

COMUNE DI PISA

Regolamento Urbanistico

Norme

a cura di Luigi Scano

testo modificato a seguito della correzione di errori materiali
con provvedimento n.1401 EPS /2002

in blu le correzioni apportate

Pisa, novembre 2002

INDICE

PARTE 0 DISPOSIZIONI GENERALI	7
Articolo 0.1. - Finalità, contenuti ed ambito di applicazione	7
Articolo 0.2. - Elaborati costitutivi	8
Articolo 0.3. - Efficacie	8
PARTE 1 TRASFORMAZIONI FISICHE AMMISSIBILI E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI	11
TITOLO 1.0. DISPOSIZIONI SPECIFICAMENTE FINALIZZATE ALLA TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO	11
Capo 1.0.1. Indicazioni sulle classi di fattibilità delle trasformazioni	11
Articolo 1.0.1.1. - Classi di fattibilità	11
Articolo 1.0.1.2. - Particolari disposizioni relative alle opere sotto il piano di campagna	13
Capo 1.0.2. Requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale	13
Articolo 1.0.2.1. - Risparmio idrico	13
UTOE	15
Articolo 1.0.2.2. - Rete fognaria e depurazione	16
Articolo 1.0.2.3. - Pressione sul sistema aria	17
Articolo 1.0.2.4. - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento	18
Articolo 1.0.2.5. - Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti	18
TITOLO 1.1. DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO NON URBANO	19
Capo 1.1.1. Articolazioni del territorio non urbano	19
Articolo 1.1.1.1. - Aree agricole ordinarie	19
Articolo 1.1.1.2. - Aree agricole di interesse paesaggistico	22
Articolo 1.1.1.3. - Aree agricole periurbane	26
Articolo 1.1.1.4. - Parchi territoriali	30
Articolo 1.1.1.5. - Alveo fluviale	30
Articolo 1.1.1.6. - Canali e fossi	31
Articolo 1.1.1.7. - Zona di salvaguardia idraulica	31
Articolo 1.1.1.8. - Zona ippica	33
TITOLO 1.2. DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO URBANO	35
Capo 1.2.1. Ambiti della conservazione e del restauro	35
Articolo 1.2.1.1. - Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a)	35
Articolo 1.2.1.2. - Ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b)	41
Articolo 1.2.1.3. - Ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto compatto (C2aA)	47
Articolo 1.2.1.4. - Ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario (C2aB)	53
Articolo 1.2.1.5. - Ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto rado (C2aC)	56
Articolo 1.2.1.6. - Ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera (C2aD)	61
Articolo 1.2.1.7. - Ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati (C2b)	66
Capo 1.2.2. Ambiti della qualificazione	71
Articolo 1.2.2.1. - Assetti urbani recenti a villaggio unitario (Q1)	71
Articolo 1.2.2.2. - Assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi (Q2)	73
Articolo 1.2.2.3. - Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari (Q3a)	78
Articolo 1.2.2.4. - Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo (Q3b)	83
Articolo 1.2.2.5. - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c)	88

Articolo 1.2.2.6. - Assetti urbani recenti suscettibili di nuova edificazione (Q3d)	94
Articolo 1.2.2.7. - Assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione (Q3e)	101
Articolo 1.2.2.8. - Insediamenti produttivi singoli (PQ1)	109
Articolo 1.2.2.9. - Aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi (PQ2)	112
Articolo 1.2.2.10. - Aree specialistiche per la produzione di beni, da qualificare in base a progetti unitari (PQ3)	116
Articolo 1.2.2.11. - Insediamenti specialistici saturi (SQ1)	119
Articolo 1.2.2.12. - Assetti specialistici di riconversione funzionale (ex colonie del Calabrone)-(SQ1f)	121
Articolo 1.2.2.13. - Insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo (SQ2)	125
Articolo 1.2.2.14. - Insediamenti specialistici per produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari (SQ3)	128
Capo 1.2.3. Ambiti della trasformazione	132
Articolo 1.2.3.1. - Ambiti della trasformazione: trasformazioni previste e prescritte	132
Capo 1.2.4. Altre componenti del territorio urbano	132
Articolo 1.2.4.1. - Aree agricole urbane	132
Articolo 1.2.4.2. - Lungomare di Marina	136
TITOLO 1.3. DISPOSIZIONI RELATIVE AD UNITÀ DI SPAZIO ASSOGGETTATE A PARTICOLARI DISCIPLINE	137
Capo 1.3.1. Aree e attrezzature di interesse generale	137
Articolo 1.3.1.1. - Fasce boscate	137
Articolo 1.3.1.2. - Aree a verde attrezzato	137
Articolo 1.3.1.3. - Aree a verde sportivo	138
Articolo 1.3.1.4. - Altre attrezzature	140
Capo 1.3.2. Elementi di interesse storico	144
Articolo 1.3.2.1. - Segni di centuriazione	144
Articolo 1.3.2.2. - Unità di spazio di interesse storico	145
TITOLO 1.4. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	146
Articolo 1.4.0. - Disposizioni applicative	146
Articolo 1.4.1. - Ambito aeroportuale	147
Articolo 1.4.2. - Ambito portuale	147
Articolo 1.4.3. - Canali navigabili	147
Articolo 1.4.4. - Resede ferroviario	148
Articolo 1.4.5. - Stazioni/fermate ferroviarie	148
Articolo 1.4.6. - Viabilità carrabile	148
Articolo 1.4.7. - Parcheggi	151
Articolo 1.4.8. - Piazze	152
Articolo 1.4.9. - Nodi infrastrutturali da ristrutturare	152
Articolo 1.4.10. - Strade alberate	153
Articolo 1.4.11. - Percorsi ciclabili	153
TITOLO 1.5. LIMITAZIONI DERIVANTI DA ATTI LEGISLATIVI E/O AMMINISTRATIVI	154
Articolo 1.5.1. - Fasce di rispetto delle strade ferrate e degli impianti ferroviari	154
Articolo 1.5.2. - Fasce di rispetto stradale	155
Articolo 1.5.3. - Ambiti di rispetto degli aeroporti aperti al traffico aereo civile	157
Articolo 1.5.4. - Ambiti di rispetto dei cimiteri	158
Articolo 1.5.5. - Distanze dagli elettrodotti	158
Articolo 1.5.6. - Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose	159
TITOLO 1.6. DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA	159
Articolo 1.6.1. - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi approvati od in corso di approvazione	159
Articolo 1.6.2. - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi da formare	162

Articolo 1.6.3. – Ambiti soggetti a concessione convenzionata	163
TITOLO 1.7. DISPOSIZIONI INTEGRATIVE	166
Articolo 1.7.1. - Dotazioni di parcheggi correlate alle trasformazioni fisiche	166
Articolo 1.7.2. Dotazioni di parcheggi correlate alle utilizzazioni	166
PARTE 2. ATTUAZIONE	170
TITOLO 2.1. I PIANI ATTUATIVI	170
Articolo 2.1.1. - Obblighi di formazione di piani attuativi	170
Articolo 2.1.2. - Elaborati costitutivi dei piani attuativi	171
Articolo 2.1.3. - Procedimenti formativi	174
TITOLO 2.2. I PROGRAMMI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE	175
Articolo 2.2.1. - Contenuti ed elaborati costitutivi	175
Articolo 2.2.2. - Procedimenti formativi	178
TITOLO 2.3. PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE	182
Articolo 2.3.1. - Il piano del verde	182
Articolo 2.3.2.. - Il piano delle attrezzature sportive	183
Articolo 2.3.3.. - Il piano urbano del traffico	183
Articolo 2.3.4.. - Il piano urbano dei parcheggi	183
TITOLO 2.4. PROGETTI DI TRASFORMAZIONI	184
Articolo 2.4.1. - Unitarietà dei progetti	184
Articolo 2.4.2. - Lotti edificabili di rilevanti dimensioni	184
Articolo 2.4.3. - Unità di spazio assoggettate a discipline di tutela	185
Articolo 2.4.4. - Riferimenti progettuali	189
PARTE 3. DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	190
Articolo 3.1. - Prevalenza su altre disposizioni	190
Articolo 3.2. - Attribuzione delle unità di spazio a specifiche categorie	190
Articolo 3.3. – Aggiornamento cartografico	190
Articolo 3.4. - Attivabilità di utilizzazioni per commercio al dettaglio di carburanti	191
Articolo 3.5. - Verifiche in corso d'opera	191
Articolo 3.6. - Obbligo di effettuare interventi	191
Articolo 3.7. - Sottotetti e piani interrati o seminterrati	192
Articolo 3.8. - Volumi tecnici	192
Articolo 3.9	192
Articolo 3.10. Mutamenti dell'uso	193
Articolo 3.11. - Sanzioni amministrative per trasformazioni difformi dalla disciplina	197
Articolo 3.12. - Volume convenzionale ai fini del computo degli oneri di urbanizzazione	198
Articolo 3.13. - Zone omogenee	198
Articolo 3.14. - Effetti dell'entrata in vigore dello strumento di pianificazione urbanistica	200
Articolo 3.15 – Disposizioni per la salvaguardia idraulica	201
Articolo 3.16. - Rinvio ad altre disposizioni	201
PARTE 4 - IL CENTRO STORICO	202
Art. 4 Disciplina degli interventi nel centro storico	202
4.1 Delimitazione e qualificazione del Centro Storico	202
4.2 Classificazione del tessuto edificato compreso nel centro storico	202
1. Edifici e manufatti di interesse storico oggetto di vincolo ex lege 1089/39, corrispondenti agli edifici inclusi nel 1° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59, distinti in:	202
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	203
3. Edifici di interesse storico inclusi nel 3° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59.	203
4. Edifici di interesse ambientale	203

5. Edificato d'interesse tipo-morfologico	203
6. Insediamenti unitari	203
7. Altri edifici non compresi nelle categorie precedenti	203
8. Manufatti soggetti a demolizione obbligatoria	203
9. Costruzioni accessorie	203
10. Aree scoperte distinte in:	203
11. Spazi pubblici di circolazione e sosta, classificati in rapporto ai diversi gradi di interesse.	203
12. Ambiti soggetti obbligatoriamente a piano di recupero.	203
4.3 Interventi ammessi/prescritti	203
1. Edifici e manufatti di interesse storico oggetto di vincolo ex lege 1089/39	203
1.1 Edifici e manufatti monumentali	203
1.2 Edifici notificati	204
1.3 Edifici di ricostruzione post-bellica su aree vincolate ex L.1089/39	204
1.4 Edifici di proprietà pubblica di età superiore a 50 anni	204
2. Edifici di interesse storico assimilati agli edifici di cui al punto 1.2	204
3. Edifici di interesse storico	204
edifici non compresi negli elenchi di cui all'art.7 L.R. n.59/80:	205
4. Edifici di interesse ambientale	205
5. Edificato d'interesse tipo-morfologico	205
6. Insediamenti unitari	205
7. Altri edifici non compresi nelle categorie precedenti	206
8. Manufatti soggetti a demolizione obbligatoria	206
9. Costruzioni accessorie	206
10. Aree scoperte	206
10.1 Giardini di pregio storico-architettonico od ambientale	207
10.2 Aree verdi di pertinenza dell'edificato	207
10.3 Spazi privati da sottoporre a riqualificazione	207
10.4 Aree passibili di trasformazione a parcheggi	207
11. Spazi pubblici di circolazione e sosta, classificati in rapporto ai diversi gradi di interesse	207
11.1 spazi di conservazione e restauro	208
11.2 spazi di qualificazione	208
11.3 spazi di ristrutturazione	208
12. Ambiti soggetti obbligatoriamente a piano di recupero	208
4.4 Prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel centro storico	209
4.5 - Disciplina delle destinazioni d'uso	210
4.5.1 Destinazioni incompatibili:	210
4.5.2 Destinazioni compatibili e previste	210
4.5.3 Ambiti a destinazione definita	212
a) Ambiti a prevalente destinazione residenziale:	212
b) Ambiti di attrezzature - Poteri di deroga	213
c) Ambiti di servizi di quartiere	213
d) Ambiti di verde pubblico	214
4.5.4 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso	214
4.6 - Disciplina generale dei piani di recupero nel centro storico	216
4.6.1- Generalità	216
4.6.2 Dotazioni di standard	216
4.6.3 Disciplina specifica di ambiti soggetti a piano di recupero - indirizzi e prescrizioni	217
4.7 Disciplina delle ricostruzioni definite (di ruderi bellici)	219
R1 - Edificio in via Zerboglio	219
R2 - Porzione di edificio in vicolo Lanfranchi	219
R3 - Lungarno Galilei	219
R4 - Lungarno Galilei angolo lungarno Fibonacci (ex Questura)	219
R6 - Piazza delle Vettovaglie/via Notari 7	219
R7 - Lungarno Galilei/via La Tinta	220
R8 - Via di Fortezza	220
R9 Palazzo Reale	220
4.8 Ambiti di intervento coordinato soggetti a concessione convenzionata	220
1. Via G.B. Niccolini/Largo Cocco Griffi	220
2. Immobile compreso tra via C.Cammeo e Largo Cocco Griffi:	220
3. Immobile prop.SIEAR, via C.Maffi	220
4. Complesso edilizio di proprietà ATER, via Garibaldi	221
5. Immobili di proprietà Barsanti, interni all'isolato p.Duomo, v.Roma,v.Galli Tassi, v.S.Maria	221
6. Immobile di proprietà Farmigea S.p.a, via Carmignani	221
7. Immobile in via Derna	221
8. Palazzo Poschi.	221
9 Immobile in via Tavolera	221
4.9 Interventi di riqualificazione diffusa del paesaggio urbano	222
4.10 Edifici stratificati - Disciplina generale dei rifacimenti delle facciate	223

PARTE 5 - PIANO CARBURANTI	226
art. 5 Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree di nuova installazione degli impianti stradali di distribuzione carburante	226
art. 5.1 - Individuazione zone	226
art. 5.2 - Limitazioni di zona	226
art. 5.3 - Tipologie	227
art. 5.4 - Trasferimenti	228
art. 5.5 - Nuovi impianti	228
art.5.6 - Documentazione	229
art. 5.7 - Principi generali	230
art. 5.8 - Tutela dei beni ambientali e architettonici	232
art. 5.9 - Distanze minime	232
art. 5.10 - Attività accessorie	232
art. 5.11 - Accessi	233
art. 5.12 - Abbattimento di piantagioni e manomissione di pertinenze stradali	234
art. 5.13 - Insegne	235
art. 5.14 - Segnaletica	235
art. 5.15 - Smantellamento e rimozione	236
art. 5.16 - Norma di rinvio	236

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) le tutele 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 medesimo presente strumento di pianificazione urbanistica si attua pienamente soltanto sulla base di piani attuativi, e stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare da 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

1. 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, a 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 da n. x tavole in scala 1:2.000, raccolte in n.4 tavole in scala 1:5.000 e n.1 tavola in scala 1:2.000 relativa al Centro storico;

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 di piano;

E) le presenti **norme**, delle quali formano parte integrante:

- l'Appendice 1 contenente le Definizioni, stabilite ai fini e per gli effetti dell'interpretazione ed applicazione delle medesime presenti norme;

- l'Appendice 2, contenente le disposizioni relative alle trasformazioni ammissibili nel territorio non urbano;

- l'Appendice 3 contenente le prescrizioni individuali di riqualificazione relative all'edificato compreso nella zona Centro Storico;

- l'Appendice 4 contenente le disposizioni relative alle unità di spazio di interesse storico;

- l'Appendice 5 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 soggette a piano attuativo, suddivise, rispettivamente, in schede relative al centro storico (F1) e schede relative al resto del territorio (F2);

G) l'elaborato di **verifica degli effetti ambientali**.

Articolo 0.3. - Efficacie

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, con le eccezioni specificamente disposte ai commi 6, 7 e 8, hanno validità a tempo indeterminato, salva revisione in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale,

regionali e provinciali, le quali comportino tale revisione a norma delle leggi vigenti, ovvero in conseguenza di variazioni delle disposizioni del Piano strutturale del Comune di Pisa.

3¹. 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 nella definizione di manutenzione straordinaria 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 migliorie 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 F1 e F2 del presente Regolamento, costituenti direttive per la definizione dei piani attuativi da formare, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dall'entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, ove non sia intercorsa l'approvazione dei piani attuativi da formare.

8. Decorso inutilmente i periodi di tempo di cui ai commi 5, 6 e 7, degli immobili interessati sono ammissibili esclusivamente, purché nel rispetto di ogni pertinente disposizione di legge, e di ogni altra pertinente disposizione dettata dal presente strumento di pianificazione urbanistica:

a) qualora i predetti immobili ricadano all'esterno del perimetro dei centri abitati definito dal presente strumento di pianificazione urbanistica, le trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nelle **aree agricole periurbane** ai sensi dell'articolo 1.1.1.3.;

¹ Abrogato il precedente comma 3, la numerazione ha subito un generale scorrimento.

b) qualora i predetti immobili ricadano all'interno del perimetro dei centri abitati definito dal presente strumento di pianificazione urbanistica, 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.

9. Le disposizioni di cui al Capo 1.3.2. che disciplinano le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie di pregio individuate dal presente strumento di pianificazione urbanistica, e ricadenti nelle componenti territoriali di cui al Titolo 1.1., ovvero di cui al Titolo 1.2., prevalgono in ogni caso sulle disposizioni relative alle componenti territoriali in cui ricadano le predette unità edilizie di pregio.

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 1 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 tracimare 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 tracimare 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.

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
15	alta
2	alta
4	alta
5	alta
3	alta
9	alta
25	alta
29	alta
7	media
11	media
13	bassa
19	bassa
27	bassa
10	bassa
31	bassa
18	bassa
21	bassa
8	bassa
30	bassa
16	bassa
23	nulla
12	nulla
34	nulla
17	nulla
14	nulla
26	nulla
38	nulla
20	nulla
33	nulla
22	nulla
6	nulla
28	nulla
32	nulla
36	nulla
35	nulla
39	nulla
24	nulla
40	nulla
37	nulla

Articolo 1.0.2.2. - Rete fognaria e depurazione

1. 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.

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 il chilometro e che l'ubicazione ottimale di tali

impianti è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati, come supermercati, centri commerciali e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione.

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 per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

Titolo 1.1. Disposizioni relative al territorio non urbano

Capo 1.1.1. Articolazioni del territorio non urbano

Articolo 1.1.1.1. - Aree agricole ordinarie

1. Nelle **aree agricole ordinarie** sono ammissibili le seguenti trasformazioni, fisiche e funzionali:

- a) le trasformazioni funzionali all'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e l'attività di pascolo;
- b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, ovvero di attenuazione dell'intensità di sfruttamento colturale dei suoli;
- c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;
- d) 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;
- e) 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;
- f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili;
- g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la nuova edificazione, di manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori,

esclusivamente entro le fasce di rispetto delle autostrade, delle strade extraurbane principali e delle strade extraurbane secondarie;

h) la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente:

- come muretti a secco, di altezza non superiore a metri 1,50, ove preesistano,
- come muretti in pietra faccia a vista, a secco ovvero con leganti non visibili all'esterno, di altezza non superiore a metri 1,50, ove sussistano tracce della loro preesistenza, ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici, o di coltivi di pregio;

- come reticolati radi di pali di legno, ovvero come siepi di essenze arbustive, ovvero come reti metalliche, di altezza non superiore a metri 1,50, mascherate sui due lati con siepi di essenze arbustive, soltanto a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti od edificabili;

- come siepi di essenze arbustive, ovvero come reti metalliche, di altezza non superiore a metri 1,50, mascherate con siepi di essenze arbustive almeno sul lato esterno, soltanto a perimetrazione di coltivi di pregio;

- come sistemi di fili metallici elettrificati sorretti da pali di legno, solamente a protezione delle aree adibibili a pascolo;

i) l'installazione ed il mantenimento dei cartelli, di competenza delle pubbliche autorità, recanti le indicazioni toponomastiche e/o segnaletiche, ovvero le prescrizioni derivanti da norme nazionali, o regionali, o provinciali, o comunali, in materia di divieti d'accesso, di tutela della flora e della fauna, e simili, essendo preclusi la posa in opera ed il mantenimento di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, eccezione fatta per i cartelli recanti l'indicazione della struttura aziendale agricola, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario.

l) le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2 dell'Appendice 2;

m) i mutamenti dell'uso degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 3 dell'Appendice 2;

n) l'installazione di manufatti precari, alle condizioni e nei termini di cui all'articolo 4 dell'Appendice 2;

o) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 5 dell'Appendice 2;

p) la nuova edificazione di annessi rustici, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 6 dell'Appendice 2.

2. Degli spazi scoperti ricadenti nelle **aree agricole ordinarie** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **caccia**, nei limiti delle relative specifiche disposizioni;
- **attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio**;
- **ordinaria coltivazione del suolo**;
- **attività selvicolturali**;
- **attività di pascolo**;
- **mobilità pedonale**:
 - percorsi pedonali;
 - percorsi ciclabili;
- **mobilità equestre**;
- **mobilità meccanizzata**, limitata a:
 - percorsi carrabili;
 - spazi di sosta.

3. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti ed edificabili nelle **aree agricole ordinarie** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **abitazioni rurali;**
- **zootecnia**, limitata a:
 - **zootecnia di carattere familiare;**
 - **zootecnia di carattere aziendale od interaziendale;**
- **attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura**, limitate a:
 - **attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura aziendali od interaziendali.**
- **attività ricettive**, limitate a:
 - **agriturismo;**
- **attrezzature tecnologiche.**

4. Esclusivamente dei manufatti di cui alla lettera g) del comma 1 è compatibile l'utilizzazione per:

- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **commercio al dettaglio di carburanti.**

5. Degli edifici, esistenti nelle **aree agricole ordinarie**, aventi legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso rustico, 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.

6. Nei casi di cui alla lettera m) del comma 1 le utilizzazioni compatibili, diverse da quella abitativa funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, e da quella come annesso rustico, ove ne sia ammissibile l'attivazione nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 3 dell'Appendice 2, sono esclusivamente le seguenti:

- **abitazioni ordinarie;**
- **abitazioni specialistiche;**
- **abitazioni collettive;**
- **manifatture**, limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vicinato;**
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi;**
- **erogazione diretta di servizi**, limitata a:
 - **studi professionali;**
- **strutture culturali**, limitate a:
 - **sedi espositive;**
- **strutture associative;**
- **strutture ricreative**, limitate a:

- **impianti coperti per la pratica sportiva;**
- **sale da ritrovo e da gioco;**
- **attrezzature tecnologiche.**

7. Nei casi di cui alla lettera m) del comma 1, le utilizzazioni compatibili degli spazi scoperti pertinenti agli edifici, diverse da quelle di cui al comma 2, sono esclusivamente quelle in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, nei limiti delle specifiche superfici impegnate alla medesima predetta data, ed inoltre le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura;**
- **giardinaggio:**
 - **giardini di pertinenza di unità edilizie;**
 - **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta;
 - **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta.

8. Nell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi da 2 a 7 sono comunque fatte salve, e prevalenti, le disposizioni concernenti le utilizzazioni compatibili con gli elementi di interesse storico, ove con esse coincidano edifici, od altri manufatti edilizi, esistenti nelle **aree agricole ordinarie**.

9². Negli immobili ed aree di pertinenza aventi legittima destinazione produttiva compresi nelle **aree agricole ordinarie** sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compreso l'adeguamento impiantistico
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione - fatta esclusione delle unità di spazio riconosciute dal presente piano di interesse storico -
- ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta 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 6.

Articolo 1.1.1.2. - Aree agricole di interesse paesaggistico

1. Nelle aree agricole di interesse paesaggistico sono ammissibili le seguenti trasformazioni, fisiche e funzionali:

- a) le trasformazioni funzionali all'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e l'attività di pascolo;
- b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, ovvero di attenuazione dell'intensità di sfruttamento colturale dei suoli;
- c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;

² Allegato N14 alla delibera consiliare

- d) 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;
- e) 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;
- f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili;
- g) la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente:
- come muretti a secco, di altezza non superiore a metri 1,50, ove preesistano,
 - come muretti in pietra faccia a vista, a secco ovvero con leganti non visibili all'esterno, di altezza non superiore a metri 1,50, ove sussistano tracce della loro preesistenza, ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici, o di coltivi di pregio;
 - come reticolati radi di pali di legno, ovvero come siepi di essenze arbustive, ovvero come reti metalliche, di altezza non superiore a metri 1,50, mascherate sui due lati con siepi di essenze arbustive, soltanto a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti od edificabili;
 - come siepi di essenze arbustive, ovvero come reti metalliche, di altezza non superiore a metri 1,50, mascherate sui due lati con siepi di essenze arbustive, soltanto a perimetrazione di coltivi di pregio;
 - come sistemi di fili metallici elettrificati sorretti da pali di legno, solamente a protezione delle aree adibibili a pascolo;
- h) l'installazione ed il mantenimento dei cartelli, di competenza delle pubbliche autorità, recanti le indicazioni toponomastiche e/o segnaletiche, ovvero le prescrizioni derivanti da norme nazionali, o regionali, o provinciali, o comunali, in materia di divieti d'accesso, di tutela della flora e della fauna, e simili, essendo preclusi la posa in opera ed il mantenimento di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, eccezione fatta per i cartelli recanti l'indicazione della struttura aziendale agricola, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario.
- i) le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2 dell'Appendice 2;
- l) i mutamenti dell'uso degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 3 dell'Appendice 2;
- m) l'installazione di manufatti precari, alle condizioni e nei termini di cui all'articolo 4 dell'Appendice 2.
- o) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 5 dell'Appendice 2;
- p) la nuova edificazione di annessi rustici, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 6 dell'Appendice 2.³

2. Degli spazi scoperti ricadenti nelle **aree agricole di interesse paesaggistico** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **caccia**, nei limiti delle relative specifiche disposizioni;
- **attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio**;
- **ordinaria coltivazione del suolo**;

³ allegato N8 alla delibera consiliare

- **attività selvicolturali;**
- **attività di pascolo;**
- **mobilità pedonale:**
 - **percorsi pedonali;**
 - **percorsi ciclabili;**
- **mobilità equestre;**
- **mobilità meccanizzata, limitata a:**
 - **percorsi carrabili;**
 - **spazi di sosta.**

3. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle **aree agricole di interesse paesaggistico** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **abitazioni rurali;**
- **zootecnia, limitata a:**
 - **zootecnia di carattere familiare;**
 - **zootecnia di carattere aziendale od interaziendale;**
- **attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura, limitate a:**
 - **attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura aziendali od interaziendali.**
- **attività ricettive, limitate a:**
 - **rifugi escursionistici e bivacchi;**
- **attrezzature tecnologiche.**

4. Degli edifici, esistenti nelle **aree agricole di interesse paesaggistico**, aventi legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso rustico, 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. Nei casi di cui alla lettera l) del comma 1 le utilizzazioni compatibili, diverse da quella abitativa funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, e da quella come annesso rustico, ove ne sia ammissibile l'attivazione nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 3 dell'Appendice 2, sono esclusivamente le seguenti:

- **abitazioni ordinarie;**
- **abitazioni specialistiche;**
- **abitazioni collettive;**
- **manifatture, limitate a:**
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercio al dettaglio, limitato a:**
 - **esercizi di vicinato;**
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi;**
- **attività ricettive, limitate a:**
 - **rifugi escursionistici e bivacchi;**

- erogazione diretta di servizi, limitata a:
 - studi professionali;
- strutture culturali, limitate a:
 - sedi espositive;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a:
 - impianti coperti per la pratica sportiva;
 - sale da ritrovo e da gioco;
- attrezzature tecnologiche.

6. Nei casi di cui alla lettera m) del comma 1, le utilizzazioni compatibili degli spazi scoperti pertinenziali agli edifici, diverse da quelle di cui al comma 2, sono esclusivamente quelle in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, nei limiti delle specifiche superfici impegnate alla medesima predetta data, ed inoltre le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio:
 - giardini di pertinenza di unità edilizie;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta;
- mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta, compresi gli interventi necessari al collegamento funzionale con la viabilità pubblica.

7. Nell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi da 2 a 6 sono comunque fatte salve, e prevalenti, le disposizioni concernenti le utilizzazioni compatibili con gli elementi di interesse storico, ove con esse coincidano edifici, od altri manufatti edilizi, esistenti nelle **aree agricole di interesse paesaggistico**.

8. 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 testimoniano di precedenti assetti morfologici e proprietari;
- e) degli esemplari arborei, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;
- f) 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.

9. Negli immobili ed aree di pertinenza aventi legittima destinazione produttiva compresi nelle **aree agricole ordinarie** sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compreso l'adeguamento impiantistico
- ristrutturazione edilizia

- demolizione e ricostruzione - fatta esclusione delle unità di spazio riconosciute dal presente piano di interesse storico -
- ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta 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 6.

Articolo 1.1.1.3. - Aree agricole periurbane

1. Nelle aree agricole periurbane sono ammissibili le seguenti trasformazioni, fisiche e funzionali:

- a) le trasformazioni funzionali all'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e l'attività di pascolo;
- b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, ovvero di attenuazione dell'intensità di sfruttamento colturale dei suoli;
- c) le trasformazioni funzionali alla sistemazione di terreni quali complessi di orti urbani a gestione unitaria;
- d) 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;
- f) 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;
- g) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili;
- h) la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente:
 - come muretti a secco, di altezza non superiore a metri 1,50, ove preesistano,
 - come muretti in pietra faccia a vista, a secco ovvero con leganti non visibili all'esterno, di altezza non superiore a metri 1,50, ove sussistano tracce della loro preesistenza, ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici, o di coltivi di pregio;
 - come reticolati radi di pali di legno, ovvero come siepi di essenze arbustive, ovvero come reti metalliche, di altezza non superiore a metri 1,50, mascherate sui due lati con siepi di essenze arbustive, soltanto a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti od edificabili;
 - come siepi di essenze arbustive, ovvero come reti metalliche, di altezza non superiore a metri 1,50, mascherate sui due lati con siepi di essenze arbustive, soltanto a perimetrazione di coltivi di pregio;
 - come sistemi di fili metallici elettrificati sorretti da pali di legno, solamente a protezione delle aree adibibili a pascolo;
- i) l'installazione ed il mantenimento dei cartelli, di competenza delle pubbliche autorità, recanti le indicazioni toponomastiche e/o segnaletiche, ovvero le prescrizioni derivanti da norme nazionali, o regionali, o provinciali, o comunali, in materia di divieti d'accesso, di tutela della flora e della fauna, e simili, essendo preclusi la posa in opera

ed il mantenimento di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, eccezione fatta per i cartelli recanti l'indicazione della struttura aziendale agricola, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario.

l) 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;

m) la realizzazione di maneggi, dotati esclusivamente delle strutture strettamente indispensabili alla pratica dell'equitazione, e recintati con reticolati radi di pali di legno;

n) le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2 dell'Appendice 2;

o) i mutamenti dell'uso degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 3 dell'Appendice 2;

p) l'installazione di manufatti precari, alle condizioni e nei termini di cui all'articolo 4 dell'Appendice 2.

2. Le trasformazioni funzionali alla sistemazione di terreni quali complessi di orti urbani, intesi come orti fortemente frazionati coltivabili e fruibili da pluralità di soggetti, ai sensi della lettera c) del comma 1, sono ammissibili soltanto in base a progetti unitari.

3. Le trasformazioni di cui al comma 2 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.

4. Le trasformazioni di cui al comma 2 possono essere realizzate altresì dai soggetti proprietari, subordinatamente alla stipula, tra il Comune ed i soggetti proprietari, di specifiche convenzioni, nelle quali siano definite:

a) le modalità attraverso le quali i soggetti proprietari garantiscono la gestione unitaria dei complessi, direttamente od affidandola in concessione, unitariamente, a soggetti giuridici, o ad organizzazioni anche non aventi personalità giuridica;

b) i criteri per la determinazione dell'eventuale corrispettivo della concessione, nei casi di previsto affidamento della gestione ad altri soggetti;

c) i modi, le forme ed i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;

d) i modi ed i limiti della fruizione delle frazioni dei complessi da parte dei soggetti diversi sia dai proprietari che dall'eventuale concessionario;

e) i criteri per la determinazione di eventuali canoni, tariffe e simili, da riscuotersi dai proprietari, o dal concessionario, per la fruizione da parte dei soggetti di cui alla lettera d), 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 Comune e dei proprietari, e gli oneri assunti dall'uno, dagli altri, e dall'eventuale concessionario;

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

5. Degli spazi scoperti ricadenti nelle **aree agricole periurbane** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio;**
- **ordinaria coltivazione del suolo;**
- **attività selvicolturali;**
- **attività di pascolo;**
- **orticoltura;**
- **giardinaggio**, limitata a:
 - **giardini autonomi;**
 - **parchi urbani;**
- **mobilità pedonale:**
 - **percorsi pedonali;**
 - **percorsi ciclabili;**
- **mobilità equestre;**
- **mobilità meccanizzata**, limitata a:
 - **percorsi carrabili;**
 - **spazi di sosta.**

6. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle **aree agricole periurbane** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **abitazioni rurali;**
- **zootecnia**, limitata a:
 - **zootecnia di carattere familiare;**
 - **zootecnia di carattere aziendale od interaziendale;**
- **attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura**, limitate a:
 - **attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura aziendali od interaziendali.**
- **attività ricettive**, limitate a:
 - **agriturismo;**
- **attrezzature tecnologiche.**

7. Degli edifici, esistenti nelle **aree agricole periurbane**, aventi legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso rustico, 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.

8. Nei casi di cui alla lettera o) del comma 1 le utilizzazioni compatibili, diverse da quella abitativa funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, e da quella come annesso rustico, ove ne sia ammissibile l'attivazione nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 3 dell'Appendice 2, sono esclusivamente le seguenti:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive;
- manifatture, limitate a:
 - artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
 - artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato a:
 - esercizi di vicinato;
 - servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;
 - pubblici esercizi;
- attività ricettive, limitate a:
 - alberghi, *motel*, villaggi albergo;
 - 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;
 - sale da ritrovo e da gioco;
 - locali da ballo;
 - impianti coperti per la pratica sportiva;
- attrezzature tecnologiche.

9. Nei casi di cui alla lettera o) del comma 1 le utilizzazioni compatibili degli spazi scoperti pertinenziali agli edifici, diverse da quelle di cui al comma 5, sono esclusivamente quelle in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, nei limiti delle specifiche superfici impegnate alla medesima predetta data, ed inoltre le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio:
 - giardini di pertinenza di unità edilizie;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta;
- mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta.

10. Nell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi da 5 a 9 sono comunque fatte salve, e prevalenti, le disposizioni concernenti le utilizzazioni compatibili con gli elementi di interesse storico, ove con esse coincidano edifici, od altri manufatti edilizi, esistenti nelle **aree agricole periurbane**.

11. Negli immobili ed aree di pertinenza aventi legittima destinazione produttiva compresi nelle **aree agricole ordinarie** sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compreso l'adeguamento impiantistico
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione - fatta esclusione delle unità di spazio riconosciute dal presente piano di interesse storico -
- ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta 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 6.

12. Agli immobili aventi, alla data di entrata in vigore del presente strumento, legittima destinazione residenziale diversa da quella funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, non classificati come unità di spazio di interesse storico, si applicano i commi da 3 a 6 dell'art.1.2.2.5.

Articolo 1.1.1.4. - 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. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da 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.

3. Non è disciplinato da scheda-norma il 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. Le utilizzazioni di tipo ricreativo a carattere definitivo, anche di natura privata, dovranno pertanto essere subordinate, dal richiesto piano attuativo, alle summenzionate esigenze.

Articolo 1.1.1.5. - Alveo fluviale

1. 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.

Articolo 1.1.1.6. - 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.

2.⁴ 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 risolvibili, 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 1.1.1.7. - 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. Relativamente alla **zona di salvaguardia idraulica** trovano pertanto applicazione le disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, fino alla data di approvazione delle varianti di adeguamento del presente strumento di pianificazione urbanistica alle definitive determinazioni in merito ai predetti interventi strutturali discendenti dal piano di bacino relativo alla riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno.

2. Nella zona di salvaguardia idraulica sono ammissibili le seguenti trasformazioni, fisiche e funzionali:

a) le trasformazioni funzionali all'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e l'attività di pascolo;

b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, ovvero di attenuazione dell'intensità di sfruttamento colturale dei suoli;

⁴ Comma modificato (allegato N10 alla delibera consiliare.. La precedente formulazione era:
2. E' vietato il tombamento dei tratti dei **canali e fossi** a cielo aperto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica. Per i tratti tombati è ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto, con la ricostituzione delle caratteristiche formali documentate, o riconoscibili come originarie.

- c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;
- d) 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;
- e) la manutenzione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili;
- f) la manutenzione e la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
- g) la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente:
- come muretti a secco, di altezza non superiore a metri 1,50, ove preesistano,
 - come muretti in pietra faccia a vista, a secco ovvero con leganti non visibili all'esterno, di altezza non superiore a metri 1,50, ove sussistano tracce della loro preesistenza, ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici, o di coltivi di pregio;
 - come reticolati radi di pali di legno, ovvero come siepi di essenze arbustive, ovvero come reti metalliche, di altezza non superiore a metri 1,50, mascherate sui due lati con siepi di essenze arbustive, soltanto a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti od edificabili;
 - come siepi di essenze arbustive, ovvero come reti metalliche, di altezza non superiore a metri 1,50, mascherate sui due lati con siepi di essenze arbustive, soltanto a perimetrazione di coltivi di pregio;
 - come sistemi di fili metallici elettrificati sorretti da pali di legno, solamente a protezione delle aree adibibili a pascolo;
- h) l'installazione ed il mantenimento dei cartelli, di competenza delle pubbliche autorità, recanti le indicazioni toponomastiche e/o segnaletiche, ovvero le prescrizioni derivanti da norme nazionali, o regionali, o provinciali, o comunali, in materia di divieti d'accesso, di tutela della flora e della fauna, e simili, essendo preclusi la posa in opera ed il mantenimento di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, eccezione fatta per i cartelli recanti l'indicazione della struttura aziendale agricola, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario.
- i) le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- l) l'installazione di manufatti precari, alle condizioni e nei termini di cui all'articolo 4 dell'Appendice 2.

2. Degli spazi scoperti ricadenti nella **zona di salvaguardia idraulica** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **caccia**, nei limiti delle relative specifiche disposizioni;
- **attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio**;
- **ordinaria coltivazione del suolo**;
- **attività selvicolturali**;
- **attività di pascolo**;
- **mobilità pedonale**:
 - **percorsi pedonali**;
 - **percorsi ciclabili**;
- **mobilità equestre**;
- **mobilità meccanizzata**, limitata a:
 - **percorsi carrabili**;
 - **spazi di sosta**.

3. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nella **zona di salvaguardia idraulica** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **abitazioni rurali**;
- **zootecnia**, limitata a:
 - **zootecnia di carattere familiare**;
 - **zootecnia di carattere aziendale od interaziendale**;
- **attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura**, limitate a:
 - **attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura aziendali od interaziendali**.
- **attività ricettive**, limitate a:
 - **agriturismo**;
- **attrezzature tecnologiche**.

4. Degli edifici, esistenti nella **zona di salvaguardia idraulica**, aventi legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso rustico, 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. Nei casi di cui al comma 4, le utilizzazioni compatibili degli spazi scoperti pertinenziali agli edifici, esistenti nella **zona di salvaguardia idraulica**, diverse da quelle di cui al comma 2, sono esclusivamente quelle in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, nei limiti delle specifiche superfici impegnate alla medesima predetta data, ed inoltre le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura**;
- **giardinaggio**:
 - **giardini di pertinenza di unità edilizie**;
- **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta;
- **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta.

Articolo 1.1.1.8. - Zona ippica

1. Nella **zona ippica** sono ammissibili le seguenti trasformazioni, fisiche e funzionali:

- a) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;
- b) la realizzazione e la manutenzione di percorsi pedonali e ciclabili, i quali non devono essere asfaltati, né pavimentati con altri materiali impermeabilizzanti;
- c) la manutenzione e la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili;
- d) la manutenzione e la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
- e) la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente come muretti in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati, di altezza non superiore a metri 1,50, ovvero come reticolati radi di pali di legno, ovvero come siepi di essenze

arbustive, ovvero come reti metalliche, di altezza non superiore a metri 1,50, mascherate sui due lati con siepi di essenze arbustive, soltanto a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici;

f) l'installazione ed il mantenimento dei cartelli, di competenza delle pubbliche autorità, recanti le indicazioni toponomastiche e/o segnaletiche, ovvero le prescrizioni derivanti da norme nazionali, o regionali, o provinciali, o comunali, in materia di divieti d'accesso, di tutela della flora e della fauna, e simili, essendo preclusi la posa in opera ed il mantenimento di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, eccezione fatta per i cartelli recanti l'indicazione della struttura di allevamento, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario;

g) la manutenzione, la ristrutturazione, la realizzazione di maneggi scoperti;

h) le trasformazioni fisiche dei manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 2 e 3.

2. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nella **zona ippica**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono in ogni caso ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia, che non comporti aumento della superficie edilizia totale né delle unità immobiliari;
- demolizione e ricostruzione, senza aumento della superficie edilizia totale né delle unità immobiliari.

3. Esclusivamente degli edifici configurati quali annessi rustici, ovvero strutturalmente conformati per altre funzioni specialistiche, esistenti nella **zona ippica**, sempre ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono inoltre ammissibili, in connessione con le trasformazioni di ristrutturazione edilizia, o di demolizione e ricostruzione, ampliamenti, per una sola volta, in misura non superiore al 10 per cento della superficie edilizia totale esistente.

4. Nella **zona ippica** sono altresì ammissibili, fermo restando il rispetto di un indice di fabbricabilità territoriale, relativo all'intera zona, e comprensivo dell'edificazione esistente e mantenuta, non superiore a 0,4 mc/mq, le trasformazioni di ampliamento oltre i limiti di cui al comma 3, e di nuova edificazione, eventualmente anche con la 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.

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

6. Degli spazi scoperti ricadenti nella **zona ippica** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **giardinaggio**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **maneggi**;
- **mobilità pedonale**:
 - **percorsi pedonali**;

- percorsi ciclabili;
- mobilità equestre;
- mobilità meccanizzata, limitata a:
 - percorsi carrabili;
 - spazi di sosta.

7. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi ricadenti nella **zona ippica** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **zootecnia**, soltanto come allevamento o ricovero temporaneo di cavalli;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - maneggi;
- **attrezzature tecnologiche**.

8. Degli edifici ricadenti nella **zona ippica** sono altresì compatibili, nel limite massimo del 20 per cento della superficie edilizia totale, ed a condizione che le unità immobiliari interessate siano legate da vincolo pertinenziale ai relativi edifici, le seguenti utilizzazioni:

- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni collettive**, limitate a:
 - **ricoveri**, soltanto se destinati al personale addetto
- **utilizzazioni ricettive**, purché 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

Articolo 1.2.1.1. - Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a)

1. Per **ambiti di impianto pre-urbano originari** si intendono i complessi insediativi, composti da unità edilizie e da unità di spazio scoperto concluso, di impianto pre-urbano, che conservano le originarie caratteristiche morfologiche.

2. Tra gli **ambiti di impianto pre-urbano originari** sono partitamente identificati quelli caratterizzati dalla prevalente presenza di:

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

3. Degli **ambiti di impianto pre-urbano originari** è prescritta la conservazione, od il ripristino per quanto alterato, dell'assetto morfologico originario complessivo, delle unità edilizie che li compongono, e del sistema degli spazi liberi, con particolare riferimento alla corte, od al cortile, od all'aia, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

4. Ai fini di cui al comma 3, delle tre categorie di **ambiti di impianto pre-urbano originari** di cui al comma 2 le relative schede contenute nell'Appendice 4 descrivono le rilevate caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali. Le medesime schede disciplinano le trasformazioni fisiche ammissibili delle unità edilizie di base residenziali, e delle unità edilizie di base non residenziali, configurantisi come annessi rustici, componenti le predette tre categorie di **ambiti di impianto pre-urbano originari**.

5. I piani attuativi ed i progetti delle trasformazioni possono dimostrare che singole unità edilizie, presenti negli **ambiti di impianto pre-urbano originari**, appartengono ad una delle tre categorie di cui al comma 2 diversa da quella che, per la sua prevalente presenza, caratterizza l'ambito, ovvero che non appartengono a nessuna di tali categorie, essendo prive di interesse storico. Nel primo caso, trovano applicazione le disposizioni, di cui alle schede contenute nell'Appendice 4, relative alla categoria alla quale le unità edilizie sono dimostrate appartenenti. Nel secondo caso delle unità edilizie sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici o manufatti legittimi non compresi nelle categorie di cui al comma 2, né altrimenti classificati come edifici di riconosciuto interesse storico sono ammessi in quanto diano luogo ad edifici che rispettano sia le regole morfologiche tradizionali di disposizione sul suolo degli edifici principali e degli annessi proprie dell'ambito di appartenenza, sia le regole architettoniche (materiali e forma degli involucri) determinando comunque un miglioramento delle condizioni di ordine e funzionalità nell'uso del suolo. I nuovi edifici non possono in ogni caso interessare gli elementi di spazio scoperto storicamente qualificati come aie.

6. Le trasformazioni fisiche ammissibili negli spazi scoperti comuni (corti, o cortili, od aie) pertinenti agli **ambiti di impianto pre-urbano originari** sono volte alla conservazione delle relative caratteristiche dimensionali e formali, anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che si intenda ricostituire, che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata. Sono preclusi sia la realizzazione che, nel contesto di trasformazioni interessanti le corti comuni, il mantenimento di elementi di divisione interna. La pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata e, ove necessario, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni intervenute in epoca recente, in ogni caso

tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Salve eccezioni derivanti dall'applicazione di quanto finora disposto nel presente comma, le corti comuni possono essere sistemate a sterrato, o con ghiaio, oppure pavimentate con graniglia mista a calcina, tranne che per i percorsi lungo i fronti delle unità edilizie, ed adducanti ad elementi minori eventualmente presenti, i quali possono essere pavimentati in cotto.

7. Negli spazi scoperti comuni (corti, o cortili, od aie) pertinenti agli **ambiti di impianto pre-urbano originari** è prescritta la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, 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; sono consentibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

8. E' prescritta la conservazione, ed il ripristino per quanto alterati, degli elementi di delimitazione perimetrali degli spazi scoperti comuni (corti, o cortili, od aie) pertinenti agli **ambiti di impianto pre-urbano originari**, realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali. Gli eventuali nuovi elementi di delimitazione perimetrali devono parimenti essere realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti, difformi da quanto finora prescritto al presente comma, vanno eliminati e sostituiti con elementi di delimitazione perimetrali conformi a quanto disposto al medesimo presente comma.

9. La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione di cui al comma 8 deve essere di norma riferita:

a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;

b) nei casi di ricostruzione e di nuova costruzione, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

10. La realizzazione, negli spazi scoperti comuni (corti, o cortili, od aie) pertinenti agli **ambiti di impianto pre-urbano originari**, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.

11. Non è ammessa la copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti comuni storicamente connotati (corti, o cortili, od aie) pertinenti agli **ambiti di impianto pre-urbano originari**, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.

12. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai commi da 6 a 11, è ammessa la realizzazione, negli spazi scoperti comuni (corti, o cortili, od aie) pertinenti agli **ambiti di impianto pre-urbano originari**, di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad

approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici esistenti nell'**ambito di impianto pre-urbano originario** interessato, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1..

La realizzazione di nuovi manufatti da destinare a garages pertinenziali per una superficie utile massima non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi in riferimento alle nuove costruzioni ed alle destinazioni degli immobili interessati, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.; di altezza non superiore a metri 2,40, con aperture non superiori a 1/20 della superficie di pavimento, ovvero di manufatti aperti con copertura a una o due falde, è ammessa unicamente nell'ambito di progetti unitari di riordino relativi all'intero edificio ed agli spazi ad esso pertinenziali, ivi compresi gli elementi pertinenziali già esistenti e purché detti manufatti rispettino sia le regole morfologiche tradizionali di disposizione sul suolo degli annessi rispetto agli edifici principali, sia le regole architettoniche (materiali e forma degli involucri). Dette realizzazioni, anche nel caso che siano accompagnate da interventi di demolizione di manufatti esistenti non possono interessare gli elementi di spazio scoperto storicamente qualificati come aie od altri spazi comuni storicamente connotati.⁵

13. Delle unità edilizie⁶ residenziali comprese negli **ambiti di impianto pre-urbano originari** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A) a tutti i piani:

- **abitazioni rurali;**

- **alloggi;**

- **servizi di pertinenza agli alloggi;**

- **abitazioni ordinarie:**

- **alloggi;**

- **servizi di pertinenza agli alloggi;**

- **abitazioni collettive**, soltanto delle unità edilizie di base residenziali principali delle **ville-fattorie**, nonché delle eventuali altre unità edilizie di base residenziali qualora sia interessata da tale utilizzazione l'unità edilizia di base residenziale principale, a condizione che le relative attività interessino tutti i piani delle unità edilizie interessate, e limitate a:

- **conventi e simili;**

- **collegi;**

- **convitti;**

- **studentati;**

- **ospizi;**

- **ricoveri;**

- **attività ricettive**, soltanto delle unità edilizie di base residenziali principali delle **ville-fattorie**, nonché delle eventuali altre unità edilizie di base residenziali qualora sia interessata da tale utilizzazione l'unità edilizia di base residenziale principale, a condizione che le relative attività interessino tutti i piani delle unità edilizie interessate, e limitate a:

- **alberghi;**

- **residenze turistico-alberghiere;**

⁵ allegato N3 alla delibera consiliare

⁶ eliminate le parole "di base"

- **case per ferie;**
 - **ostelli;**
 - **esercizi di affittacamere;**
 - **case e appartamenti per vacanze;**
 - **attività direzionali**, soltanto delle unità edilizie di base residenziali principali delle **ville-fattorie**, nonché delle eventuali altre unità edilizie di base residenziali qualora sia interessata da tale utilizzazione l'unità edilizia di base residenziale principale, a condizione che le relative attività interessino tutti i piani delle unità edilizie interessate;
 - **erogazioni dirette di servizi**, a condizione che le relative attività, ovvero l'abitazione di chi le esercita, interessino tutti i piani dell'unità edilizia, oppure che i piani non interessati da tali attività o dalle abitazioni di chi le esercita siano serviti da accesso libero all'esterno o da autonomo collegamento verticale, e limitate a:
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
 - **strutture per l'istruzione**, soltanto delle unità edilizie di base residenziali principali delle **ville-fattorie**, nonché delle eventuali altre unità edilizie di base residenziali qualora sia interessata da tale utilizzazione l'unità edilizia di base residenziale principale, a condizione che le relative attività interessino tutti i piani delle unità edilizie interessate;
 - **strutture associative**, senza limitazioni nelle unità edilizie di base residenziali principali delle **ville-fattorie**, nonché nelle eventuali altre unità edilizie di base residenziali qualora sia interessata da tale utilizzazione l'unità edilizia di base residenziale principale, e negli altri casi purché la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 100 metri quadrati, comunque a condizione che le relative attività interessino tutti i piani dell'unità edilizia, oppure che i piani non interessati da tali attività siano serviti da accesso libero all'esterno o da autonomo collegamento verticale;
- B) esclusivamente al piano terra ed a condizione che le relative attività siano esercitate da soggetti abitanti al piano superiore, ovvero che il piano superiore sia servito da autonomo collegamento verticale:
- **manifatture**, 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, e limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 100 metri quadrati;
 - **artigianato di servizio**, soltanto nell'unità edilizia di testata, ove fronteggi la pubblica via, degli **aggregati edilizi lineari**, ed a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 100 metri quadrati;
 - **commercio al dettaglio**, soltanto nell'unità edilizia di testata, ove fronteggi la pubblica via, degli **aggregati edilizi lineari**, e limitato a:
 - **esercizi di vicinato**, con superficie di vendita non superiore a 100 metri quadrati;
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi**, soltanto nell'unità edilizia di testata, ove fronteggi la pubblica via, degli **aggregati edilizi lineari**, e limitati a:
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**, con superficie di vendita non superiore a 100 metri quadrati;

- **servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.**

Non sono ammesse le attività di concessionari né le esposizioni di auto e moto, di qualunque superficie.

14. Delle unità edilizie ⁷non residenziali, configurantisi come annessi rustici, comprese negli **ambiti di impianto pre-urbano originari** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A) ove sia intervenuta l'integrazione fisica con un'unità edilizia di base residenziale, tutte le utilizzazioni di essa compatibili;

B) soltanto nelle **ville-fattorie**, qualora sia interessata dalle seguenti utilizzazioni l'unità edilizia di base residenziale principale:

- **abitazioni collettive**, limitate a:

- **conventi e simili**;

- **collegi**;

- **convitti**;

- **studentati**;

- **ospizi**;

- **ricoveri**;

- **attività ricettive**, limitate a:

- **alberghi**;

- **residenze turistico-alberghiere**;

- **case per ferie**;

- **ostelli**;

- **attività direzionali**;

- **strutture per l'istruzione**;

- **strutture associative**;

B) ove l'unità edilizia non residenziale mantenga la sua autonomia fisica e funzionale:

- **servizi di pertinenza agli alloggi**;

- **attività connesse con l'agricoltura e/o acquacoltura aziendali od interaziendali**, 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;

- **manifatture**, 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, e limitate a:

- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 150 metri quadrati;

- **artigianato di servizio**, soltanto ove l'unità edilizia sia di testata, e fronteggiante la pubblica via, negli **aggregati edilizi lineari**, ed a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 200 metri quadrati;

- **commercio al dettaglio**, soltanto ove l'unità edilizia sia di testata, e fronteggiante la pubblica via, negli **aggregati edilizi lineari**, e limitato a:

- **esercizi di media distribuzione**, con superficie di vendita non superiore a 600 mq;

- **esercizi di vicinato**;

⁷ eliminate le parole "di base"

- **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi**, soltanto ove l'unità edilizia sia di testata, e fronteggiante la pubblica via, negli **aggregati edilizi lineari**, e limitati a:
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**, con superficie di vendita non superiore a 200 metri quadrati;
 - **servizi di pertinenza dei pubblici esercizi;**
 - **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
 - **strutture associative**, con superficie utile non superiore a 200 metri quadrati.
- E' fatto divieto di mutare la destinazione dei manufatti ad uso di garage privato.

Articolo 1.2.1.2. - Ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b)

1. Per **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati** 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 difformi dalle regole conformative originarie.
2. Tra gli **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati** sono partitamente identificati quelli caratterizzati dalla presenza di:
 - A) **nuclei di case coloniche;**
 - B) **aggregati edilizi lineari;**
 - C) **ville-fattorie.**
3. Degli **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati** è prescritta la ricostituzione dell'assetto morfologico complessivo, e peculiarmente del sistema degli spazi liberi, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, mediante la demolizione 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.
4. Le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali delle tre categorie di **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati**, di cui al comma 2, sono riconducibili a quelle descritte per le tre categorie di **ambiti di impianto pre-urbano originari** dalle relative schede contenute nell'Appendice 3. Le medesime schede disciplinano altresì le trasformazioni fisiche ammissibili delle unità edilizie di base residenziali, e delle unità edilizie di base non residenziali, configurantisi come annessi rustici, componenti le predette tre categorie di **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati**.
5. I piani attuativi ed i progetti delle trasformazioni possono dimostrare che singole unità edilizie, presenti negli **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati**, appartengono ad una delle tre categorie di cui al comma 2 diversa da quella che, per la sua prevalente presenza, caratterizza l'ambito, ovvero che non appartengono a nessuna di tali categorie, essendo prive di interesse storico, pur non essendo incoerenti con le regole conformative originarie, ed incongrue rispetto all'assetto delle unità di spazio scoperto che si intende ricostituire. Nel primo caso,

trovano applicazione le disposizioni, di cui alle schede contenute nell'Appendice 3, relative alla categoria alla quale le unità edilizie sono dimostrate appartenenti. Nel secondo caso delle unità edilizie sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione *in congruenza con le identificate regole di impianto storico. Gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione dovranno essere estesi ad ambiti territoriali di dimensione sufficiente a consentire il raggiungimento ancorché parziale degli obiettivi di ripristino delle regole insediative d'impianto, alterate. Le ricostruzioni in congruenza morfologica potranno dare luogo - una tantum - ad edifici o corpi edilizi di superficie utile lorda pari a quella legittima preesistente, incrementata fino al 20%.*

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici o manufatti legittimi non compresi nelle categorie di cui al comma 2, né altrimenti classificati come edifici di riconosciuto interesse storico sono ammessi in quanto diano luogo ad edifici che rispettano sia le regole morfologiche tradizionali di disposizione sul suolo degli edifici principali e degli annessi proprie dell'ambito di appartenenza, sia le regole architettoniche (materiali e forma degli involucri) determinando comunque un miglioramento delle condizioni di ordine e funzionalità nell'uso del suolo. I nuovi edifici non possono in ogni caso interessare gli elementi di spazio scoperto storicamente qualificati come aie. Detti interventi dovranno essere estesi ad ambiti territoriali di dimensione sufficiente a consentire il raggiungimento dei sopra elencati obiettivi, come accertato da parte del competente servizio comunale, con atto del dirigente, da emanarsi entro 60 gg dall'istanza privata. Le ricostruzioni in congruenza morfologica ed architettonica potranno dare luogo – una tantum – ad edifici o corpi edilizi di superficie edilizia totale pari a quella legittima preesistente, incrementata fino al 20%.

6. Negli ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati caratterizzati dalla presenza di **aggregati edilizi lineari**, subordinatamente e contestualmente all'effettuazione delle trasformazioni di cui al comma 3, è ammissibile l'edificazione, in aderenza al fronte laterale dell'unità edilizia di testata dell'aggregato edilizio, dal lato opposto a quello fronteggiante la pubblica via ove l'aggregato edilizio sia ad essa perpendicolare, di una o più unità edilizie, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) il volume complessivo delle unità edilizie di ammissibile edificazione non deve essere superiore, se non, eventualmente, nei limiti dello strettamente necessario a garantire il rispetto di quanto disposto alla successiva lettera c), a quello degli edifici, e degli altri manufatti edilizi, legittimamente esistenti, di cui è prescritta la demolizione, escludendo dal computo i manufatti edilizi precari, quelli collabenti, le tettoie, e simili;
- b) le unità edilizie di ammissibile edificazione devono essere aggregate linearmente a quelle preesistenti, proseguendo il fronte di edificazione;
- c) le unità edilizie di ammissibile edificazione devono avere caratteristiche tipologiche, strutturali e compositive omologhe a quelle delle unità edilizie preesistenti, dovendo in particolare la profondità di edificazione, l'altezza di edificazione, le quote di gronda e di colmo, delle unità edilizie aggiuntive essere analoghe a quelle delle unità edilizie preesistenti, i prospetti delle unità edilizie aggiuntive essere definiti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture dei prospetti delle unità edilizie preesistenti;
- d) le unità edilizie di ammissibile edificazione devono essere realizzate con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli delle unità edilizie preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle delle unità edilizie preesistenti;

e) le unità edilizie di ammissibile edificazione devono distare almeno 5 metri dai confini del lotto, ed almeno 10 metri dagli edifici fronteggianti.

7. Negli spazi scoperti comuni (corti, o cortili, od aie) pertinenti agli **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati** la pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata e, ove necessario, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni intervenute in epoca recente, in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Salve eccezioni derivanti dall'applicazione di quanto finora disposto nel presente comma, le corti comuni possono essere sistemate a sterrato, o con ghiaio, oppure pavimentate con graniglia mista a calcina, tranne che per i percorsi lungo i fronti delle unità edilizie, ed adducanti ad elementi minori eventualmente presenti, i quali possono essere pavimentati in cotto.

8. Negli spazi scoperti comuni (corti, o cortili, od aie) pertinenti agli **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati** è prescritta la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, 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; sono consentibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

9. E' prescritto il ripristino, per quanto alterati, degli elementi di delimitazione perimetrali degli spazi scoperti comuni (corti, o cortili, od aie) pertinenti agli **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati**, realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali. Gli eventuali nuovi elementi di delimitazione perimetrali devono parimenti essere realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti, difformi da quanto finora prescritto al presente comma, vanno eliminati e sostituiti con elementi di delimitazione perimetrali conformi a quanto disposto al medesimo presente comma.

10. La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione di cui al comma 9 deve essere di norma riferita:

a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;

b) nei casi di ricostruzione e di nuova costruzione, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

11. La realizzazione, negli spazi scoperti comuni (corti, o cortili, od aie) pertinenti agli **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati**, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.

12. Non è ammessa la copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti comuni storicamente connotati (corti, o cortili, od aie) pertinenti agli **ambiti di impianto pre-**

urbano morfologicamente alterati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.

13. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai commi da 7 a 12, è ammessa la realizzazione, negli spazi scoperti comuni (corti, o cortili, od aie) pertinenti agli **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati**, di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici esistenti nell'**ambito di impianto pre-urbano morfologicamente alterato** interessato, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1..

La realizzazione di nuovi manufatti da destinare a garages pertinenziali per una superficie utile massima non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi in riferimento alle nuove costruzioni ed alle destinazioni degli immobili interessati, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.; di altezza non superiore a metri 2,40, con aperture non superiori a 1/20 della superficie di pavimento, è ammessa unicamente nell'ambito di progetti unitari di riordino relativi all'intero edificio ed agli spazi ad esso pertinenti, ivi compresi gli elementi pertinenziali già esistenti e purché detti manufatti rispettino sia le regole morfologiche tradizionali di disposizione sul suolo degli annessi rispetto agli edifici principali, sia le regole architettoniche (materiali e forma degli involucri). Dette realizzazioni, anche nel caso che siano accompagnate da interventi di demolizione di manufatti esistenti non possono interessare gli elementi di spazio scoperto storicamente qualificati come aie od altri spazi comuni storicamente connotati.⁸

Limitatamente ad edifici di impianto pre-urbano, aventi destinazione abitativa complessiva e privi di pertinenze edificate, nel rispetto delle regole sopra espresse, è ammessa, in alternativa alla realizzazione di garage in deroga, come sopra definita, l'edificazione – una tantum- di un corpo accessorio di superficie edilizia totale fino a mq 30, con vincolo di pertinenza all'edificio principale.⁹

14. Delle unità edilizie di base residenziali comprese negli **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A) a tutti i piani:

- **abitazioni rurali**;

- **alloggi**;

- **servizi di pertinenza agli alloggi**;

- **abitazioni ordinarie**:

- **alloggi**;

- **servizi di pertinenza agli alloggi**;

- **abitazioni collettive**, soltanto delle unità edilizie di base residenziali principali delle **ville-fattorie**, nonché delle eventuali altre unità edilizie di base residenziali qualora sia interessata da tale utilizzazione l'unità edilizia di base residenziale principale, a condizione che le relative attività interessino tutti i piani delle unità edilizie interessate, e limitate a:

- **conventi e simili**;

⁸ allegato N3 alla delibera consiliare

⁹ risposta all'Oss. n.63

- **collegi**;
 - **convitti**;
 - **studentati**;
 - **ospizi**;
 - **ricoveri**;
 - **attività ricettive**, soltanto delle unità edilizie di base residenziali principali delle **ville-fattorie**, nonché delle eventuali altre unità edilizie di base residenziali qualora sia interessata da tale utilizzazione l'unità edilizia di base residenziale principale, a condizione che le relative attività interessino tutti i piani delle unità edilizie interessate, e limitate a:
 - **alberghi**;
 - **residenze turistico-alberghiere**;
 - **case per ferie**;
 - **ostelli**;
 - **esercizi di affittacamere**;
 - **case e appartamenti per vacanze**;
 - **attività direzionali**, soltanto delle unità edilizie di base residenziali principali delle **ville-fattorie**, nonché delle eventuali altre unità edilizie di base residenziali qualora sia interessata da tale utilizzazione l'unità edilizia di base residenziale principale, a condizione che le relative attività interessino tutti i piani delle unità edilizie interessate;
 - **erogazioni dirette di servizi**, a condizione che le relative attività, ovvero l'abitazione di chi le esercita, interessino tutti i piani dell'unità edilizia, oppure che i piani non interessati da tali attività o dalle abitazioni di chi le esercita siano serviti da accesso libero all'esterno o da autonomo collegamento verticale, e limitate a:
 - **uffici privati**;
 - **studi professionali**;
 - **strutture per l'istruzione**, soltanto delle unità edilizie di base residenziali principali delle **ville-fattorie**, nonché delle eventuali altre unità edilizie di base residenziali qualora sia interessata da tale utilizzazione l'unità edilizia di base residenziale principale, a condizione che le relative attività interessino tutti i piani delle unità edilizie interessate;
 - **strutture associative**, senza limitazioni nelle unità edilizie di base residenziali principali delle **ville-fattorie**, nonché nelle eventuali altre unità edilizie di base residenziali qualora sia interessata da tale utilizzazione l'unità edilizia di base residenziale principale, e negli altri casi purché la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 100 metri quadrati, comunque a condizione che le relative attività interessino tutti i piani dell'unità edilizia, oppure che i piani non interessati da tali attività siano serviti da accesso libero all'esterno o da autonomo collegamento verticale;
- B) esclusivamente al piano terra ed a condizione che le relative attività siano esercitate da soggetti abitanti al piano superiore, ovvero che il piano superiore sia servito da autonomo collegamento verticale:
- **manifatture**, 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, e limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 100 metri quadrati;

- **artigianato di servizio**, soltanto nell'unità edilizia di testata, ove fronteggi la pubblica via, degli **aggregati edilizi lineari**, ed a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 100 metri quadrati;
 - **commercio al dettaglio**, soltanto nell'unità edilizia di testata, ove fronteggi la pubblica via, degli **aggregati edilizi lineari**, e limitato a:
 - **esercizi di vicinato**, con superficie di vendita non superiore a 100 metri quadrati;
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato**;
 - **pubblici esercizi**, soltanto nell'unità edilizia di testata, ove fronteggi la pubblica via, degli **aggregati edilizi lineari**, e limitati a:
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**, con superficie di vendita non superiore a 100 metri quadrati;
 - **servizi di pertinenza dei pubblici esercizi**.
- Non sono ammesse le attività di concessionari né le esposizioni di auto e moto, di qualunque superficie.

15. Delle unità edilizie non residenziali, configurantisi come annessi rustici, comprese negli **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- A) ove sia intervenuta l'integrazione fisica con un'unità edilizia di base residenziale, tutte le utilizzazioni di essa compatibili;
- B) soltanto nelle **ville-fattorie**, qualora sia interessata dalle seguenti utilizzazioni l'unità edilizia di base residenziale principale:
 - **abitazioni collettive**, limitate a:
 - **conventi e simili**;
 - **collegi**;
 - **convitti**;
 - **studentati**;
 - **ospizi**;
 - **ricoveri**;
 - **attività ricettive**, limitate a:
 - **alberghi**;
 - **residenze turistico-alberghiere**;
 - **case per ferie**;
 - **ostelli**;
 - **attività direzionali**;
 - **strutture per l'istruzione**;
 - **strutture associative**;
- B) ove l'unità edilizia non residenziale mantenga la sua autonomia fisica e funzionale:
 - **servizi di pertinenza agli alloggi**;
 - **attività connesse con l'agricoltura e/o acquacoltura aziendali od interaziendali**, 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;
 - **manifatture**, 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, e limitate a:

- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 150 metri quadrati;

- **artigianato di servizio**, soltanto ove l'unità edilizia sia di testata, e fronteggiante la pubblica via, negli **aggregati edilizi lineari**, ed a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 200 metri quadrati;

- **commercio al dettaglio**, soltanto ove l'unità edilizia sia di testata, e fronteggiante la pubblica via, negli **aggregati edilizi lineari**, e limitato a:

- **esercizi di media distribuzione**, con superficie di vendita non superiore a 600 mq

- **esercizi di vicinato**;

- **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato**;

- **pubblici esercizi**, soltanto ove l'unità edilizia sia di testata, e fronteggiante la pubblica via, negli **aggregati edilizi lineari**, e limitati a:

- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**, con superficie di vendita non superiore a 200 metri quadrati;

- **servizi di pertinenza dei pubblici esercizi**;

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

- **uffici privati**;

- **studi professionali**;

- **strutture associative**, con superficie utile non superiore a 200 metri quadrati.

Non sono ammesse le attività di concessionari né le esposizioni di auto e moto, di qualunque superficie.

E' fatto divieto di mutare la destinazione dei manufatti ad uso di garage privato.

Articolo 1.2.1.3. - Ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto compatto (C2aA)

1. Degli **ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto compatto** è prescritto il mantenimento dell'assetto urbano, con la conservazione:

- 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.

2. Di tutti gli edifici compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto compatto**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,

- ristrutturazione edilizia,

- ampliamento;

- demolizione e ricostruzione

- ricostituzione morfologica

3. Esclusivamente degli edifici non individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline costituiti da un'unica unità immobiliare, ovvero da più unità immobiliari accorpate, ognuna delle quali abbia accesso autonomo all'esterno, e

disponga di tutti gli spazi, dalle fondamenta alla copertura, racchiusi dalle strutture murarie verticali perimetrali esterne, o comuni con le adiacenti unità immobiliari (edifici singoli, binati, a schiera), nonché degli edifici con tipologie a palazzina per appartamenti di due piani abitabili fuori terra, sono altresì ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, anche in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, nei seguenti casi e limiti massimi ed alle seguenti condizioni:

a) ove l'intervento sia volto a realizzare un piano aggiuntivo negli edifici esistenti composti da un solo piano fuoriterra, ovvero a completare la realizzazione del secondo piano fuoriterra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuoriterra, nei limiti della superficie coperta già interessata dal piano terra, purché l'altezza dell'edificio risultante non superi i 7,5 metri lineari;

b) ove, nei casi diversi da quelli di cui alla precedente lettera, l'entità dell'ampliamento una tantum della superficie utile lorda, per ognuna delle unità immobiliari interessate, non sia superiore a: il 40 per cento di quella preesistente, quando questa sia inferiore a 100 mq; il 10 per cento di quella preesistente, quando questa sia superiore a 400 mq e, nel caso di superficie utile lorda compresa tra 100 e 400 mq, al valore che si ottiene mediante interpolazione lineare tra i due valori estremi¹⁰, e l'altezza dell'edificio risultante non superi i 7,5 metri lineari, ovvero, ove sia maggiore, la media delle altezze degli edifici contigui e/o circostanti, ovvero ancora, ove fosse maggiore di quelle suddette, l'altezza dell'edificio preesistente.

4. Degli edifici diversi da quelli di cui al comma 3 sono altresì ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento:

a) anche in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla copertura ed alla chiusura di esistenti balconi, terrazze, logge, ballatoi, purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti;

b) in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia volte a realizzare, mediante trasformazioni strutturali del pianoterra, o di piani interrati o seminterrati, locali, di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, da adibire a parcheggi coperti, ai sensi dell'articolo 1.7.1., potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie, risultante dalle predette trasformazioni, da adibire a parcheggi coperti;

c) in connessione con trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie da adibire a parcheggi coperti al fine di garantire l'integrale rispetto dell'articolo 1.7.1., purché quest'ultima superficie sia realizzata, nel pianoterra, od in piani interrati o seminterrati, in locali di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40.

5. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice fondiario di copertura massimo: pari a 0,40 mq/mq, ovvero, ove sia superiore, a quello preesistente;

b) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure, nei casi di

¹⁰ vedi allegato N5 alla delibera consiliare

interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;

c) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

d) La superficie utile lorda (SLU) massima di ricostruzione conseguente alla demolizione è data dalla superficie utile lorda preesistente, incrementata dell'entità degli ampliamenti consentiti ai sensi dei commi 3 e 4.

e) altezza massima non superiore all'altezza del più alto edificio contiguo (insistente su lotti adiacenti e antistanti)

6 Gli interventi di cui ai commi precedenti possono portare ad incrementi del numero di unità immobiliari alle seguenti condizioni:

- la superficie utile netta delle unità abitative aggiunte non sia inferiore a mq 75;
- sia realizzato un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare **risultante**.¹¹

7. Le disposizioni di cui al comma 6 non trovano applicazione relativamente alle unità immobiliari che siano permanentemente asservite da vincoli pertinenziali ad altre unità immobiliari del medesimo edificio, e destinate a servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali attivabili nelle unità immobiliari alle quali sono asservite.

8. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario ed alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive.

9. Le trasformazioni fisiche che comportino la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive devono garantire l'integrale rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1..

10. L'effettuazione delle trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, ammissibili nei limiti di cui ai commi 3 e 4, è subordinata alla previsione, nel medesimo progetto, della preventiva demolizione, senza ricostruzione, dei manufatti edilizi accessori, non rientranti tra quelli di cui è ammissibile la realizzazione ai sensi del comma 11, eventualmente esistenti negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici interessati.

Sono altresì ammessi interventi di ricostituzione 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 difformi dalla regole d'impianto storico.

L'edificazione a filo-strada dovrà rispettare i seguenti parametri::

- altezza massima pari alla media delle altezze dei fabbricati adiacenti, ovvero, all'altezza del fabbricato adiacente, nel caso di un lotto adiacente libero;
- profondità massima del corpo di fabbrica pari a quella dei fabbricati d'impianto storico adiacenti, ovvero, in assenza di detti riferimenti, pari a ml 13,00;
- rapporto di copertura massimo 0,40 mq/mq
- e presentare caratteri architettonici congrui con l'edificato d'impianto circostante.¹²

11. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto compatto**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

¹¹ vedi allegato N6 alla delibera consiliare

¹² vedi l'allegato N13 alla delibera consiliare

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione ad orto, od a giardino;
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, fatta eventualmente eccezione per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici dei quali gli spazi scoperti interessati costituiscono pertinenze, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
- di realizzazione di nuovi manufatti da destinare a garages pertinenziali per una superficie utile massima non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.; di altezza non superiore a metri 2,40, con aperture non superiori a 1/20 della superficie di pavimento, unicamente nell'ambito di progetti unitari di riordino relativi all'intero edificio ed agli spazi ad esso pertinenziali, ivi compresi gli elementi pertinenziali già esistenti e purché detti manufatti rispettino sia le regole morfologiche tradizionali di disposizione sul suolo degli annessi rispetto agli edifici principali, sia le regole architettoniche (materiali e forma degli involucri). Dette realizzazioni, anche nel caso che siano accompagnate da interventi di demolizione di manufatti esistenti non possono interessare gli elementi di spazio scoperto storicamente qualificati come giardini di pregio.¹³
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
- edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui ai commi 3, 4 e 5.

12. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto compatto**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- a) di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- b) di sistemazione ad orto, od a giardino;
- c) di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- d) di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva, purché compatibili con la funzione residenziale prevalente e comunque dotati delle opportune opere di mitigazione dell'impatto acustico¹⁴- di realizzazione di elementi viari;
- e) di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- f) di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, fatta eventualmente eccezione per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie

¹³ vedi allegato N3 alla delibera consiliare

¹⁴ vedi oss. 330

utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale ai vicini edifici esistenti nell'**ambito di impianto urbano storico originario con tessuto compatto**, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;

g) di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.

Le trasformazioni di cui alle lettere d), e), f) e) non possono interessare aree aventi tradizionale destinazione ortiva. La loro abilitazione viene in ogni caso subordinata alla stipula di una convenzione con il comune di Pisa a garanzia della effettiva compatibilità delle funzioni svolte con le funzioni abitative circostanti.

13. Salvi i casi indicati ai commi 11 e 12, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 11 e 12 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

14. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto compatto** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A)- **abitazioni ordinarie:**

- alloggi;
- servizi di pertinenza agli alloggi;

- **abitazioni specialistiche:**

- alloggi,
- spazi comuni;
- servizi di pertinenza agli alloggi;
- ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;

- **abitazioni collettive:**

- conventi e simili;
- collegi;
- convitti;
- studentati;
- foresterie;
- ospizi;
- ricoveri;

- **attrezzature tecnologiche;**

B)- **attività ricettive**, limitate a:

- alberghi;
- ostelli;
- esercizi di affittacamere;

- **strutture per l'istruzione**, limitate a:

- asili nido, scuole materne;
- scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
- scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di

perfezionamento professionale;

- **strutture culturali**, limitate a:

- musei;

- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture sanitarie**, limitate a:
 - **ambulatori e centri di primo soccorso**;

C)- **manifatture**, 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, e limitate a:

- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 150 metri quadrati;
 - **artigianato di servizio**;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di media distribuzione**, con superficie di vendita non superiore a 600 mq;
 - **esercizi di vicinato**;
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato**;
 - **pubblici esercizi**;
 - **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici privati**;
 - **studi professionali**;
 - **strutture associative**.

Non sono ammesse le attività di concessionari né le esposizioni di auto e moto, di qualunque superficie.

15. Le utilizzazioni di cui alla lettera B) del comma 14 devono interessare interi edifici, esistenti e risultanti dalle trasformazioni fisiche ammissibili, ovvero unità immobiliari aventi accesso autonomo all'esterno. Le utilizzazioni di cui alla lettera C) del comma 14 possono interessare non più del 20 per cento della superficie edilizia totale di ogni singolo edificio, esistente e risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, dovendo la restante superficie del medesimo edificio essere adibita ad una delle utilizzazioni di cui alla lettera A) od alla lettera B) dello stesso comma 14.

16. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto compatto** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura**;
- **giardinaggio**, limitato a:
 - **giardini di pertinenza di unità edilizie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva**, strettamente pertinenziali degli edifici;
 - **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
 - **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

17. Degli spazi scoperti autonomi compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto compatto** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura**;
- **giardinaggio**, limitato a:
 - **giardini autonomi**;
 - **parchi urbani**;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva**;
- **mobilità pedonale**;
- **mobilità meccanizzata**.

Articolo 1.2.1.4. - Ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario (C2aB)

1. Degli **ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario** è prescritto il mantenimento dell'assetto urbano, con la conservazione, ovvero il ripristino per quanto alterati rispetto al disegno originario:

- della maglia insediativa,
- della giacitura e della larghezza degli elementi viari,
- dell'impianto fondiario come conformato dall'originaria urbanizzazione,
- del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
- della consistenza delle sistemazioni a verde e delle eventuali piantumazioni arboree ed arbustive;
- delle caratteristiche dimensionali e formali delle unità di spazio.

2. Degli edifici compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario** sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia.

3. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia possono comportare il recupero abitativo dei sottotetti esclusivamente a servizio delle unità immobiliari sottostanti. Tali interventi devono comunque garantire:

- a) che le predette variazioni non comportino la modifica: del volume complessivo; della posizione, delle dimensioni, della pendenza delle coperture; della posizione e delle dimensioni delle strutture murarie perimetrali;
- b) il restauro o il ripristino, ove e per quanto siano stati alterati, 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;
- c) che si consegua un'ottimale corrispondenza tra l'assetto architettonico esterno e l'impianto distributivo organizzativo interno;
- d) l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'aspetto architettonico esterno proprio degli edifici interessati. E' ammessa la ricostruzione fino al volume preesistente legittimo dei manufatti accessori demoliti, diversi dai garages, esclusivamente in forma di accorpamento volumetrico agli edifici esistenti a destinazione residenziale, senza che si determinino nuove unità abitative e nel rispetto delle regole aggregative d'impianto.

4. Gli interventi di cui ai commi precedenti possono portare ad incrementi del numero di unità immobiliari alle seguenti condizioni:

- la superficie utile netta delle unità abitative aggiunte non sia inferiore a mq 75;
- sia realizzato un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare **risultante**.¹⁵

5. Le trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione degli spazi scoperti compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario** sono ammissibili, nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 6, 7 e 8, soltanto previa definizione di un progetto complessivo di sistemazione, che tra l'altro individui gli spazi scoperti considerabili pertinentziali 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 di impianto urbano storico originario a villaggio unitario** interessato.

6. Degli spazi scoperti pertinentziali degli edifici compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario** sono ammissibili le trasformazioni fisiche di sistemazione ad orto, od a giardino.

7. Degli spazi scoperti autonomi compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario** sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di sistemazione ad orto, od a giardino;
- di realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva;
- di realizzazione di elementi viari;
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, legate da vincolo pertinenziale agli edifici esistenti nell'**ambito di impianto urbano storico originario a villaggio unitario** interessato, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1., esclusivamente negli spazi scoperti autonomi perimetrali ai singoli **ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario**;
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi scoperti autonomi perimetrali ai singoli **ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario**, di manufatti specialistici seriali, di altezza non superiore a metri 2,40, con aperture non superiori a 1/20 della superficie di pavimento, con riferimento sia all'intero manufatto che ai suoi singoli locali ove previsti, per una superficie coperta non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici esistenti nell'**ambito di impianto urbano storico originario a villaggio unitario** interessato, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.; la realizzazione di tali manufatti è ammissibile a condizione che ognuno di essi soddisfi integralmente la domanda di dotazioni minime obbligatorie di parcheggi espressa da almeno un edificio; tali manufatti devono comunque presentare una sostanziale uniformità configurativa.

8. Salvo il caso indicato al comma 7, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti di cui ai commi 6 e 7, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 6 e 7 è comunque ed in particolare vietata la

¹⁵ vedi allegato N6 alla delibera consiliare

realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

9. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **abitazioni ordinarie:**
 - alloggi;
 - **servizi di pertinenza agli alloggi;**
- **abitazioni specialistiche:**
 - alloggi,
 - **spazi comuni;**
 - **servizi di pertinenza agli alloggi;**
 - **ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;**
- **attrezzature tecnologiche.**

10. Degli edifici compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario** le seguenti utilizzazioni sono compatibili solamente entro il limite complessivo del 20 per cento della superficie edilizia totale di ogni singolo edificio, esistente e/o risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili:

- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
- **strutture associative.**

11. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura;**
- **giardinaggio**, limitato a:
 - **giardini di pertinenza di unità edilizie;**
- **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
- **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

12. Degli spazi scoperti autonomi compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura;**
- **giardinaggio**, limitato a:
 - **giardini autonomi;**
 - **parchi urbani;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva**, purché compatibili con la funzione residenziale prevalente e comunque dotati delle opportune opere di

mitigazione dell'impatto acustico. Detti impianti sono soggetti a concessione convenzionata¹⁶

- **mobilità pedonale;**
- **mobilità meccanizzata.**

Articolo 1.2.1.5. - Ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto rado (C2aC)

1. Degli ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto rado è prescritto il mantenimento dell'assetto urbano, con la conservazione:

- 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.

2. Di tutti gli edifici compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto rado**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione.

3. Esclusivamente degli edifici non individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline costituiti da un'unica unità immobiliare, ovvero da più unità immobiliari accorpate, ognuna delle quali abbia accesso autonomo all'esterno, e disponga di tutti gli spazi, dalle fondamenta alla copertura, racchiusi dalle strutture murarie verticali perimetrali esterne, o comuni con le adiacenti unità immobiliari (edifici singoli, binati, a schiera), nonché degli edifici con tipologie a palazzina per appartamenti di due piani abitabili fuori terra, sono altresì ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, anche in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, nei seguenti casi e limiti massimi ed alle seguenti condizioni:

a) ove l'intervento sia volto a realizzare un piano aggiuntivo negli edifici esistenti composti da un solo piano fuoriterra, ovvero a completare la realizzazione del secondo piano fuoriterra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuoriterra, nei limiti della superficie coperta già interessata dal piano terra, purché l'altezza dell'edificio risultante non superi i 7,5 metri lineari;

b) ove, nei casi diversi da quelli di cui alla precedente lettera, l'entità dell'ampliamento una tantum della superficie utile lorda, per ognuna delle unità immobiliari interessate, non sia superiore a: il 40 per cento di quella preesistente, quando questa sia inferiore a 100 mq; il 10 per cento di quella preesistente, quando questa sia superiore a 400 mq e, nel caso di superficie utile lorda compresa tra 100 e 400 mq, al valore che si ottiene mediante interpolazione lineare tra i due valori estremi¹⁷, e l'altezza dell'edificio risultante non superi i 7,5 metri lineari, ovvero, ove sia maggiore, la media delle altezze

¹⁶ vedi oss.394

¹⁷ vedi allegato N5 alla delibera consiliare

degli edifici contigui e/o circostanti, ovvero ancora, ove fosse maggiore di quelle suddette, l'altezza dell'edificio preesistente.

4. Degli edifici diversi da quelli di cui al comma 3 sono altresì ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento:

a) anche in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla copertura ed alla chiusura di esistenti balconi, terrazze, logge, ballatoi, purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti;

b) in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia volte a realizzare, mediante trasformazioni strutturali del pianoterra, o di piani interrati o seminterrati, locali, di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, da adibire a parcheggi coperti, ai sensi dell'articolo 1.7.1., potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie, risultante dalle predette trasformazioni, da adibire a parcheggi coperti;

c) in connessione con trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie da adibire a parcheggi coperti al fine di garantire l'integrale rispetto dell'articolo 1.7.1., purché quest'ultima superficie sia realizzata nel pianoterra, od in piani interrati o seminterrati, in locali di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40.

5. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice fondiario di copertura massimo: pari a 0,40 mq/mq, ovvero, ove sia superiore, a quello preesistente;

b) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;

c) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

d) La superficie utile lorda (SLU) massima di ricostruzione conseguente alla demolizione è data dalla superficie utile lorda preesistente, incrementata dell'entità degli ampliamenti consentiti ai sensi dei commi 3 e 4.

e) altezza massima non superiore all'altezza del più alto edificio contiguo (insistente su lotti adiacenti e antistanti)

6. Gli interventi di cui ai commi precedenti possono portare ad incrementi del numero di unità immobiliari alle seguenti condizioni:

- la superficie utile netta delle unità abitative aggiunte non sia inferiore a mq 75;
- sia realizzato un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare **risultante**.¹⁸

7. Le disposizioni di cui al comma 6 non trovano applicazione relativamente alle unità immobiliari che siano permanentemente asservite da vincoli pertinenziali ad altre unità

¹⁸ vedi allegato N6 alla delibera consiliare

immobiliari del medesimo edificio, e destinate a servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali attivabili nelle unità immobiliari alle quali sono asservite

8. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario ed alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive.

9. Le trasformazioni fisiche che comportino la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive devono garantire l'integrale rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1..

10. L'effettuazione delle trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, ammissibili nei limiti di cui ai commi 3 e 4, è subordinata alla previsione, nel medesimo progetto, della preventiva demolizione, senza ricostruzione, dei manufatti edilizi accessori, non rientranti tra quelli di cui è ammissibile la realizzazione ai sensi del comma 11, eventualmente esistenti negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici interessati.

Sono altresì ammessi, in alternativa agli ampliamenti di cui ai commi 3 e 4, interventi di demolizione di manufatti edilizi accessori diversi dai garages, con successiva ricostruzione fino al volume preesistente legittimo, anche in forma di accorpamento volumetrico agli edifici esistenti a destinazione residenziale, senza determinare nuove unità abitative e nel rispetto delle regole aggregative d'impianto.

11. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto rado**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;

- di sistemazione ad orto, od a giardino;

- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;

- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;

- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici dei quali gli spazi scoperti interessati costituiscono pertinenze, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;

- di realizzazione di nuovi manufatti da destinare a garages pertinenziali per una superficie utile massima non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.; di altezza non superiore a metri 2,40, con aperture non superiori a 1/20 della superficie di pavimento, unicamente nell'ambito di progetti unitari di riordino relativi all'intero edificio ed agli spazi ad esso pertinenziali, ivi compresi gli elementi pertinenziali già esistenti e purché detti manufatti rispettino sia le regole morfologiche tradizionali di disposizione sul suolo degli annessi rispetto agli edifici principali, sia le regole architettoniche (materiali e forma degli involucri). Dette realizzazioni, anche nel caso che siano accompagnate da interventi di demolizione di manufatti esistenti non possono interessare gli elementi di spazio scoperto storicamente qualificati come giardini di pregio.¹⁹

¹⁹ vedi allegato N3 alla delibera consiliare

- di realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comporti l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata, risultino compatibili con la funzione residenziale prevalente e comunque dotati delle opportune opere di mitigazione dell'impatto acustico;²⁰
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
- edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui ai commi 3, 4 e 5.

12. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto rado**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione ad orto, od a giardino;
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva;
- di realizzazione di elementi viari;
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale ai vicini edifici esistenti nell'**ambito di impianto urbano storico originario con tessuto rado**, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
- di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.

13. Salvi i casi indicati ai commi 11 e 12, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 11 e 12 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

14. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto rado** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A)- abitazioni ordinarie:

- alloggi;
- servizi di pertinenza agli alloggi;
- abitazioni specialistiche:
 - alloggi,
 - spazi comuni;
 - servizi di pertinenza agli alloggi;
 - ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;

²⁰ vedi oss.394

- **attrezzature tecnologiche;**
- B)- **attività ricettive**, limitate a:
 - alberghi;
 - ostelli;
 - **esercizi di affittacamere;**
 - **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **strutture per l'istruzione**, limitate a:
 - **asili nido, scuole materne;**
 - **scuole primarie, scuole secondarie inferiori;**
 - **scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;**
 - **strutture culturali**, limitate a:
 - **sedi espositive;**
 - **biblioteche;**
 - **strutture ricreative**, limitate a:
 - **cinematografi;**
 - **locali di spettacolo;**
 - **sale di ritrovo e da gioco;**
 - **locali da ballo;**
 - **impianti coperti per la pratica sportiva;**
 - **strutture religiose;**
 - **strutture sanitarie**, limitate a:
 - **poliambulatori;**
 - **ambulatori e centri di primo soccorso;**
 - **cliniche e ambulatori veterinari;**
- C)- **manifatture**, 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, e limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 150 metri quadrati;
 - **artigianato di servizio;**
 - **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di media distribuzione**, con superficie di vendita non superiore a 600 mq;
 - **esercizi di vicinato;**
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi;**
 - **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
 - **strutture associative.**

Non sono ammesse le attività di concessionari né le esposizioni di auto e moto, di qualunque superficie.

15. Le utilizzazioni di cui alla lettera B) del comma 14 devono interessare interi edifici, esistenti e risultanti dalle trasformazioni fisiche ammissibili, ovvero unità immobiliari aventi accesso autonomo all'esterno. Le utilizzazioni di cui alla lettera C) del comma 14

possono interessare non più del 20 per cento della superficie edilizia totale di ogni singolo edificio, esistente e risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, dovendo la restante superficie del medesimo edificio essere adibita ad una delle utilizzazioni di cui alla lettera A) od alla lettera B) dello stesso comma 14.

16. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto rado** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura**;
- **giardinaggio**, limitato a:
 - **giardini di pertinenza di unità edilizie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva**, strettamente pertinenziali degli edifici;
- **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
- **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

17. Degli spazi scoperti autonomi compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto rado** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura**;
- **giardinaggio**, limitato a:
 - **giardini autonomi**;
 - **parchi urbani**;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva** purché compatibili con la funzione residenziale prevalente e comunque dotati delle opportune opere di mitigazione dell'impatto acustico. Detti impianti sono soggetti a concessione convenzionata.²¹
- **mobilità pedonale**;
- **mobilità meccanizzata**.

Articolo 1.2.1.6. - Ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera (C2aD)

1. Degli ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera è prescritto il mantenimento dell'assetto urbano, con la conservazione:

- 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,

²¹ vedi oss.394

- 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.

2. Di tutti gli edifici compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,

- ristrutturazione edilizia,

- demolizione e ricostruzione.

3. Le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di demolizione e ricostruzione sono ammissibili a condizione che comportino il ripristino, o la riproposizione, della caratteristica morfologica connotante gli **ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera**, ove tale caratteristica sia stata alterata o contraddetta, anche con l'edificazione di un elemento di schiera in sostituzione dell'edificio di cui si propone la demolizione e che non appartenga a tale classe tipologica.

4. Esclusivamente degli edifici non individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline costituiti da un'unica unità immobiliare, ovvero da più unità immobiliari accorpate, ognuna delle quali abbia accesso autonomo all'esterno, e disponga di tutti gli spazi, dalle fondamenta alla copertura, racchiusi dalle strutture murarie verticali perimetrali esterne, o comuni con le adiacenti unità immobiliari (edifici a schiera), nonché degli edifici con tipologie a palazzina per appartamenti di due piani abitabili fuori terra, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, anche in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, ove, l'entità dell'ampliamento una tantum della superficie utile lorda, per ognuna delle unità immobiliari interessate, non sia superiore a: il 40 per cento di quella preesistente, quando questa sia inferiore a 100 mq; il 10 per cento di quella preesistente, quando questa sia superiore a 400 mq e, nel caso di superficie utile lorda compresa tra 100 e 400 mq, al valore che si ottiene mediante interpolazione lineare tra i due valori estremi²², e l'altezza dell'edificio risultante non superi i 7,5 metri lineari, ovvero, ove sia maggiore, la media delle altezze degli edifici contigui e/o circostanti, ovvero ancora, ove fosse maggiore di quelle suddette, l'altezza dell'edificio preesistente.

5. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice fondiario di copertura massimo: pari a 0,40 mq/mq, ovvero, ove sia superiore, a quello preesistente;

b) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;

c) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

²² vedi allegato N5 alla delibera consiliare

d) La superficie utile lorda (SLU) massima di ricostruzione conseguente alla demolizione è data dalla superficie utile lorda preesistente, incrementata dell'entità degli ampliamenti consentiti ai sensi dei commi 3 e 4.

6. Gli interventi di cui ai commi precedenti possono portare ad incrementi del numero di unità immobiliari alle seguenti condizioni:

- la superficie utile netta delle unità abitative aggiunte non sia inferiore a mq 75;
- sia realizzato un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare **risultante**.²³

7. Le disposizioni di cui al comma 6 non trovano applicazione relativamente alle unità immobiliari che siano permanentemente asservite da vincoli pertinenziali ad altre unità immobiliari del medesimo edificio, e destinate a servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali attivabili nelle unità immobiliari alle quali sono asservite.

Sono altresì ammessi, in alternativa agli ampliamenti di cui ai commi 3 e 4, interventi di demolizione di manufatti edilizi accessori diversi dai garages, con successiva ricostruzione fino al volume preesistente legittimo, anche in forma di accorpamento volumetrico agli edifici esistenti a destinazione residenziale, senza determinare nuove unità abitative e nel rispetto delle regole aggregative d'impianto.

8. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario ed alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive.

9. L'effettuazione delle trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, ammissibili nei limiti di cui al comma 4, è subordinata alla previsione, nel medesimo progetto, della preventiva demolizione, senza ricostruzione, dei manufatti edilizi accessori, non rientranti tra quelli di cui è ammissibile la realizzazione ai sensi del comma 10, eventualmente esistenti negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici interessati.

10. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione ad orto, od a giardino;
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici dei quali gli spazi scoperti interessati costituiscono pertinenze, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
- di realizzazione, in aderenza agli edifici dei quali gli spazi scoperti interessati costituiscono pertinenze, di manufatti specialistici, di altezza non superiore a metri 2,40, con aperture non superiori a 1/20 della superficie di pavimento, con riferimento sia all'intero manufatto che ai suoi singoli locali ove previsti, per una superficie coperta non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici dei quali gli spazi

²³ vedi allegato N6 alla delibera consiliare

scoperti interessati costituiscono pertinenze, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;

- di realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comporti l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;

- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;

- edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui ai commi 4 e 5.

11. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;

- di sistemazione ad orto, od a giardino;

- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;

- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva;

- di realizzazione di elementi viari;

- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte:

- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale ai vicini edifici esistenti nell'**ambito di impianto urbano storico originario a case a schiera**, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;

- di realizzazione di nuovi manufatti da destinare a garages pertinenziali per una superficie utile massima non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.; di altezza non superiore a metri 2,40, con aperture non superiori a 1/20 della superficie di pavimento, unicamente nell'ambito di progetti unitari di riordino relativi all'intero edificio ed agli spazi ad esso pertinenziali, ivi compresi gli elementi pertinenziali già esistenti e purché detti manufatti rispettino sia le regole morfologiche tradizionali di disposizione sul suolo degli annessi rispetto agli edifici principali, sia le regole architettoniche (materiali e forma degli involucri). Dette realizzazioni, anche nel caso che siano accompagnate da interventi di demolizione di manufatti esistenti non possono interessare gli elementi di spazio scoperto storicamente qualificati come giardini di pregio.²⁴

- di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.

12. Salvi i casi indicati ai commi 10 e 11, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 10 e 11 è comunque ed in particolare vietata la

²⁴ vedi allegato N3 alla delibera consiliare

realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

13. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **abitazioni ordinarie:**
 - alloggi;
 - **servizi di pertinenza agli alloggi;**
- **abitazioni specialistiche:**
 - alloggi,
 - **spazi comuni;**
 - **servizi di pertinenza agli alloggi;**
 - **ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;**
- **attrezzature tecnologiche.**

14. Degli edifici compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera** sono altresì compatibili le seguenti utilizzazioni:

A) a tutti i piani:

- **erogazioni dirette di servizi**, a condizione che le relative attività, ovvero l'abitazione di chi le esercita, interessino tutti i piani dell'unità edilizia, oppure che i piani non interessati da tali attività o dalle abitazioni di chi le esercita siano serviti da accesso libero all'esterno o da autonomo collegamento verticale, e limitate a:

- **uffici privati;**
- **studi professionali;**

- **strutture associative**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 100 metri quadrati, ed a condizione che le relative attività interessino tutti i piani dell'unità edilizia, oppure che i piani non interessati da tali attività siano serviti da accesso libero all'esterno o da autonomo collegamento verticale;

B) esclusivamente al piano terra ed a condizione che le relative attività siano esercitate da soggetti abitanti al piano superiore, ovvero che il piano superiore sia servito da autonomo collegamento verticale:

- **manifatture**, 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, e limitate a:

- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 100 metri quadrati;

- **artigianato di servizio**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 100 metri quadrati;

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

- **esercizi di media distribuzione**, con superficie di vendita non superiore a 600 mq;

- **esercizi di vicinato;**
- **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;**
- **pubblici esercizi**, limitati a:

- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**, con superficie di vendita non superiore a 100 metri quadrati;

- servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.

Non sono ammesse le attività di concessionari né le esposizioni di auto e moto, di qualunque superficie.

15. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura**;
- **giardinaggio**, limitato a:
 - **giardini di pertinenza di unità edilizie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva**, strettamente pertinenziali degli edifici;
- **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
- **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

16. Degli spazi scoperti autonomi compresi negli **ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura**;
- **giardinaggio**, limitato a:
 - **giardini autonomi**;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva**; purché compatibili con la funzione residenziale prevalente e comunque dotati delle opportune opere di mitigazione dell'impatto acustico. Detti impianti sono soggetti a concessione convenzionata.²⁵

- **mobilità pedonale**;
- **mobilità meccanizzata**.

Articolo 1.2.1.7. - Ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati (C2b)

1. Per **ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati** si intendono gli ambiti urbani, di impianto storico, 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.

²⁵ vedi oss.394

2. Tra gli **ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati** sono partitamente identificati quelli:

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

3. Degli **ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati** è prescritto 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, ovvero dall'interpretazione della vicenda conformativa degli insediamenti, mediante la 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,
- degli edifici esistenti, ovvero di quote rilevanti degli stessi.

4. Sugli edifici non riconosciuti come d'impianto storico sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro/risanamento e ristrutturazione di tipo D1²⁶ ovvero di demolizione con successiva ricostruzione in congruenza con le identificate regole di impianto storico. Gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione dovranno essere estesi a porzioni significative degli individuati ambiti territoriali, in quanto di dimensione sufficiente a consentire il raggiungimento ancorché parziale degli obiettivi elencati al comma 3. L'individuazione di dette porzioni significative sarà effettuata, su richiesta, con provvedimento del dirigente del competente servizio comunale, da emanarsi entro 60 gg dall'istanza privata. Le ricostruzioni in congruenza morfologica ed architettonica potranno dare luogo – una tantum – ad edifici o corpi edilizi di superficie edilizia totale pari a quella legittima preesistente, incrementata fino al 20%.

Con la medesima procedura è ammessa la edificazione di nuovi manufatti da destinare a garages pertinenziali per una superficie utile massima non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.; di altezza non superiore a metri 2,40, con aperture non superiori a 1/20 della superficie di pavimento, unicamente nell'ambito di progetti unitari di riordino relativi all'intero edificio ed agli spazi ad esso pertinenziali, ivi compresi gli elementi pertinenziali già esistenti e purché detti manufatti rispettino sia le regole morfologiche tradizionali di disposizione sul suolo degli annessi rispetto agli edifici principali, sia le regole architettoniche (materiali e forma degli involucri). Dette realizzazioni, anche nel caso che siano accompagnate da interventi di demolizione di manufatti esistenti non possono interessare gli elementi di spazio scoperto storicamente qualificati come giardini di pregio.²⁷

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D2 e D3 sono ammessi solo in quanto inquadrati in progetti di intervento, diretti al miglioramento degli assetti funzionali e insediativi, estesi all'intero lotto di proprietà e soggetti a concessione convenzionata.²⁸

²⁶ vedi oss. 414 e 453

²⁷ vedi oss.276 e allegato N3 alla delibera consiliare

²⁸ vedi oss.345, allegato N15

Gli interventi sopra descritti possono portare ad incrementi del numero di unità immobiliari alle seguenti condizioni:

- la superficie utile netta delle unità abitative aggiunte non sia inferiore a mq 75;
- sia realizzato un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare [risultante](#).²⁹

E' fatta comunque salva la facoltà dell'amministrazione comunale di procedere, mediante deliberazione del consiglio comunale, alla perimetrazione di ambiti all'interno dei quali le trasformazioni di cui al presente comma sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi.

Limitatamente agli ambiti C2bA – con tessuto compatto – [e all'area posta in via Montqanelli, identificata catastalmente al foglio 46, part.344](#)³⁰, sono altresì ammessi interventi di ricostituzione 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 difformi dalla regole d'impianto storico.

L'edificazione a filo-strada dovrà rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima pari alla media delle altezze dei fabbricati adiacenti, ovvero, all'altezza del fabbricato adiacente, nel caso di un lotto adiacente libero;
- profondità massima del corpo di fabbrica pari a quella dei fabbricati d'impianto storico adiacenti, ovvero, in assenza di detti riferimenti, pari a ml 13,00;
- rapporto di copertura massimo 0,40 mq/mq
- e presentare caratteri architettonici congrui con l'edificato d'impianto circostante.³¹

5. Degli spazi scoperti, sia pertinenziali degli edifici che autonomi, previsti come tali nei piani attuativi, salvo che per la realizzazione di manufatti per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, eventualmente prevista e disciplinata dalle relative disposizioni, non deve essere ammessa copertura, totale o parziale, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. In tali spazi scoperti deve essere comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

6. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati** sono compatibili - fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo 1.7 - le seguenti utilizzazioni:

A)- abitazioni ordinarie:

- alloggi;
- servizi di pertinenza agli alloggi;
- abitazioni specialistiche:
 - alloggi,
 - spazi comuni;
 - servizi di pertinenza agli alloggi;
 - ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;
- abitazioni collettive:

²⁹ vedi allegato N6 alla delibera consiliare

³⁰ [vedi l'osservazione n.84, accolta.](#)

³¹ vedi l'allegato N13 alla delibera consiliare

- **conventi e simili;**
- **collegi;**
- **convitti;**
- **studentati;**
- **foresterie;**
- **ospizi;**
- **ricoveri;**
- **attrezzature tecnologiche;**
- B)- **attività ricettive, limitate a:**
 - **alberghi;**
 - **residenze turistico-alberghiere;**
 - **case per ferie;**
 - **ostelli;**
 - **esercizi di affittacamere;**
 - **case e appartamenti per vacanze;**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi, limitate a:**
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **centri di calcolo;**
- **strutture per l'istruzione, limitate a:**
 - **asili nido, scuole materne;**
 - **scuole primarie, scuole secondarie inferiori;**
- C)- **manifatture**, 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, e limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 150 metri quadrati;
 - **artigianato di servizio;**
 - **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vicinato;**
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi;**
 - **erogazioni dirette di servizi, limitate a:**
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
 - **strutture associative.**

Non sono ammesse le attività di concessionari né le esposizioni di auto e moto, di qualunque superficie.

7. I piani attuativi di cui al comma 4 ed eventuali piani di recupero di iniziativa privata possono inoltre dichiarare compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **esercizi di media distribuzione**, con superficie di vendita non superiore a 600 mq;
- **scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;**
- **strutture culturali, limitate a:**
 - **centri di ricerca;**
 - **sedi espositive;**

- **biblioteche;**
- **archivi;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **cinematografi;**
 - **locali di spettacolo;**
 - **sale di ritrovo e da gioco;**
 - **locali da ballo;**
 - **impianti coperti per la pratica sportiva;**
- **strutture religiose;**
- **strutture sanitarie**, limitate a:
 - **ospedali diurni;**
 - **poliambulatori;**
 - **ambulatori e centri di primo soccorso;**
 - **cliniche e ambulatori veterinari;**

I piani attuativi provvedono a garantire che il peso percentuale, sull'insieme, delle utilizzazioni di cui alla lettera A) del comma 6 sia predominante, od almeno consistente.

8. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati** i piani attuativi possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura;**
- **giardinaggio:**
 - **giardini di pertinenza di unità edilizie;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva**, strettamente pertinenziali degli edifici;
 - **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
 - **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

9. Degli spazi scoperti autonomi compresi negli **ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati** i piani attuativi possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura;**
- **giardinaggio:**
 - **giardini autonomi;**
 - **parchi urbani;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva** purché compatibili con la funzione residenziale prevalente e comunque dotati delle opportune opere di mitigazione dell'impatto acustico. Detti impianti sono soggetti a concessione convenzionata.

- **mobilità pedonale;**
- **mobilità meccanizzata.**

Capo 1.2.2.

Ambiti della qualificazione

Articolo 1.2.2.1. - Assetti urbani recenti a villaggio unitario (Q1)

1. Degli **assetti urbani recenti a villaggio unitario** è 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, e mediante l'arricchimento della consistenza delle sistemazioni a verde e delle eventuali piantumazioni arboree ed arbustive.

. Degli edifici compresi negli **assetti urbani recenti a villaggio unitario** sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia.

3. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia possono comportare il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, in ogni caso senza variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; tali interventi devono comunque garantire:

- a) che le predette variazioni non comportino la modifica: del volume complessivo; della posizione, delle dimensioni, della pendenza delle coperture; della posizione e delle dimensioni delle strutture murarie perimetrali;
- b) il restauro o il ripristino, ove e per quanto siano stati alterati, 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;
- c) che si consegua un'ottimale corrispondenza tra l'assetto architettonico esterno e l'impianto distributivo organizzativo interno;
- d) l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'aspetto architettonico esterno proprio degli edifici interessati.

4. Gli interventi di cui ai commi precedenti possono portare ad incrementi del numero di unità immobiliari alle seguenti condizioni:

- la superficie utile netta delle unità abitative risultanti non sia inferiore a mq 75;
- sia realizzato un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiunta.³²

5. Le trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione degli spazi scoperti compresi negli **assetti urbani recenti a villaggio unitario** sono ammissibili, nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 6, 7 e 8, soltanto previa definizione di un progetto complessivo di sistemazione, che tra l'altro individui gli spazi scoperti considerabili 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'**assetto urbano recente a villaggio unitario** interessato. Nell'ambito di tali

³² vedi allegato N6 alla delibera consiliare

interventi è ammessa la ricostruzione fino al volume preesistente legittimo dei manufatti accessori demoliti, diversi dai garages, esclusivamente in forma di accorpamento volumetrico agli edifici esistenti a destinazione residenziale, senza che si determinino nuove unità abitative e nel rispetto delle regole aggregative d'impianto.³³

6. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **assetto urbani recenti a villaggio unitario** sono ammissibili le trasformazioni fisiche di sistemazione ad orto, od a giardino.

7. Degli spazi scoperti autonomi compresi negli **assetto urbani recenti a villaggio unitario** sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di sistemazione ad orto, od a giardino;
- di realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva;
- di realizzazione di elementi viari;
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, legate da vincolo pertinenziale agli edifici esistenti nell'**assetto urbano recente a villaggio unitario** interessato, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1., esclusivamente negli spazi scoperti autonomi perimetrali ai singoli **assetto urbani recenti a villaggio unitario**;
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi scoperti autonomi perimetrali ai singoli **assetto urbani recenti a villaggio unitario**, di manufatti specialistici, di altezza non superiore a metri 2,40, con aperture non superiori a 1/20 della superficie di pavimento, con riferimento sia all'intero manufatto che ai suoi singoli locali ove previsti, per una superficie coperta non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici esistenti nell'**assetto urbano recente a villaggio unitario** interessato, ovvero alle singole unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.; la realizzazione di tali manufatti è ammissibile a condizione che ognuno di essi soddisfi integralmente la domanda di dotazioni minime obbligatorie di parcheggi espressa da almeno un edificio; tali manufatti devono comunque presentare una sostanziale uniformità configurativa.

8. Salvo il caso indicato al comma 7, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti di cui ai commi 6 e 7, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 6 e 7 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

9. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **assetto urbani recenti a villaggio unitario** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **abitazioni ordinarie**;
- **alloggi**;

³³ vedi oss.28

- servizi di pertinenza agli alloggi;
- abitazioni specialistiche:
 - alloggi,
 - spazi comuni;
 - servizi di pertinenza agli alloggi;
 - ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;
- attrezzature tecnologiche.

10. Degli edifici compresi negli **assetto urbani recenti a villaggio unitario** le seguenti utilizzazioni sono compatibili solamente entro il limite complessivo del 20 per cento della superficie edilizia totale di ogni singolo edificio, esistente e/o risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili:

- erogazioni dirette di servizi, limitate a:
 - uffici privati;
 - studi professionali;
- strutture associative.

11. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **assetto urbani recenti a villaggio unitario** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio, limitato a:
 - giardini di pertinenza di unità edilizie;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
- mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

12. Degli spazi scoperti autonomi compresi negli **assetto urbani recenti a villaggio unitario** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio, limitato a:
 - giardini autonomi;
 - parchi urbani;
- strutture ricreative, limitate a:
 - impianti scoperti per la pratica sportiva sportiva purché compatibili con la funzione residenziale prevalente e comunque dotati delle opportune opere di mitigazione dell'impatto acustico. Detti impianti sono soggetti a concessione convenzionata.³⁴
- mobilità pedonale;
- mobilità meccanizzata.

Articolo 1.2.2.2. - Assetto urbani recenti discendenti da piani attuativi (Q2)

³⁴ vedi oss.394

1. Degli **assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi** 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.

Le trasformazioni inerenti gli spazi scoperti, nonché in ogni caso gli spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, sono attuate in conformità alla disciplina dettata da progetti unitari di sistemazione.

2. Degli edifici compresi negli **assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione.

3. Degli edifici compresi negli **assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono inoltre ammissibili:

a) le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, anche in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla copertura ed alla chiusura di esistenti balconi, terrazze, logge, ballatoi, purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti;

b) le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia volte a realizzare, mediante trasformazioni strutturali del pianoterra, o di piani interrati o seminterrati, locali, di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, da adibire a parcheggi coperti, ai sensi dell'articolo 1.7.1., potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie, risultante dalle predette trasformazioni, da adibire a parcheggi coperti;

c) le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, in connessione con trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie da adibire a parcheggi coperti al fine di garantire l'integrale rispetto dell'articolo 1.7.1., purché quest'ultima superficie sia realizzata, nel pianoterra, od in piani interrati o seminterrati, in locali di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40.

d) la demolizione con successiva la ricostruzione fino al volume preesistente legittimo dei manufatti accessori demoliti, diversi dai garages, esclusivamente in forma di accorpamento volumetrico agli edifici esistenti a destinazione residenziale, senza che si determinino nuove unità abitative e nel rispetto delle regole aggregative d'impianto.³⁵

4. Gli interventi di cui ai commi precedenti possono portare ad incrementi del numero di unità immobiliari alle seguenti condizioni:

- la superficie utile netta delle unità abitative aggiunte non sia inferiore a mq 75;
- sia realizzato un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare **risultante**.³⁶

5. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero

³⁵ vedi oss.28

³⁶ vedi allegato N6 alla delibera consiliare

ampliamento e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice fondiario di copertura massimo: pari a 0,40 mq/mq, ovvero, ove sia superiore, a quello preesistente;

b) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;

c) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri;

d) La superficie utile lorda (SLU) massima di ricostruzione conseguente alla demolizione è data dalla superficie utile lorda preesistente, incrementata dell'entità degli ampliamenti consentiti ai sensi dei commi 3 e 4.

e) altezza massima non superiore all'altezza del più alto edificio contiguo (insistente su lotti adiacenti e antistanti)

6. Le trasformazioni fisiche di ampliamento, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, o di demolizione e ricostruzione, degli edifici di base residenziali, non devono comunque comportare la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive, salvo che tali unità immobiliari aggiuntive siano permanentemente asservite da vincoli pertinenziali ad altre unità immobiliari del medesimo edificio, e destinate a servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali attivabili nelle unità immobiliari alle quali sono asservite.

7. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **assetto urbani recenti discendenti da piani attuativi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;

- di sistemazione ad orto, od a giardino;

- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;

- di realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comporti l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;

- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;

- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertenziale agli edifici dei quali gli spazi scoperti interessati costituiscono pertinenze, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;

- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;

- edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui ai commi 4 e 5.

8. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione ad orto, od a giardino;
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva, anche dotati di attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali spogliatoi, servizi igienici, depositi di attrezzi, uffici per la gestione dei complessi, luoghi di somministrazione e consumo di cibi e bevande, e simili, costituenti manufatti edilizi di altezza non superiore a metri 3,20, e aventi un indice fondiario di copertura, riferito allo spazio scoperto autonomo interessato, non superiore al 3 per cento; sportiva purché compatibili con la funzione residenziale prevalente e comunque dotati delle opportune opere di mitigazione dell'impatto acustico. Detti impianti sono soggetti a concessione convenzionata.³⁷
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale ai vicini edifici esistenti nella zona interessata dall'**assetto urbano recente discendente da piani attuativi**, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
- di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.

9. Salvi i casi indicati ai commi 7 e 8, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 7 e 8 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

10. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A)- **abitazioni ordinarie:**

- alloggi;
- servizi di pertinenza agli alloggi;
- **abitazioni specialistiche:**
 - alloggi,
 - spazi comuni;
 - servizi di pertinenza agli alloggi;
 - ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;
- **abitazioni collettive:**
 - conventi e simili;

³⁷ vedi oss.394

- collegi;
- convitti;
- studentati;
- foresterie;
- ospizi;
- ricoveri;
- **attrezzature tecnologiche.**
- B)- **attività ricettive**, limitate a:
 - alberghi;
 - **residenze turistico-alberghiere;**
 - ostelli;
 - **esercizi di affittacamere;**
- **strutture culturali**, limitate a:
 - **sedi espositive;**
 - biblioteche;
 - archivi;
- **strutture sanitarie**, limitate a:
 - **ambulatori e centri di primo soccorso;**
- C)- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di media distribuzione**, con superficie di vendita non superiore a 1500 mq
 - **esercizi di vicinato;**
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi;**
 - **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
 - **strutture associative.**

11. Le utilizzazioni di cui alla lettera B) del comma 10 devono interessare interi edifici, esistenti e risultanti dalle trasformazioni fisiche ammissibili, ovvero unità immobiliari aventi accesso autonomo all'esterno. Le utilizzazioni di cui alla lettera C) del comma 10 possono interessare non più del 20 per cento della superficie edilizia totale di ogni singolo complesso edificato³⁸, esistente e risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, dovendo la restante superficie del medesimo complesso edificato essere adibita ad una delle utilizzazioni di cui alla lettera A) od alla lettera B) dello stesso comma 10.

12. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **assetto urbani recenti discendenti da piani attuativi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura;**
- **giardinaggio**, limitato a:
 - **giardini di pertinenza di unità edilizie;**
- **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
- **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

³⁸ vedi oss.392

13. Degli spazi scoperti autonomi compresi negli **assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura**;
- **giardinaggio**, limitato a:
 - **giardini autonomi**;
 - **parchi urbani**;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva** purché compatibili con la funzione residenziale prevalente e comunque dotati delle opportune opere di mitigazione dell'impatto acustico. Detti impianti sono soggetti a concessione convenzionata.
- **mobilità pedonale**;
- **mobilità meccanizzata**.

Articolo 1.2.2.3. - Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari (Q3a)

1. Degli **assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari** 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,
- gli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi, potendosi prevedere l'incremento una tantum della complessiva superficie edilizia totale, sia dei corpi principali che dei corpi accessori, sino ad un massimo del 20 per cento rispetto a quella preesistente.

2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi estesi a porzioni significative degli individuati ambiti territoriali, in quanto di dimensione sufficiente a consentire il raggiungimento ancorché parziale degli obiettivi elencati al medesimo comma. L'individuazione di dette porzioni significative sarà effettuata, su richiesta, con provvedimento del dirigente del competente servizio comunale³⁹, da emanarsi entro 60 gg dall'istanza privata.

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 30 metri quadrati ogni 33 metri quadrati di superficie edilizia totale prevista. Non più della metà di tali spazi scoperti possono essere reperiti all'interno dell'ambito, purché abbiano caratteristiche configurative e localizzative idonee alla loro destinazione ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive, e dovendo essere

³⁹ vedi oss.399, 482, 454

preventivamente 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 di spazi scoperti, o di parte di essa, può essere corrisposta al Comune di Pisa una somma pari al costo massimo sostenuto dallo stesso Comune, nell'anno precedente, per l'acquisizione, conclusasi con accordo amichevole, di spazi scoperti nel territorio urbano. A seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni disciplinate dai piani attuativi i relativi ambiti sono automaticamente riclassificati quali **assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi**, e soggetti alla relativa, disciplina, escluso restando quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 1.2.2.2..

3. Fino a quando non siano vigenti i relativi piani attuativi, degli edifici compresi negli **assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia.

4. Nei casi di cui al comma 3, degli edifici compresi negli **assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono inoltre ammissibili:

a) le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, anche in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla copertura ed alla chiusura di esistenti balconi, terrazze, logge, ballatoi, purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti;

b) le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia volte a realizzare, mediante trasformazioni strutturali del pianoterra, o di piani interrati o seminterrati, locali, di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, da adibire a parcheggi coperti, ai sensi dell'articolo 1.7.1., potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie, risultante dalle predette trasformazioni, da adibire a parcheggi coperti.

c) la edificazione di nuovi manufatti da destinare a garages pertinenziali per una superficie utile massima non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.; di altezza non superiore a metri 2,40, con aperture non superiori a 1/20 della superficie di pavimento, unicamente nell'ambito di progetti unitari di riordino relativi all'intero edificio ed agli spazi ad esso pertinenziali, compresi gli elementi pertinenziali già esistenti. che migliorino le condizioni di ordine morfologico e funzionale del medesimo, con soluzioni architettoniche coerenti con gli assetti edilizi principali, fermo restando il mantenimento del 25% di superficie permeabile nel lotto.

Dette realizzazioni, anche nel caso che siano accompagnate da interventi di demolizione di manufatti esistenti non possono interessare gli elementi di spazio scoperto storicamente qualificati come giardini di pregio.⁴⁰

5. Gli interventi consentiti ai commi precedenti in assenza di piano attuativo possono portare ad incrementi del numero di unità immobiliari alle seguenti condizioni:

⁴⁰ vedi oss.276 e allegato N12 alla delibera consiliare

- la superficie utile netta delle unità abitative aggiunte non sia inferiore a mq 75;
- sia realizzato un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare **risultante**.⁴¹

6. Nei casi di cui al comma 3, degli spazi scoperti pertinentziali degli edifici compresi negli **assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione ad orto, od a giardino;
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- di realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, di natura pertinenziale, purché non comporti l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici dei quali gli spazi scoperti interessati costituiscono pertinenze, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici.

7. Nei casi di cui al comma 3, degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione ad orto, od a giardino;
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva, anche dotati di attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali spogliatoi, servizi igienici, depositi di attrezzi, uffici per la gestione dei complessi, luoghi di somministrazione e consumo di cibi e bevande, e simili, costituenti manufatti edilizi di altezza non superiore a metri 3,20, e aventi un indice fondiario di copertura, riferito allo spazio scoperto autonomo interessato, non superiore al 3 per cento;
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile

⁴¹ vedi allegato N6 alla delibera consiliare

non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale ai vicini edifici esistenti nella zona interessata dall'**assetto urbano recente da qualificare in base a progetti unitari**, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;

- di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.

8. Salvi i casi indicati ai commi 6 e 7, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 6 e 7 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta. Le disposizioni di cui al presente comma devono essere dettate dai piani attuativi relativamente agli spazi scoperti, sia pertinenziali degli edifici che autonomi, previsti come tali dai medesimi piani attuativi.

9. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **assetto urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dai piani attuativi, le seguenti utilizzazioni:

A)- **abitazioni ordinarie:**

- alloggi;
- servizi di pertinenza agli alloggi;

- **abitazioni specialistiche:**

- alloggi,
- spazi comuni;
- servizi di pertinenza agli alloggi;
- ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;

- **abitazioni collettive:**

- conventi e simili;
- collegi;
- convitti;
- studentati;
- foresterie;
- ospizi;
- ricoveri;

- **attrezzature tecnologiche.**

B)- **attività ricettive, limitate a:**

- alberghi, *motel*, *villaggi albergo*;
- residenze turistico-alberghiere;
- case per ferie;
- ostelli;
- esercizi di affittacamere;
- case e appartamenti per vacanze;

- **strutture culturali, limitate a:**

- sedi espositive;
- biblioteche;
- archivi;

- **strutture sanitarie, limitate a:**

- ambulatori e centri di primo soccorso;

- C)- **commercio al dettaglio**, limitato a:
- **esercizi di media distribuzione**, con superficie di vendita non superiore a 1500 mq;
 - **esercizi di vicinato**;
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato**;
 - **pubblici esercizi**;
 - **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici privati**;
 - **studi professionali**;
 - **strutture associative**.

10. Nei casi di cui al comma 3, le utilizzazioni di cui alla lettera B) del comma 9 devono interessare interi edifici, esistenti e risultanti dalle trasformazioni fisiche ammissibili, ovvero unità immobiliari aventi accesso autonomo all'esterno. Le utilizzazioni di cui alla lettera C) del comma 9 possono interessare non più del 20 per cento della superficie edilizia totale di ogni singolo edificio, esistente e risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, dovendo la restante superficie del medesimo edificio, o isolato, essere adibita ad una delle utilizzazioni di cui alla lettera A) od alla lettera B) del comma 9.

11. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari** i piani attuativi possono definire compatibili le seguenti ulteriori utilizzazioni:

- **manifatture**, 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, e limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 150 metri quadrati;
 - **artigianato di servizio**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici aperti al pubblico**;
 - **centri di calcolo**;
- **strutture per l'istruzione**, limitate a:
 - **asili nido, scuole materne**;
 - **scuole primarie, scuole secondarie inferiori**;
 - **scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale**;
- **strutture culturali**, limitate a:
 - **centri di ricerca**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **cinematografi**;
 - **locali di spettacolo**;
 - **sale di ritrovo e da gioco**;
 - **locali da ballo**;
 - **impianti coperti per la pratica sportiva**;
- **strutture religiose**;
- **strutture sanitarie**, limitate a:
 - **ospedali diurni**;
 - **poliambulatori**;

- cliniche e ambulatori veterinari.

12. I piani attuativi provvedono a garantire che il peso percentuale, sull'insieme, delle utilizzazioni di cui alla lettera A) del comma 9 sia predominante.

13. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dai piani attuativi, le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura;**
- **giardinaggio:**
 - **giardini di pertinenza di unità edilizie;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva**, strettamente pertinenziali degli edifici;
- **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
- **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

14. Degli spazi scoperti autonomi compresi negli **assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dai piani attuativi, le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura;**
- **giardinaggio:**
 - **giardini autonomi;**
 - **parchi urbani;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva** purché compatibili con la funzione residenziale prevalente e comunque dotati delle opportune opere di mitigazione dell'impatto acustico. Detti impianti sono soggetti a concessione convenzionata;
- **mobilità pedonale;**
- **mobilità meccanizzata.**

1. Gli oneri relativi al reperimento degli standard ove richiesti da piani attuativi di riqualificazione sono scomputabili dagli oneri concessori dovuti.⁴²

Articolo 1.2.2.4. - Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo (Q3b)

1. Degli **assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo** è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, principalmente mediante

⁴² vedi oss.233

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.

. Le trasformazioni inerenti gli spazi scoperti, nonché in ogni caso gli spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, sono attuate in conformità alla disciplina dettata da progetti unitari di sistemazione.

3. Di tutti gli edifici compresi negli **assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento.

4. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice fondiario di copertura massimo: pari a 0,40 mq/mq, ovvero, ove sia superiore, a quello preesistente;

b) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;

c) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

d) La superficie utile lorda (SLU) massima di ricostruzione conseguente alla demolizione è data dalla superficie utile lorda preesistente, incrementata dell'entità degli ampliamenti consentiti ai sensi del comma 5.

c) altezza massima degli edifici: pari alla media delle altezze degli edifici esistenti nei due lotti contigui lato strada, ove presenti. Nel caso che sia definibile o presente un unico lotto contiguo edificato, si assume come altezza massima quella dell'edificio ivi esistente. In ogni caso si assume il massimo di 15 ml;

5. Le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento sono ammissibili:

a) anche in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla copertura ed alla chiusura di esistenti balconi, terrazze, porticati, logge, ballatoi, purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti;

b) in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia volte a realizzare, mediante trasformazioni strutturali del pianoterra, o di piani interrati o seminterrati, locali, di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, da adibire a parcheggi coperti, ai sensi dell'articolo 1.7.1., potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie, risultante dalle predette trasformazioni, da adibire a parcheggi coperti;

c) in connessione con trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie da adibire a parcheggi coperti al fine di garantire l'integrale rispetto dell'articolo 1.7.1., purché quest'ultima superficie sia realizzata, nel pianoterra, od in piani interrati o seminterrati, in locali di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40;

d) In connessione con trasformazioni fisiche di demolizione di elementi accessori pertinenziali e comunque connotati da caratteristiche costruttive e tipologiche scadenti, allo scopo di realizzare più efficienti assetti edilizi, anche dal punto di vista della razionale distribuzione sul suolo. In tale ipotesi la ricostruzione può dare luogo, una tantum, ad una superficie edilizia totale incrementata fino al 20% di quella legittima iniziale.

e) per la edificazione di nuovi manufatti da destinare a garages pertinenziali per una superficie utile massima non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.; di altezza non superiore a metri 2,40, con aperture non superiori a 1/20 della superficie di pavimento, unicamente nell'ambito di progetti unitari di riordino relativi all'intero edificio ed agli spazi ad esso pertinenziali, ivi compresi gli elementi pertinenziali già esistenti e purché detti manufatti rispettino sia le regole morfologiche tradizionali di disposizione sul suolo degli annessi rispetto agli edifici principali, sia le regole architettoniche (materiali e forma degli involucri). Dette realizzazioni, anche nel caso che siano accompagnate da interventi di demolizione di manufatti esistenti non possono interessare gli elementi di spazio scoperto storicamente qualificati come giardini di pregio.⁴³

6. Gli interventi di cui ai commi precedenti possono portare ad incrementi del numero di unità immobiliari alle seguenti condizioni:

- la superficie utile netta delle unità abitative risultanti non sia inferiore a mq 75;
- sia realizzato un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiunta.⁴⁴

7. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione ad orto, od a giardino;
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- di realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comporti l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici dei quali gli spazi scoperti interessati costituiscono pertinenze, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
- edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui al comma 4.

⁴³ vedi oss.276 e allegato N3 alla delibera consiliare

⁴⁴ vedi oss.503 e allegato N6 alla delibera consiliare

8. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione ad orto, od a giardino,
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva, anche dotati di attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali spogliatoi, servizi igienici, depositi di attrezzi, uffici per la gestione dei complessi, luoghi di somministrazione e consumo di cibi e bevande, e simili, costituenti manufatti edilizi di altezza non superiore a metri 3,20, e aventi un indice fondiario di copertura, riferito allo spazio scoperto autonomo interessato, non superiore al 3 per cento;
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale ai vicini edifici esistenti nella zona interessata dall'**assetto urbano recente non suscettibile di incrementi del carico insediativo**, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
- di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.

9. Salvi i casi indicati ai commi 8 e 9, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 8 e 9 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

10. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A)- **abitazioni ordinarie:**

- alloggi;
- servizi di pertinenza agli alloggi;
- **abitazioni specialistiche:**
 - alloggi,
 - spazi comuni;
 - servizi di pertinenza agli alloggi;
 - ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;
- **abitazioni collettive:**
 - conventi e simili;
 - collegi;
 - convitti;
 - studentati;

- foresterie;
- ospizi;
- ricoveri;
- attrezzature tecnologiche;
- B)- attività ricettive, limitate a:
 - alberghi;
 - ostelli;
 - esercizi di affittacamere;
- strutture culturali, limitate a:
 - sedi espositive;
 - biblioteche;
 - archivi;
- strutture sanitarie, limitate a:
 - ambulatori e centri di primo soccorso;
- C)- commercio al dettaglio, limitato a:
 - esercizi di media distribuzione, con superficie di vendita non superiore a 1500 mq;
 - esercizi di vicinato;
 - servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;
 - pubblici esercizi;
 - erogazioni dirette di servizi, limitate a:
 - uffici privati;
 - studi professionali;
 - strutture associative.

11. Le utilizzazioni di cui alla lettera B) del comma 11 devono interessare interi edifici, esistenti e risultanti dalle trasformazioni fisiche ammissibili, ovvero unità immobiliari aventi accesso autonomo all'esterno. Le utilizzazioni di cui alla lettera C) del comma 10 possono interessare non più del 20 per cento della superficie edilizia totale di ogni singolo edificio, esistente e risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, dovendo la restante superficie del medesimo edificio essere adibita ad una delle utilizzazioni di cui alla lettera A) od alla lettera B) dello stesso comma 11.

12. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **assetto urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio, limitato a:
 - giardini di pertinenza di unità edilizie;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
- mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

13. Degli spazi scoperti autonomi compresi negli **assetto urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio, limitato a:

- **giardini autonomi;**
- **parchi urbani;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva** purché compatibili con la funzione residenziale prevalente e comunque dotati delle opportune opere di mitigazione dell'impatto acustico. Detti impianti sono soggetti a concessione convenzionata.
- **mobilità pedonale;**
- **mobilità meccanizzata.**

Articolo 1.2.2.5. - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c)

1. Degli **assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo** 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.

. Le trasformazioni inerenti gli spazi scoperti, nonché in ogni caso gli spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, sono attuate in conformità alla disciplina dettata da progetti unitari di sistemazione.

3. Di tutti gli edifici compresi negli **assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione.
- la demolizione con successiva ricostruzione, anche con traslazione, fino al volume preesistente legittimo dei manufatti accessori demoliti, diversi dai garages, esclusivamente in forma di accorpamento volumetrico agli edifici esistenti a destinazione residenziale, senza che si determinino nuove unità abitative e nel rispetto delle regole aggregative d'impianto.⁴⁵

4. Esclusivamente degli edifici non individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline costituiti da un'unica unità immobiliare, ovvero da più unità immobiliari accorpate, ognuna delle quali abbia accesso autonomo all'esterno, e disponga di tutti gli spazi, dalle fondamenta alla copertura, racchiusi dalle strutture

⁴⁵ vedi oss.28

murarie verticali perimetrali esterne, o comuni con le adiacenti unità immobiliari (edifici singoli, binati, a schiera), nonché degli edifici con tipologie a palazzina per appartamenti di due piani abitabili fuori terra, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, anche in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, nei seguenti casi e limiti massimi ed alle seguenti condizioni:

a) ove l'intervento sia volto a realizzare un piano aggiuntivo negli edifici esistenti composti da un solo piano fuoriterra, ovvero a completare la realizzazione del secondo piano fuoriterra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuoriterra, nei limiti della superficie coperta già interessata dal piano terra, purché l'altezza dell'edificio risultante non superi i 7,5 metri lineari;

b) ove, nei casi diversi da quelli di cui alla precedente lettera, l'entità dell'ampliamento una tantum della superficie utile lorda, per ognuna delle unità immobiliari interessate, non sia superiore a: il 40 per cento di quella preesistente, quando questa sia inferiore a 100 mq; il 10 per cento di quella preesistente, quando questa sia superiore a 400 mq e, nel caso di superficie utile lorda compresa tra 100 e 400 mq, al valore che si ottiene mediante interpolazione lineare tra i due valori estremi⁴⁶, e l'altezza dell'edificio risultante non superi i 7,5 metri lineari, ovvero, ove sia maggiore, la media delle altezze degli edifici contigui e/o circostanti, ovvero ancora, ove fosse maggiore di quelle suddette, l'altezza dell'edificio preesistente.

5. Degli edifici diversi da quelli di cui al comma 4 sono ammissibili:

a) le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, anche in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla copertura ed alla chiusura di esistenti balconi, terrazze, logge, ballatoi, purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti;

b) le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia volte a realizzare, mediante trasformazioni strutturali del pianoterra, o di piani interrati o seminterrati, locali, di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, da adibire a parcheggi coperti, ai sensi dell'articolo 1.7.1., potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie, risultante dalle predette trasformazioni, da adibire a parcheggi coperti;

c) le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, in connessione con trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie da adibire a parcheggi coperti al fine di garantire l'integrale rispetto dell'articolo 1.7.1., purché quest'ultima superficie sia realizzata, nel pianoterra, od in piani interrati o seminterrati, in locali di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40.

6. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice fondiario di copertura massimo: pari a 0,40 mq/mq, ovvero, ove sia superiore, a quello preesistente;

⁴⁶ vedi oss.133 e allegato N5 alla delibera consiliare

b) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;

c) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri;

d) La superficie utile lorda (SLU) massima di ricostruzione conseguente alla demolizione è data dalla superficie utile lorda preesistente, incrementata dell'entità degli ampliamenti consentiti ai sensi dei commi 3 e 4.

c) altezza massima degli edifici: pari alla media delle altezze degli edifici esistenti nei due lotti contigui lato strada, ove presenti. Nel caso che sia definibile o presente un unico lotto contiguo edificato, si assume come altezza massima quella dell'edificio ivi esistente. In ogni caso si assume il massimo di 15 ml;

7. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, possono consistere nella ricostruzione di un unico edificio in luogo di una pluralità di edifici, comunque non superiore a quattro, nei seguenti casi ed alle seguenti condizioni:

a) gli edifici esistenti insistano su lotti contigui tra i quali non si interpongano esistenti elementi di viabilità che non siano ad esclusivo servizio dei lotti interessati;

b) l'edificio da ricostruire si allinei secondo uno degli allineamenti caratterizzanti gli edifici preesistenti, e secondo quello prevalente ove riconoscibile;

c) sia garantito il rispetto delle disposizioni di cui alla lettera b) del comma 4 ovvero alla lettera c) del comma 5, nonché delle lettere b) e c) del comma 6;

d) si realizzi un incremento della superficie scoperta non inferiore al 30 per cento di quella preesistente, ed almeno la quota incrementale della superficie scoperta sia sistemata in modo da garantirne la permeabilità;

e) le trasformazioni siano unitariamente definite da un unico progetto edilizio al quale faccia riferimento un unico provvedimento abilitativo.

8. Gli interventi di cui ai commi precedenti possono portare ad incrementi del numero di unità immobiliari alle seguenti condizioni:

– la superficie utile netta delle unità abitative risultanti non sia inferiore a mq 75;

– sia realizzato un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiunta.⁴⁷

9. Le disposizioni di cui al comma 8 non trovano applicazione relativamente alle unità immobiliari che siano permanentemente asservite da vincoli pertinenziali ad altre unità immobiliari del medesimo edificio, e destinate a servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali attivabili nelle unità immobiliari alle quali sono asservite.

10. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario ed alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive.

11. Le trasformazioni fisiche che comportino la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive devono garantire l'integrale rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1..

12. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;

- di sistemazione ad orto, od a giardino;

⁴⁷ vedi oss.503 e allegato N6 alla delibera consiliare

- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- di realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comporti l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici dei quali gli spazi scoperti interessati costituiscono pertinenze, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
- di realizzazione di nuovi manufatti da destinare a garages pertinenziali per una superficie utile massima non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.; di altezza non superiore a metri 2,40, con aperture non superiori a 1/20 della superficie di pavimento, unicamente nell'ambito di progetti unitari di riordino relativi all'intero edificio ed agli spazi ad esso pertinenziali, ivi compresi gli elementi pertinenziali già esistenti e purché detti manufatti rispettino sia le regole morfologiche tradizionali di disposizione sul suolo degli annessi rispetto agli edifici principali, sia le regole architettoniche (materiali e forma degli involucri). Dette realizzazioni, anche nel caso che siano accompagnate da interventi di demolizione di manufatti esistenti non possono interessare gli elementi di spazio scoperto storicamente qualificati come giardini di pregio.⁴⁸

- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
- edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.

13. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **assetto urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione ad orto, od a giardino;
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva, anche dotati di attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali spogliatoi, servizi igienici, depositi di attrezzi, uffici per la gestione dei complessi, luoghi di somministrazione e consumo di cibi e bevande, e simili, costituenti manufatti edilizi di altezza non superiore a metri 3,20, e aventi un indice fondiario di copertura, riferito allo spazio scoperto autonomo interessato, non superiore al 3 per cento;

⁴⁸ vedi oss.276 e allegato N3 alla delibera consiliare

- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;

- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale ai vicini edifici esistenti nella zona interessata dall'**assetto urbano recente suscettibile di limitati incrementi del carico insediativo**, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;

- di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.

14. Salvi i casi indicati ai commi 12 e 13, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 12 e 13 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

15. La riconfigurazione del tessuto urbano, ai fini e nei termini di cui al comma 1, è attuata solamente in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi, **estesi a comparti territoriali organici**⁴⁹. Tali piani attuativi possono prevedere una superficie edilizia totale complessiva pari a quella esistente alla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, incrementata sino ad un massimo del 20 per cento. I medesimi 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 30 metri quadrati ogni 33 metri quadrati di superficie edilizia totale prevista. Non più della metà di tali spazi scoperti possono essere reperiti all'interno dell'ambito, purché abbiano caratteristiche configurative e localizzative idonee alla loro destinazione ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive, e dovendo essere preventivamente 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 di spazi scoperti, o di parte di essa, può essere corrisposta al Comune di Pisa una somma pari al costo massimo sostenuto dallo stesso Comune, nell'anno precedente, per l'acquisizione, conclusasi con accordo amichevole, di spazi scoperti nel territorio urbano.

16. L'entrata in vigore dei piani attuativi di cui al comma 15 fa venire meno le possibilità di trasformazione disciplinate dai commi da 3 a 14. A seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni disciplinate da tali piani attuativi i relativi ambiti sono automaticamente riclassificati quali **assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi**, e soggetti alla relativa, disciplina, escluso restando quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 1.2.2.2..

17. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A)- abitazioni ordinarie:

⁴⁹ il testo precedente era: "ognuno dei quali deve essere riferito all'interezza di uno degli **assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo**"

- alloggi;
- servizi di pertinenza agli alloggi;
- abitazioni specialistiche:
 - alloggi,
 - spazi comuni;
 - servizi di pertinenza agli alloggi;
 - ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;
- abitazioni collettive:
 - conventi e simili;
 - collegi;
 - convitti;
 - studentati;
 - foresterie;
 - ospizi;
 - ricoveri;
- attrezzature tecnologiche;
- B)- attività ricettive, limitate a:
 - alberghi;
 - residenze turistico-alberghiere;
 - case per ferie;
 - ostelli;
 - esercizi di affittacamere;
- strutture culturali, limitate a:
 - sedi espositive;
 - biblioteche;
 - archivi;
- strutture sanitarie, limitate a:
 - ambulatori e centri di primo soccorso;
- C)- commercio al dettaglio, limitato a:
 - esercizi di media distribuzione, con superficie di vendita non superiore a 1500 mq;
 - esercizi di vicinato;
 - servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;
 - pubblici esercizi;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a:
 - uffici privati;
 - studi professionali;
- strutture associative.

18. Le utilizzazioni di cui alla lettera B) del comma 17 devono interessare interi edifici, esistenti e risultanti dalle trasformazioni fisiche ammissibili, ovvero unità immobiliari aventi accesso autonomo all'esterno. Le utilizzazioni di cui alla lettera C) del comma 17 possono interessare non più del 20 per cento della superficie edilizia totale di ogni singolo edificio, esistente e risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, dovendo la restante superficie del medesimo edificio essere adibita ad una delle utilizzazioni di cui alla lettera A) od alla lettera B) dello stesso comma 17.

19. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **assetto urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura**;
- **giardinaggio**, limitato a:
 - **giardini di pertinenza di unità edilizie**;
- **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
- **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

20. Degli spazi scoperti autonomi compresi negli **assetto urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura**;
- **giardinaggio**, limitato a:
 - **giardini autonomi**;
 - **parchi urbani**;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva** purché compatibili con la funzione residenziale prevalente e comunque dotati delle opportune opere di mitigazione dell'impatto acustico. Detti impianti sono soggetti a concessione convenzionata;
- **mobilità pedonale**;
- **mobilità meccanizzata**.

Articolo 1.2.2.6. - Assetto urbani recenti suscettibili di nuova edificazione (Q3d)

1. Degli **assetto urbani recenti suscettibili di nuova edificazione** 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.

. Le trasformazioni inerenti gli spazi scoperti, nonché in ogni caso gli spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, sono attuate in conformità alla disciplina dettata da progetti unitari di sistemazione.

3. Di tutti gli edifici compresi negli **assetto urbani recenti suscettibili di nuova edificazione**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,

- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento.

4. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) indice fondiario di copertura massimo: pari a 0,40 mq/mq, ovvero, ove sia superiore, a quello preesistente;
- b) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;
- c) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.
- d) La superficie utile lorda (SLU) massima di ricostruzione conseguente alla demolizione è data dalla superficie utile lorda preesistente, incrementata dell'entità degli ampliamenti consentiti ai sensi del comma 5.
- e) altezza massima degli edifici: pari alla media delle altezze degli edifici esistenti nei due lotti contigui lato strada, ove presenti. Nel caso che sia definibile o presente un unico lotto contiguo edificato, si assume come altezza massima quella dell'edificio ivi esistente. In ogni caso si assume il massimo di 15 ml;

5. Le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento sono ammissibili:

- a) anche in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla copertura ed alla chiusura di esistenti balconi, terrazze, logge, ballatoi, purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti;
- b) in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia volte a realizzare, mediante trasformazioni strutturali del pianoterra, o di piani interrati o seminterrati, locali, di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, da adibire a parcheggi coperti, ai sensi dell'articolo 1.7.1., potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie, risultante dalle predette trasformazioni, da adibire a parcheggi coperti;
- c) in connessione con trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie da adibire a parcheggi coperti al fine di garantire l'integrale rispetto dell'articolo 1.7.1., purché quest'ultima superficie sia realizzata, nel pianoterra, od in piani interrati o seminterrati, in locali di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40.

6. Gli interventi di cui ai commi precedenti possono portare ad incrementi del numero di unità immobiliari alle seguenti condizioni:

- la superficie utile netta delle unità abitative risultanti non sia inferiore a mq 75;
- sia realizzato un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiunta.⁵⁰

7. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **assetto urbani recenti suscettibili di nuova edificazione**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione ad orto, od a giardino;

⁵⁰ vedi oss.503 e allegato N6 alla delibera consiliare

- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- di realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comporti l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici dei quali gli spazi scoperti interessati costituiscono pertinenze, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
- di realizzazione di nuovi manufatti da destinare a parcheggi pertinenziali per una superficie utile massima non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.; di altezza non superiore a metri 2,40, con aperture non superiori a 1/20 della superficie di pavimento, unicamente nell'ambito di progetti unitari di riordino relativi all'intero edificio ed agli spazi ad esso pertinenziali, ivi compresi gli elementi pertinenziali già esistenti e purché detti manufatti rispettino sia le regole morfologiche tradizionali di disposizione sul suolo degli annessi rispetto agli edifici principali, sia le regole architettoniche (materiali e forma degli involucri). Dette realizzazioni, anche nel caso che siano accompagnate da interventi di demolizione di manufatti esistenti non possono interessare gli elementi di spazio scoperto storicamente qualificati come giardini di pregio.⁵¹
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici. La demolizione con successiva ricostruzione, anche con traslazione, fino al volume preesistente legittimo dei manufatti accessori demoliti, diversi da quelli destinati a parcheggi pertinenziali, è ammessa esclusivamente in forma di accorpamento volumetrico agli edifici esistenti a destinazione residenziale, senza che si determinino nuove unità abitative e nel rispetto delle regole aggregative d'impianto.⁵²

8. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **assetto urbani recenti suscettibili di nuova edificazione**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione ad orto, od a giardino;
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;

⁵¹ vedi oss.276 e allegato N3 alla delibera consiliare

⁵² vedi oss.28

- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva, anche dotati di attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali spogliatoi, servizi igienici, depositi di attrezzi, uffici per la gestione dei complessi, luoghi di somministrazione e consumo di cibi e bevande, e simili, costituenti manufatti edilizi di altezza non superiore a metri 3,20, e aventi un indice fondiario di copertura, riferito allo spazio scoperto autonomo interessato, non superiore al 3 per cento;

- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte:

- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale ai vicini edifici esistenti nella zona interessata dall'**assetto urbano recente suscettibile di nuova edificazione**, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;

- di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.

9. Salvi i casi indicati ai commi 7 e 8, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 7 e 8 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

10. Si considerano **lotti edificabili** gli spazi scoperti autonomi (non legati da rapporti di pertinenzialità con edifici o aree edificate e non utilizzati in precedenza al fine di determinare edificabilità) compresi negli ambiti di **assetto urbano recente suscettibile di nuova edificazione**, che presentano i seguenti requisiti:

- posizione in fregio a strada (o piazza) pubblica o privata di uso pubblico esistente dotata di sottoservizi o dotata di sottoservizi con oneri assunti a carico dell'intervento edificatorio medesimo, per la quota parte;

- dimensioni planimetriche tali da consentire la edificazione di edifici di tipologia e dimensioni analoghe a quelli dei lotti circostanti e comunque con lato fronte strada, misurato in corrispondenza dell'allineamento del fabbricato in progetto, non inferiore a ml S+2Dc, ove S è lo spessore del corpo di fabbrica e Dc la distanza dal confine, come di seguito disciplinate:

S non inferiore a:

- ml 12 per edifici mono-bifamiliari, isolati
- ml 10 per edifici condominiali multipiano ;
- ml 7 per elementi di schiera.

In tali lotti sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, anche di più edifici nel medesimo lotto, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria: 0,5 mq/mq;

b) indice fondiario di copertura: 0,40 mq/mq;

c) altezza massima degli edifici: pari alla media delle altezze degli edifici esistenti nei due lotti contigui lato strada, ove presenti. Nel caso che sia definibile o presente un unico lotto contiguo edificato, si assume come altezza massima quella dell'edificio ivi esistente. In ogni caso si assume il massimo di 15 ml;

d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: 30 per cento della superficie fondiaria;

e) distanza dai confini: non inferiore a metà dell'altezza del fabbricato in progetto e comunque a 5 metri, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad

edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di costruzioni sul confine, pari a 0 (costruzione in aderenza);

f) distanza dalle strade, rispettivamente:

- in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile,
- non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente e comunque a 5 metri, nei casi diversi dal precedente.

11. Le potenzialità edificatorie di cui al comma 10 si intendono comprensive dei manufatti edilizi eventualmente esistenti nei **lotti edificabili**, alla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica. Di tali manufatti edilizi sono comunque ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione.

12. Gli edifici risultanti dalle trasformazioni fisiche di cui al comma 10 sono automaticamente classificati come componenti degli **assetti urbani recenti suscettibili di nuova edificazione** nei quali ricadono, e pertanto soggetti alla disciplina di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle disposizioni relative alle utilizzazioni compatibili.

13. La riconfigurazione del tessuto urbano, ai fini e nei termini di cui al comma 1, è attuata solamente in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi estesi a porzioni significative degli individuati ambiti territoriali, in quanto di dimensione sufficiente a consentire il raggiungimento ancorché parziale degli obiettivi elencati al medesimo comma. L'individuazione di dette porzioni significative sarà effettuata, su richiesta, con provvedimento del dirigente del competente servizio comunale⁵³, da emanarsi entro 60 gg dall'istanza privata.

Tali piani attuativi possono prevedere una superficie edilizia totale complessiva pari a quella esistente alla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, incrementata sino ad un massimo del 20 per cento, nonché della superficie edilizia totale realizzabile nei **lotti edificabili** ricadenti negli **assetti urbani recenti suscettibili di nuova edificazione** a norma dei commi 10 e 11. I medesimi 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 30 metri quadrati ogni 33 metri quadrati di superficie edilizia totale prevista. Non più della metà di tali spazi scoperti possono essere reperiti all'interno dell'ambito, purché abbiano caratteristiche configurative e localizzative idonee alla loro destinazione ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive, e dovendo essere preventivamente 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 di spazi scoperti, o di parte di essa, può essere corrisposta al Comune di Pisa una somma pari al costo massimo sostenuto dallo stesso Comune, nell'anno precedente, per l'acquisizione, conclusasi con accordo amichevole, di spazi scoperti nel territorio urbano.

14. L'entrata in vigore dei piani attuativi di cui al comma 14 fa venire meno le possibilità di trasformazione disciplinate dai commi da 3 a 13. A seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni disciplinate da tali piani attuativi i relativi ambiti sono automaticamente riclassificati quali **assetti urbani recenti discendenti da piani**

⁵³ vedi oss.399, 482, 454

attuativi, e soggetti alla relativa, disciplina, escluso restando quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 1.2.2.2..

15. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **assetto urbani recenti suscettibili di nuova edificazione** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A)- abitazioni ordinarie:

- alloggi;
- servizi di pertinenza agli alloggi;

- abitazioni specialistiche:

- alloggi,
- spazi comuni;
- servizi di pertinenza agli alloggi;
- ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;

- abitazioni collettive:

- conventi e simili;
- collegi;
- convitti;
- studentati;
- foresterie;
- ospizi;
- ricoveri;

- attrezzature tecnologiche;

B)- attività ricettive, limitate a:

- alberghi;
- ostelli;
- esercizi di affittacamere;

- strutture culturali, limitate a:

- sedi espositive;
- biblioteche;
- archivi;

- strutture sanitarie, limitate a:

- ambulatori e centri di primo soccorso;

C)- commercio al dettaglio, limitato a:

- **esercizi di media distribuzione**, con superficie di vendita non superiore a 1500 mq;

- **esercizi di vicinato**;
- **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato**;
- **pubblici esercizi**;

- erogazioni dirette di servizi, limitate a:

- **uffici privati**;
- **studi professionali**;

- strutture associative.

16. Degli edifici realizzabili nei definiti **lotti edificabili** ricadenti negli **assetto urbani recenti suscettibili di nuova edificazione** sono compatibili le seguenti ulteriori utilizzazioni:

A)- attività ricettive, limitate a:

- **alberghi, motel, villaggi albergo**;

- residenze turistico-alberghiere;
 - case per ferie;
 - ostelli;
 - case e appartamenti per vacanze;
 - attività direzionali;
 - erogazioni dirette di servizi, limitate a:
 - uffici aperti al pubblico;
 - centri di calcolo;
 - strutture per l'istruzione, limitate a:
 - asili nido, scuole materne;
 - scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
 - scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
 - strutture culturali, limitate a:
 - centri di ricerca;
 - strutture ricreative, limitate a:
 - cinematografi;
 - locali di spettacolo;
 - sale di ritrovo e da gioco;
 - locali da ballo;
 - impianti coperti per la pratica sportiva;
 - strutture religiose;
 - strutture sanitarie, limitate a:
 - ospedali diurni;
 - poliambulatori;
 - cliniche e ambulatori veterinari;
- B)- **manifatture**, 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, e limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 150 metri quadrati;
 - **artigianato di servizio.**

17. Le utilizzazioni di cui alla lettera B) del comma 16 ed alla lettera A) del comma 17 devono interessare interi edifici, esistenti e risultanti dalle trasformazioni fisiche ammissibili, ovvero unità immobiliari aventi accesso autonomo all'esterno. Le utilizzazioni di cui alla lettera C) del comma 16 ed alla lettera B) del comma 17 possono interessare non più del 20 per cento della superficie edilizia totale di ogni singolo edificio, esistente e risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, dovendo la restante superficie del medesimo edificio essere adibita ad una delle utilizzazioni di cui alle lettere A) e B) del comma 16 od alla lettera A) del comma 17.

18. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **assetto urbani recenti suscettibili di nuova edificazione** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio, limitato a:
 - giardini di pertinenza di unità edilizie;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;

- **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

19. Degli spazi scoperti autonomi compresi negli **assetti urbani recenti suscettibili di nuova edificazione** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura**;
- **giardinaggio**, limitato a:
 - **giardini autonomi**;
 - **parchi urbani**;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva** purché compatibili con la funzione residenziale prevalente e comunque dotati delle opportune opere di mitigazione dell'impatto acustico. Detti impianti sono soggetti a concessione convenzionata;
- **mobilità pedonale**;
- **mobilità meccanizzata**.

Articolo 1.2.2.7. - Assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione (Q3e)

1. Degli **assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione** 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.

2. Le trasformazioni inerenti gli spazi scoperti, nonché in ogni caso gli spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, sono attuate in conformità alla disciplina dettata da progetti unitari di sistemazione.

3. Di tutti gli edifici compresi negli **assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione.

La demolizione con successiva ricostruzione, anche con traslazione, fino al volume preesistente legittimo dei manufatti accessori demoliti, diversi da quelli destinati a parcheggi pertinenziali, è ammessa esclusivamente in forma di accorpamento

volumetrico agli edifici esistenti a destinazione residenziale, senza che si determinino nuove unità abitative e nel rispetto delle regole aggregative d'impianto.⁵⁴

4. Esclusivamente degli edifici non individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline costituiti da un'unica unità immobiliare, ovvero da più unità immobiliari accorpate, ognuna delle quali abbia accesso autonomo all'esterno, e disponga di tutti gli spazi, dalle fondamenta alla copertura, racchiusi dalle strutture murarie verticali perimetrali esterne, o comuni con le adiacenti unità immobiliari (edifici singoli, binati, a schiera), nonché degli edifici con tipologie a palazzina per appartamenti di due piani abitabili fuori terra, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, anche in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, nei seguenti casi e limiti massimi ed alle seguenti condizioni:

a) ove l'intervento sia volto a realizzare un piano aggiuntivo negli edifici esistenti composti da un solo piano fuoriterra, ovvero a completare la realizzazione del secondo piano fuoriterra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuoriterra, nei limiti della superficie coperta già interessata dal piano terra, purché l'altezza dell'edificio risultante non superi i 7,5 metri lineari;

b) ove, nei casi diversi da quelli di cui alla precedente lettera, l'entità dell'ampliamento una tantum della superficie utile lorda, per ognuna delle unità immobiliari interessate, non sia superiore a: il 40 per cento di quella preesistente, quando questa sia inferiore a 100 mq; il 10 per cento di quella preesistente, quando questa sia superiore a 400 mq e, nel caso di superficie utile lorda compresa tra 100 e 400 mq, al valore che si ottiene mediante interpolazione lineare tra i due valori estremi⁵⁵, e l'altezza dell'edificio risultante non superi i 7,5 metri lineari, ovvero, ove sia maggiore, la media delle altezze degli edifici contigui e/o circostanti, ovvero ancora, ove fosse maggiore di quelle suddette, l'altezza dell'edificio preesistente.

5. Degli edifici diversi da quelli di cui al comma 4 sono altresì ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento:

a) anche in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla copertura ed alla chiusura di esistenti balconi, terrazze, logge, ballatoi, purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti;

b) in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia volte a realizzare, mediante trasformazioni strutturali del pianoterra, o di piani interrati o seminterrati, locali, di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, da adibire a parcheggi coperti, ai sensi dell'articolo 1.7.1., potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie, risultante dalle predette trasformazioni, da adibire a parcheggi coperti;

c) in connessione con trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie da adibire a parcheggi coperti al fine di garantire l'integrale rispetto dell'articolo 1.7.1., purché quest'ultima superficie sia realizzata, nel pianoterra, od in piani interrati o seminterrati, in locali di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40.

d) altezza massima degli edifici: pari alla media delle altezze degli edifici esistenti nei due lotti contigui lato strada, ove presenti. Nel caso che sia definibile o presente un

⁵⁴ vedi oss.28

⁵⁵ vedi oss.133 e allegato N5 alla delibera consiliare

unico lotto contiguo edificato, si assume come altezza massima quella dell'edificio ivi esistente. In ogni caso si assume il massimo di 15 ml;

6. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice fondiario di copertura massimo: pari a 0,40 mq/mq, ovvero, ove sia superiore, a quello preesistente;

b) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;

c) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

7. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, possono consistere nella ricostruzione di un unico edificio in luogo di una pluralità di edifici, comunque non superiore a quattro, nei seguenti casi ed alle seguenti condizioni:

a) gli edifici esistenti insistano su lotti contigui tra i quali non si interpongano esistenti elementi di viabilità che non siano ad esclusivo servizio dei lotti interessati;

b) l'edificio da ricostruire si allinei secondo uno degli allineamenti caratterizzanti gli edifici preesistenti, e secondo quello prevalente ove riconoscibile;

c) sia garantito il rispetto delle disposizioni di cui alla lettera b) del comma 4 ovvero alla lettera c) del comma 5, nonché delle lettere b) e c) del comma 6;

d) si realizzi un incremento della superficie scoperta non inferiore al 30 per cento di quella preesistente, ed almeno la quota incrementale della superficie scoperta sia sistemata in modo da garantirne la permeabilità;

e) le trasformazioni siano unitariamente definite da un unico progetto edilizio al quale faccia riferimento un unico provvedimento abilitativo.

8. Gli interventi di cui ai commi precedenti possono portare ad incrementi del numero di unità immobiliari alle seguenti condizioni:

– la superficie utile netta delle unità abitative risultanti non sia inferiore a mq 75;

– sia realizzato un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiunta.⁵⁶

9. Le disposizioni di cui al comma 8 non trovano applicazione relativamente alle unità immobiliari che siano permanentemente asservite da vincoli pertinenziali ad altre unità immobiliari del medesimo edificio, e destinate a servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali attivabili nelle unità immobiliari alle quali sono asservite.

10. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario ed alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive.

11. Le trasformazioni fisiche che comportino la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive devono garantire l'integrale rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1..

12. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **assetto urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

⁵⁶ vedi oss.503 e allegato N6 alla delibera consiliare

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
 - di sistemazione ad orto, od a giardino;
 - di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
 - di realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comporti l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;
 - di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
 - di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici dei quali gli spazi scoperti interessati costituiscono pertinenze, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
 - di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
 - edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.
13. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:
- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
 - di sistemazione ad orto, od a giardino;
 - di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
 - di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva, anche dotati di attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali spogliatoi, servizi igienici, depositi di attrezzi, uffici per la gestione dei complessi, luoghi di somministrazione e consumo di cibi e bevande, e simili, costituenti manufatti edilizi di altezza non superiore a metri 3,20, e aventi un indice fondiario di copertura, riferito allo spazio scoperto autonomo interessato, non superiore al 3 per cento;
 - di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
 - di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale ai vicini edifici esistenti nella zona interessata dall'**assetto urbano recente suscettibile di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione**, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
 - di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.

14. Salvi i casi indicati ai commi 12 e 13, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 12 e 13 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

15. Si considerano **lotti edificabili** gli spazi scoperti autonomi (non legati da rapporti di pertinenzialità con edifici o aree edificate e non utilizzati in precedenza al fine di determinare edificabilità) compresi negli ambiti di **assetto urbano recente suscettibile di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione**, che presentano i seguenti requisiti:

- posizione in fregio a strada (o piazza) pubblica o privata di uso pubblico esistente dotata di sottoservizi o dotata di sottoservizi con oneri assunti a carico dell'intervento edificatorio medesimo, per la quota parte;

- dimensioni planimetriche tali da consentire la edificazione di edifici di tipologia e dimensioni analoghe a quelli dei lotti circostanti e comunque con lato fronte strada, misurato in corrispondenza dell'allineamento del fabbricato in progetto, non inferiore a ml $S+2Dc$, ove S è lo spessore del corpo di fabbrica e Dc la distanza dal confine, come di seguito disciplinate:

S non inferiore a:

- ml 12 per edifici mono-bifamiliari, isolati
- ml 10 per edifici condominiali multipiano ;
- ml 7 per elementi di schiera.

In tali lotti sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, anche di più edifici nel medesimo lotto, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria: 0,5 mq/mq;

b) indice fondiario di copertura: 0,40 mq/mq;

c) altezza massima degli edifici: pari alla media delle altezze degli edifici esistenti nei due lotti contigui lato strada, ove presenti. Nel caso che sia definibile o presente un unico lotto contiguo edificato, si assume come altezza massima quella dell'edificio ivi esistente. In ogni caso si assume il massimo di 15 ml;

d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: 30 per cento della superficie fondiaria;

e) distanza dai confini: non inferiore a metà dell'altezza del fabbricato in progetto e comunque a 5 metri, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di costruzioni sul confine, pari a 0 (costruzione in aderenza);

f) distanza dalle strade, rispettivamente:

- in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile,
- non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente e comunque a 5 metri, nei casi diversi dal precedente.

16. Le potenzialità edificatorie di cui ai commi 15 e 16 si intendono comprensive dei manufatti edilizi eventualmente esistenti, nei **lotti edificabili**, alla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica. Di tali manufatti edilizi sono comunque ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione.

17. Gli edifici risultanti dalle trasformazioni fisiche di cui ai commi 15 e 16 sono automaticamente classificati come componenti degli **assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione** nei quali ricadono, e pertanto soggetti alla disciplina di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle disposizioni relative alle utilizzazioni compatibili.

18. La riconfigurazione del tessuto urbano, ai fini e nei termini di cui al comma 1, è attuata solamente in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi, estesi a porzioni significative degli individuati ambiti territoriali, in quanto di dimensione sufficiente a consentire il raggiungimento ancorché parziale degli obiettivi elencati al medesimo comma. L'individuazione di dette porzioni significative sarà effettuata, su richiesta, con provvedimento del dirigente del competente servizio comunale⁵⁷, da emanarsi entro 60 gg dall'istanza privata.

Tali piani attuativi possono prevedere una superficie edilizia totale complessiva pari a quella esistente alla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, incrementata sino ad un massimo del 20 per cento, nonché della superficie edilizia totale realizzabile nei **lotti edificabili** ricadenti negli **assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione** a norma dei commi 15 e 16. I medesimi 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 30 metri quadrati ogni 33 metri quadrati di superficie edilizia totale prevista. Non più della metà di tali spazi scoperti possono essere reperiti all'interno dell'ambito, purché abbiano caratteristiche configurative e localizzative idonee alla loro destinazione ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive, e dovendo essere preventivamente 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 di spazi scoperti, o di parte di essa, può essere corrisposta al Comune di Pisa una somma pari al costo massimo sostenuto dallo stesso Comune, nell'anno precedente, per l'acquisizione, conclusasi con accordo amichevole, di spazi scoperti nel territorio urbano.

19. L'entrata in vigore dei piani attuativi di cui al comma 19 fa venire meno le possibilità di trasformazione disciplinate dai commi da 3 a 18. A seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni disciplinate da tali piani attuativi i relativi ambiti sono automaticamente riclassificati quali **assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi**, e soggetti alla relativa, disciplina, escluso restando quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 1.2.2.2..

20. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A)- **abitazioni ordinarie:**

- alloggi;
- servizi di pertinenza agli alloggi;

- **abitazioni specialistiche:**

- alloggi,
- spazi comuni;
- servizi di pertinenza agli alloggi;

⁵⁷ vedi oss.399, 482, 454

- ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;
- abitazioni collettive:
 - conventi e simili;
 - collegi;
 - convitti;
 - studentati;
 - foresterie;
 - ospizi;
 - ricoveri;
- attrezzature tecnologiche;
- B)- attività ricettive, limitate a:
 - alberghi;
 - case per ferie;
 - ostelli;
 - esercizi di affittacamere;
 - case e appartamenti per vacanze;
- strutture culturali, limitate a:
 - sedi espositive;
 - biblioteche;
 - archivi;
- strutture sanitarie, limitate a:
 - ambulatori e centri di primo soccorso;
- C)- commercio al dettaglio, limitato a:
 - esercizi di media distribuzione, con superficie di vendita non superiore a 1500 mq;
 - esercizi di vicinato;
 - servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;
 - pubblici esercizi;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a:
 - uffici privati;
 - studi professionali;
- strutture associative.

21. Degli edifici realizzabili negli individuati **lotti edificabili** ricadenti negli **assetto urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione** sono compatibili le seguenti ulteriori utilizzazioni:

- A)- attività ricettive, limitate a:
 - alberghi, *motel*, *villaggi albergo*;
 - residenze turistico-alberghiere;
 - case per ferie;
 - ostelli;
 - case e appartamenti per vacanze;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a:
 - uffici aperti al pubblico;
 - centri di calcolo;
- strutture per l'istruzione, limitate a:
 - asili nido, scuole materne;
 - scuole primarie, scuole secondarie inferiori;

- **scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;**

- **strutture culturali**, limitate a:

- **centri di ricerca;**

- **strutture ricreative**, limitate a:

- **cinematografi;**

- **locali di spettacolo;**

- **sale di ritrovo e da gioco;**

- **locali da ballo;**

- **impianti coperti per la pratica sportiva;**

- **strutture religiose;**

- **strutture sanitarie**, limitate a:

- **ospedali diurni;**

- **poliambulatori;**

- **cliniche e ambulatori veterinari;**

B)- **manifatture**, 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, e limitate a:

- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 150 metri quadrati;

- **artigianato di servizio.**

22. Le utilizzazioni di cui alla lettera B) del comma 21 ed alla lettera A) del comma 22 devono interessare interi edifici, esistenti e risultanti dalle trasformazioni fisiche ammissibili, ovvero unità immobiliari aventi accesso autonomo all'esterno. Le utilizzazioni di cui alla lettera C) del comma 21 ed alla lettera B) del comma 22 possono interessare non più del 20 per cento della superficie edilizia totale di ogni singolo edificio, esistente e risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, dovendo la restante superficie del medesimo edificio essere adibita ad una delle utilizzazioni di cui alle lettere A) e B) del comma 21 od alla lettera A) del comma 22.

23. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura;**

- **giardinaggio**, limitato a:

- **giardini di pertinenza di unità edilizie;**

- **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;

- **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

24. Degli spazi scoperti autonomi compresi negli **assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura;**

- **giardinaggio**, limitato a:

- **giardini autonomi;**

- **parchi urbani**;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva** purché compatibili con la funzione residenziale prevalente e comunque dotati delle opportune opere di mitigazione dell'impatto acustico. Detti impianti sono soggetti a concessione convenzionata;
- **mobilità pedonale**;
- **mobilità meccanizzata**.

25. Limitatamente agli **assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione (Q3eT)** compresi nell'ute n.39 (Tirrenia), ai lotti individuati come edificabili ai sensi del comma 15 si applicano i seguenti parametri di edificabilità:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 0,30 mq/mq;
 - b) indice fondiario di copertura: 0,30 mq/mq;
 - c) altezza massima degli edifici: pari alla media delle altezze degli edifici esistenti nei due lotti contigui lato strada, ove presenti. Nel caso che sia definibile o presente un unico lotto contiguo edificato, si assume come altezza massima quella dell'edificio ivi esistente. In ogni caso si assume il massimo di 7,50 ml;
 - d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: 50 per cento della superficie fondiaria;
 - e) distanza dai confini: non inferiore a metà dell'altezza del fabbricato in progetto e comunque a 5 metri, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di costruzioni sul confine, pari a 0 (costruzione in aderenza);
 - f) distanza dalle strade, rispettivamente:
 - in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile,
 - non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente e comunque a 5 metri.
- 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.

Articolo 1.2.2.8. - Insediamenti produttivi singoli (PQ1)

1. Degli edifici compresi negli insediamenti produttivi singoli, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento.

2. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, devono essere unitariamente definite da un piano attuativo, oppure, a richiesta dei proprietari degli immobili interessati, da unico progetto edilizio, al quale possono fare riferimento anche molteplici successivi provvedimenti abilitativi, a

condizione che i predetti proprietari stipulino un'apposita convenzione con il Comune di Pisa, con la quale assumono l'obbligo, assistito dal versamento di idonee fidejussioni a garanzia degli adempimenti, e da predefinite sanzioni degli inadempimenti, per sé e per i propri aventi causa, di realizzare il progetto nell'integrale rispetto delle disposizioni di cui alle presenti norme.

3. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

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

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

c) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 25⁵⁸ per cento della superficie fondiaria;

d) distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;

e) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

4. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi negli **insediamenti produttivi singoli**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,

- di sistemazione a giardino,

- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;

- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;

- edificatorie, esclusivamente nei casi di cui al comma 3, e nei limiti di cui a tale comma.

5. In tutti i casi di trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, ed in tutti i casi di trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, è fatto obbligo di procedere contestualmente alla riorganizzazione e risistemazione degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici, al fine di ottenere la concentrazione di almeno l'80 per cento degli spazi scoperti sistemati a verde in continuità fisica, preferibilmente nelle parti del lotto adiacenti alle strade perimetrali, ovvero adiacenti al perimetro dell'**insediamento produttivo singolo** interessato, per i lotti con esso confinanti.

6. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **insediamenti produttivi singoli**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,

- di sistemazione a giardino,

- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva,

- di realizzazione di elementi viari,

⁵⁸ vedi oss.394/24

- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte.

7. Salvi i casi indicati ai commi 5 e 6, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 5 e 6 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

8. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **insediamenti produttivi singoli** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **manifatture:**
- **attrezzature tecnologiche**
- **concessionari auto e moto**
- **autolavaggi**

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.

9. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **insediamenti produttivi singoli** è inoltre compatibile, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie edilizia totale degli edifici strutturalmente conformati per la produzione di beni, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:

- **abitazioni ordinarie.**

10. Degli spazi scoperti, pertinentziali degli edifici, compresi negli **insediamenti produttivi singoli** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **giardinaggio:**
 - **giardini di pertinenza di unità edilizie;**
- **depositi a cielo aperto;**
- **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
- **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

11. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **insediamenti produttivi singoli** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **giardinaggio:**
 - **giardini autonomi;**
- **depositi a cielo aperto;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva;**
- **mobilità pedonale;**
- **mobilità meccanizzata.**

Articolo 1.2.2.9. - Aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi (PQ2)

1. Delle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** 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, la complessificazione delle funzioni insediate, ed altresì mediante nuove edificazioni in lotti inedificati, il tutto in termini tali da riconfigurare vari profili del tessuto urbano.

2. Nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** è pertanto ammissibile la modificazione di alcuni elementi dell'assetto urbano, 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.

3. Degli edifici compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento.

4. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili 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) 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;
- e) distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;
- f) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

5. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, possono consistere nella ricostruzione di un unico edificio in luogo di una pluralità di edifici, nei seguenti casi ed alle seguenti condizioni:

- a) gli edifici esistenti insistano su lotti contigui tra i quali non si interpongano esistenti elementi di viabilità che non siano ad esclusivo servizio dei lotti interessati;
- b) l'edificio da ricostruire si allinei secondo uno degli allineamenti caratterizzanti gli edifici preesistenti, e secondo quello prevalente ove riconoscibile;
- c) sia garantito il rispetto delle disposizioni di cui al comma 4;

d) si realizzi un incremento della superficie scoperta non inferiore al 30 per cento di quella preesistente, ed almeno la quota incrementale della superficie scoperta sia sistemata in modo da garantirne la permeabilità;

e) le trasformazioni siano unitariamente definite da un unico progetto edilizio al quale faccia riferimento un unico provvedimento abilitativo.

6. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, e le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, devono garantire l'integrale rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1..

7. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,

- di sistemazione a giardino,

- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;

- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;

- edificatorie, esclusivamente nei casi di cui ai commi 4 e 5, e nei limiti di cui a tali commi.

8. In tutti i casi di trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, ed in tutti i casi di trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, è fatto obbligo di procedere contestualmente alla riorganizzazione e risistemazione degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici, al fine di ottenere la concentrazione di almeno l'80 per cento degli spazi scoperti sistemati a verde in continuità fisica, preferibilmente nelle parti del lotto adiacenti alle strade perimetrali, ovvero adiacenti al perimetro dell'**area specialistica per la produzione di beni e di servizi** interessata, per i lotti con esso confinanti.

9. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,

- di sistemazione a giardino,

- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva,

- di realizzazione di elementi viari,

- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;

- edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui ai commi 11, 12 e 13.

10. Salvi i casi indicati ai commi 7 e 9, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 7 e 9 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

11. Nei **lotti edificabili** ricadenti nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, anche di più edifici, 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) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 25⁵⁹ per cento della superficie fondiaria;
- e) distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;
- f) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

12. E' fatto obbligo di sistemare gli spazi scoperti pertinenziali degli edifici così da ottenere la concentrazione di almeno l'80 per cento degli spazi scoperti sistemati a verde in continuità fisica, preferibilmente nelle parti del lotto adiacenti alle strade perimetrali, ovvero adiacenti al perimetro dell'**area specialistica per la produzione di beni e di servizi** interessata, per i lotti con esso confinanti.

13. Le potenzialità edificatorie di cui al comma 11 si intendono comprensive dei manufatti edilizi eventualmente esistenti nei **lotti edificabili** alla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica. Di tali manufatti edilizi sono comunque ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione.

14. Gli edifici risultanti dalle trasformazioni fisiche di cui al comma 11 sono automaticamente classificati come componenti delle aree specialistiche per la produzione di beni nelle quali ricadono, e pertanto soggetti alla disciplina di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle disposizioni relative alle utilizzazioni compatibili.

15. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **manifatture:**
 - **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, limitato a:**
 - **esercizi commerciali all'ingrosso;**
 - **centri commerciali all'ingrosso;**
 - **magazzini;**
 - **esposizioni merceologiche;**
- **concessionari auto e moto;**
- **commercio al dettaglio, limitato a:**

⁵⁹ Il testo precedente era "30"

- **esercizi di vicinato;**
- **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;**
- **commercio al dettaglio di carburanti;**
- **pubblici esercizi;**
- **magazzini;**
- **esposizioni merceologiche;**
- **servizi di supporto alle attività produttive, quali centri di calcolo, server, etc.**
- **servizi rivolti agli addetti, quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici, etc.**⁶⁰
- **attività direzionali delle imprese;**
- **erogazioni dirette di servizi, limitate a:**
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **uffici privati;**
 - **centri di calcolo;**
- **strutture culturali, limitate a:**
 - **centri di ricerca;**
 - **archivi;**
- **strutture associative;**
- **strutture ricreative, limitate a:**
 - **cinematografi;**
 - **locali di spettacolo;**
 - **sale di ritrovo e da gioco;**
 - **impianti coperti per la pratica sportiva;**
- **attrezzature tecnologiche.**

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.

16. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** è inoltre compatibile, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie edilizia totale degli edifici strutturalmente conformati per la produzione di beni, ovvero per la loro commercializzazione, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:

- **abitazioni ordinarie.**

17. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **giardinaggio:**
 - **giardini di pertinenza di unità edilizie;**
- **depositi a cielo aperto;**
- **mobilità pedonale,** relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;

⁶⁰ vedi oss.259

- **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

18. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **giardinaggio**:
 - **giardini autonomi**;
 - **parchi urbani**;
- **depositi a cielo aperto**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva**;
- **mobilità pedonale**;
- **mobilità meccanizzata**.

Articolo 1.2.2.10. - Aree specialistiche per la produzione di beni, da qualificare in base a progetti unitari (PQ3)

1. Delle **aree specialistiche per la produzione di beni da qualificare in base a progetti unitari** 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, oltre alla nuova edificazione/urbanizzazione⁶¹, 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, potendosi prevedere l'incremento della complessiva superficie edilizia totale sino ad un massimo del 20 per cento rispetto a quella preesistente.

2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito di norma ad almeno un ambito organico o alle perimetrazioni individuate nella tavola del Regolamento Urbanistico Tali piani attuativi devono tra l'altro prevedere l'obbligo, a carico dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati, di sistemazione di una fascia latistante le strade, di profondità pari almeno a 5 metri, come terreno convenientemente drenato, totalmente permeabile, piantumato con essenze arboree e arbustive, aperto alla fruizione collettiva ma costantemente mantenuto e gestito, alla stregua di idonee convenzioni con il Comune di Pisa, a cura e a spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati.

I piani attuativi dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- la densità fondiaria di progetto non potrà comunque superare il rapporto di copertura 0,60 mq/mq.
- altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;

⁶¹ vedi oss.394

- 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;⁶²

3. Fino a quando non siano vigenti i relativi piani attuativi, degli edifici compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni da qualificare in base a progetti unitari**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia.

E' ammesso il rilascio di concessioni dirette per la edificazione di singoli edifici, nei seguenti casi e alle seguenti condizioni::

- si tratti di interventi che interessano lotti frontistanti strade esistenti;
- si applichino i parametri edificatori delle aree PQ2 (art.1.2.2.9, comma 4).⁶³

4. Nei casi di cui al comma 3, degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni da qualificare in base a progetti unitari**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino,
- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1..

5. Nei casi di cui al comma 3, degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni da qualificare in base a progetti unitari**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino.

6. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni da qualificare in base a progetti unitari** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dai piani attuativi, le seguenti utilizzazioni:

- **manifatture:**
 - **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;**
- **commercio all'ingrosso**, limitato a:
 - **esercizi commerciali all'ingrosso;**
 - **centri commerciali all'ingrosso;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vicinato;**
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;**
 - **commercio al dettaglio di carburanti;**

⁶² vedi oss.394

⁶³ vedi oss.170

- pubblici esercizi;
- magazzini;
- esposizioni merceologiche;
- attività direzionali connesse alle attività produttive
- servizi di supporto alle attività produttive, quali centri di calcolo, server, etc.
- servizi rivolti agli addetti, quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici, etc.
- strutture culturali, limitate a:
 - centri di ricerca;
 - archivi;
- strutture associative;
- attrezzature tecnologiche.

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.

7. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni da qualificare in base a progetti unitari** è inoltre compatibile, e pertanto può essere definita tale dai piani attuativi, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie edilizia totale degli edifici strutturalmente conformati per la produzione di beni, ovvero per la loro commercializzazione, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:

- abitazioni ordinarie.

8. Degli spazi scoperti, pertinentiali degli edifici, compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni da qualificare in base a progetti unitari** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dai piani attuativi, le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio:
 - giardini di pertinenza di unità edilizie;
- depositi a cielo aperto;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
- mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

9. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi da qualificare in base a progetti unitari** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dai piani attuativi, le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio:
 - giardini autonomi;
 - parchi urbani;
- depositi a cielo aperto;
- strutture ricreative, limitate a:
 - impianti scoperti per la pratica sportiva;

- mobilità pedonale;
- mobilità meccanizzata.

Articolo 1.2.2.11. - Insediamenti specialistici saturi⁶⁴ (SQ1)

1. Degli edifici compresi negli **insediamenti specialistici saturi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento, nei limiti strettamente necessari a rispondere ad esigenze, non altrimenti soddisfacenti, di adeguamento degli edifici, e dei connessi impianti, a disposizioni normative relative alle specifiche utilizzazioni attivabili

Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;
- b) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri;
- c) La superficie utile lorda (SLU) massima di ricostruzione conseguente alla demolizione è data dalla superficie utile lorda preesistente, incrementata dell'entità degli ampliamenti comunque consentiti ai sensi del presente comma.
- d) altezza massima degli edifici: non superiore a quella preesistente;
- e) dotazione di verde permeabile piantumato, in misura non inferiore al 25% della superficie del lotto.⁶⁵

2. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi negli **insediamenti specialistici saturi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino,
- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 1.7.1;
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici.

3. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **insediamenti specialistici saturi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

⁶⁴ in accoglimento dell'oss.34 si è tolto l'aggettivo "recenti"

⁶⁵ vedi oss.394

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino,
- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva,
- di realizzazione di elementi viari,
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte.

4. Salvi i casi indicati ai commi 2 e 3, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 2 e 3 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

5. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **insediamenti specialistici saturi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **abitazioni collettive;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vicinato;**
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;**
 - **medie strutture di vendita;**
- **pubblici esercizi;**
- **impianti di distribuzione carburanti**, in conformità con le disposizioni di cui al tit.V delle presenti norme.

- **attività ricettive**, limitate a:
 - **alberghi, *motel*, *villaggi albergo*;**
 - **residenze turistico-alberghiere;**
 anche comprendenti **esercizi commerciali di vicinato al solo piano terra⁶⁶**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **centri di calcolo;**
- **strutture per l'istruzione;**
- **strutture culturali**, limitate a:
 - **centri di ricerca;**
 - **musei;**
 - **sedi espositive;**
 - **biblioteche;**
 - **archivi;**
- **strutture associative;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **teatri;**
 - **cinematografi;**
 - **locali di spettacolo;**
 - **sale di ritrovo e da gioco;**
 - **impianti coperti per la pratica sportiva;**
- **strutture religiose;**
- **strutture sanitarie ed assistenziali**, limitate a:

⁶⁶ vedi oss.251

- ospedali, cliniche, case di cura;
- ospedali diurni ed altre strutture diurne;
- cliniche e ambulatori veterinari;
- attrezzature tecnologiche.

6. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **insediamenti specialistici saturi** è infine compatibile, se già in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, e nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate a tale data, l'utilizzazione per:

- **grandi strutture di vendita.**

7. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **insediamenti specialistici saturi** è inoltre compatibile, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie edilizia totale degli edifici strutturalmente conformati per la produzione di servizi, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, o complesso di edifici, adibito alla medesima attività ad opera del medesimo soggetto, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:

- **abitazioni ordinarie.**

8. Degli spazi scoperti, pertinentiali degli edifici, compresi negli **insediamenti specialistici saturi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **giardinaggio:**
 - **giardini di pertinenza di unità edilizie;**
 - **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
 - **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

9. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **insediamenti specialistici saturi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **giardinaggio:**
 - **giardini autonomi;**
 - **parchi urbani;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva;**
- **mobilità pedonale;**
- **mobilità meccanizzata.**

Articolo 1.2.2.12. - Assetti specialistici⁶⁷ di riconversione funzionale (ex colonie del Calambrone)-(SQ1f)

1. Degli **assetti specialistici di riconversione funzionale**

⁶⁷ vedi oss.394: si è tolta la dizione "recenti"

è prevista la riconversione d'uso da strutture per il turismo sociale a funzioni ricettive ed abitazioni collettive, nonché per i servizi complementari e per il tempo libero. Alle trasformazioni funzionali deve accompagnarsi la conservazione ed il miglioramento della qualità ambientale ed insediativa, nonché il raggiungimento di adeguati standard di qualità funzionale, mediante l'attribuzione di adeguate dotazioni di parcheggi relazionali, la piena valorizzazione della risorsa vegetazionale, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali.

2. Di tutti gli edifici compresi negli **assetti specialistici di riconversione funzionale** ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione con successiva ricostruzione,
- ampliamento.

3. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a) **abrogato;**⁶⁸

b) indice di utilizzazione fondiaria minore o uguale a 0,15 mq/mq⁶⁹

c) superficie coperta non superiore a 0,15 mq/mq, ovvero a quella esistente, se superiore, e salvo quanto precisato al comma 4;

d) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici;

e) distanza dalle strade: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 10 metri.

f) altezza non superiore alla massima altezza esistente all'interno del lotto.

4. Le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento sono ammissibili:

a) anche in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla copertura ed alla chiusura di esistenti balconi, terrazze, logge, ballatoi, purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio;;

b) in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia volte a realizzare, mediante trasformazioni strutturali del pianoterra, o di piani interrati o seminterrati, locali, di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, da adibire a parcheggi coperti, ai sensi dell'articolo 1.7.1., potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie, risultante dalle predette trasformazioni, da adibire a parcheggi coperti;

c) in connessione con trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie da adibire a parcheggi coperti al fine di garantire l'integrale rispetto dell'articolo 1.7.1., purché quest'ultima superficie sia realizzata, nel pianoterra, od in piani interrati o seminterrati, in locali di

⁶⁸ il testo eliminato era. "volumetria non superiore a quella esistente, salvo quanto precisato al comma 4."

⁶⁹ vedi oss.77

altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40.

5. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **specialistici di riconversione funzionale** ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione a giardino;
- di realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comporti l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata e purché nel caso siano interessate aree con alberi di alto fusto, si proceda contestualmente alla messa a dimora di un numero non inferiore di esemplari di specie coerenti con le caratteristiche del sistema vegetazionale in atto;
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte nella misura massima del 10 per cento della superficie dello spazio scoperto, che non comportino l'abbattimento di alberi di alto fusto né l'impermeabilizzazione del suolo;
- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici dei quali gli spazi scoperti interessati costituiscono pertinenze, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;

6. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **assetti specialistici di riconversione funzionale**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione a giardino,
- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva, anche dotati di attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali spogliatoi, servizi igienici, depositi di attrezzi, uffici per la gestione dei complessi, luoghi di somministrazione e consumo di cibi e bevande, e simili, costituenti manufatti edilizi di altezza non superiore a metri 3,20, e aventi un indice fondiario di copertura, riferito allo spazio scoperto autonomo interessato, non superiore al 3 per cento;
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte nella misura massima del 10 per cento della superficie dello spazio scoperto, che non comportino l'abbattimento di alberi di alto fusto né l'impermeabilizzazione del suolo;
- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale ai vicini edifici esistenti nella zona interessata dall'**assetto specialistico di riconversione funzionale**, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;

- di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.

7. Salvi i casi indicati ai commi 5 e 6, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 5 e 6 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

8. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **assetti specialistici di riconversione funzionale** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A)- **abitazioni specialistiche:**

- alloggi;
- spazi comuni;
- servizi di pertinenza agli alloggi;
- ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;

- **abitazioni collettive:**

- conventi e simili;
- collegi;
- convitti;
- studentati;
- foresterie;
- ospizi;
- ricoveri;

- **attrezzature tecnologiche connesse**

B)- **attività ricettive**, limitate a:

- alberghi;
- ostelli;
- esercizi di affittacamere;
- residenze turistico-alberghiere;

- **strutture culturali**, limitate a:

- sedi espositive;
- biblioteche;
- archivi;

- **strutture sanitarie**, limitate a:

- residenze sanitarie assistenziali⁷⁰
- ambulatori e centri di primo soccorso;

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

- esercizi di vicinato;
- servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;
- pubblici esercizi;

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

- uffici privati;
- studi professionali;
- strutture associative.

D) - **servizi privati**, limitati a:

⁷⁰ vedi oss.406

- centri di fitness
- palestre
- scuole private

9. Le utilizzazioni di cui alla lettera B) del comma 8 devono interessare interi edifici, esistenti e risultanti dalle trasformazioni fisiche ammissibili, ovvero unità immobiliari aventi accesso autonomo all'esterno.

Le utilizzazioni di cui alla lettera C) del comma 8 possono interessare non più del 20 per cento della superficie edilizia totale di ogni singolo edificio, esistente e risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, dovendo la restante superficie del medesimo edificio essere adibita ad una delle utilizzazioni di cui alle lettere A) B) o D) dello stesso comma.

10. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **asseti specialistici di riconversione funzionale** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio, limitato a:
 - giardini di pertinenza di unità edilizie;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
- mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

11. Le trasformazioni fisiche di demolizione con successiva ricostruzione devono essere previste in progetti estesi all'intera proprietà completi di studio di sistemazione delle aree scoperte corredato di 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 della concessione edilizia, garantita da polizza fidejussoria di importo corrispondente al valore economico del sistema vegetazionale esistente.

In ogni caso gli interventi di demolizione con successiva ricostruzione dovranno assicurare la dotazione di verde permeabile piantumato con alberi di alto fusto, in misura non inferiore al 50% della superficie del lotto.⁷¹

12. 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.⁷²

Articolo 1.2.2.13. - Insediamenti specialistici⁷³ suscettibili di sviluppo (SQ2)

1. Degli edifici compresi negli insediamenti specialistici recenti suscettibili di sviluppo, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

⁷¹ vedi oss.394

⁷² vedi oss.496

⁷³ vedi oss.394: tolta dizione "recenti"

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento.

2. Le trasformazioni di demolizione e ricostruzione e di ampliamento possono comportare anche la realizzazione di unità edilizie aggiuntive.

3. Negli **insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo** sono altresì ammissibili le trasformazioni di nuova edificazione, eventualmente anche con la 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 fisiche di nuova edificazione, le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale, relativo all'intero insediamento, e comprensivo dell'edificazione esistente e mantenuta 1,0 mq/mq;
- b) indice fondiario di copertura: 0,5 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari;
- 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) distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure in aderenza;
- f) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

5. Le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, devono essere unitariamente definite da un piano attuativo, oppure, a richiesta dei proprietari degli immobili interessati, da unico progetto edilizio, al quale possono fare riferimento anche molteplici successivi provvedimenti abilitativi, a condizione che i predetti proprietari stipolino un'apposita convenzione con il Comune di Pisa, con la quale assumono l'obbligo, assistito dal versamento di idonee fidejussioni a garanzia degli adempimenti, e da predefinite sanzioni degli inadempimenti, per sé e per i propri aventi causa, di realizzare il progetto nell'integrale rispetto delle disposizioni di cui alle presenti norme.

6. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi negli **insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino,
- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 1.7.1;

- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;

- edificatorie, esclusivamente nei limiti di cui ai commi 2, 3 e 4.

7. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,

- di sistemazione a giardino,

- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva,

- di realizzazione di elementi viari,

- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;

- edificatorie, esclusivamente nei limiti di cui ai commi 2, 3 e 4.

8. Salvi i casi indicati ai commi 6 e 7, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 6 e 7 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

9. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **abitazioni collettive**;

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

- **esercizi di vicinato**;

- **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato**;

- **medie strutture di vendita**;

- **pubblici esercizi**;

- **impianti di distribuzione carburanti**, in conformità con le disposizioni di cui al tit.V delle presenti norme.

-

- **attività ricettive**, limitate a:

- **alberghi, motel, villaggi albergo**;

- **residenze turistico-alberghiere**;

- **attività direzionali**;

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

- **uffici aperti al pubblico**;

- **centri di calcolo**;

- **strutture per l'istruzione**;

- **strutture culturali**, limitate a:

- **centri di ricerca**;

- **musei**;

- **sedi espositive**;

- **biblioteche**;

- **archivi**;

- **strutture associative**;

- **strutture ricreative**, limitate a:

- **teatri**;

- **cinematografi**;

- locali di spettacolo;
- sale di ritrovo e da gioco;
- impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie ed assistenziali, limitate a:
 - ospedali, cliniche, case di cura;
 - ospedali diurni ed altre strutture diurne;
 - cliniche e ambulatori veterinari;
- attrezzature tecnologiche.

10. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo** è inoltre compatibile, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie edilizia totale degli edifici strutturalmente conformati per la produzione di servizi, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, o complesso di edifici, adibito alla medesima attività ad opera del medesimo soggetto, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:

- abitazioni ordinarie.

11. Degli spazi scoperti, pertinenti degli edifici, compresi negli **insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio:
 - giardini di pertinenza di unità edilizie;
 - mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
 - mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

12. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio:
 - giardini autonomi;
 - parchi urbani;
- strutture ricreative, limitate a:
 - impianti scoperti per la pratica sportiva;
- mobilità pedonale;
- mobilità meccanizzata.

Articolo 1.2.2.14. - Insediamenti specialistici per produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari (SQ3)

1. Degli **insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari** 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,
- gli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi, potendosi prevedere l'incremento della complessiva superficie edilizia totale sino ad un massimo del 20 per cento rispetto a quella preesistente.

2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito di norma ad un ambito organico o alle perimetrazioni individuate nella tavola del Regolamento Urbanistico. Tali piani attuativi devono tra l'altro prevedere l'obbligo, a carico dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati, di sistemazione di una fascia latitante le strade, di profondità pari almeno a 5 metri, come terreno convenientemente drenato, totalmente permeabile, piantumato con essenze arboree e arbustive, aperto alla fruizione collettiva ma costantemente mantenuto e gestito, alla stregua di idonee convenzioni con il Comune di Pisa, a cura e a spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati.

Le trasformazioni previste dai piani attuativi dovranno verificare i seguenti parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria non superiore a quello preesistente
- indice fondiario di copertura: 0,5 mq/mq;
- altezza massima degli edifici: 15 metri lineari ovvero quella preesistente, se superiore;
- 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;
- distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure in aderenza;
- distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.⁷⁴

3. Fino a quando non siano vigenti i relativi piani attuativi, degli edifici compresi negli **insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia.

4. Nei casi di cui al comma 3, degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi negli **insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base**

⁷⁴ vedi oss.394

a progetti unitari, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino,
- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1..

5. Nei casi di cui al comma 3, degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino.

6. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dai piani attuativi, le seguenti utilizzazioni:

- **abitazioni collettive**;
 - **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vicinato**;
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato**;
 - **medie strutture di vendita**;
 - **pubblici esercizi**;
 - impianti di distribuzione carburanti secondo le indicazioni di cui all'art.5 e successivi delle presenti norme. ⁷⁵
- Sono esclusi dalla preventiva approvazione di piani attuativi gli interventi di adeguamento, ristrutturazione ed ampliamento degli impianti di distribuzione carburanti da realizzare in conformità all'art. 5 e successivi delle presenti norme, ferma restando la necessità del piano attuativo per l'insediamento di nuovi impianti.

- **attività ricettive**, limitate a:
 - **alberghi, motel, villaggi albergo**;
 - **residenze turistico-alberghiere**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici aperti al pubblico**;
 - **centri di calcolo**;
- **strutture per l'istruzione**;
- **strutture culturali**, limitate a:
 - **centri di ricerca**;
 - **musei**;
 - **sedi espositive**;
 - **biblioteche**;
 - **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **teatri**;

⁷⁵ vedi oss.303 , 305 e 394

- cinematografi;
- locali di spettacolo;
- sale di ritrovo e da gioco;
- impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie ed assistenziali, limitate a:
 - ospedali, cliniche, case di cura;
 - ospedali diurni ed altre strutture diurne;
 - cliniche e ambulatori veterinari;
- attrezzature tecnologiche.

7. Degli edifici e degli altri manufatti **insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari** è inoltre compatibile, e pertanto può essere definita tale dai piani attuativi, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie edilizia totale degli edifici strutturalmente conformati per la produzione di beni, ovvero per la loro commercializzazione, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:

- abitazioni ordinarie.

8. Degli spazi scoperti, pertinentiali degli edifici, **insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dai piani attuativi, le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio:
 - giardini di pertinenza di unità edilizie;
- depositi a cielo aperto;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
- mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

9. Degli spazi scoperti autonomi, **insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dai piani attuativi, le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio:
 - giardini autonomi;
 - parchi urbani;
- depositi a cielo aperto;
- strutture ricreative, limitate a:
 - impianti scoperti per la pratica sportiva;
- mobilità pedonale;
- mobilità meccanizzata.

Capo 1.2.3.

Ambiti della trasformazione

Articolo 1.2.3.1. - Ambiti della trasformazione: trasformazioni previste e prescritte

1. Degli ambiti della trasformazione è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione, oppure è prescritta la trasformazione dell'assetto urbano, mediante la 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,
- degli edifici esistenti, ovvero di quote rilevanti degli stessi.

2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi, ognuno dei quali, salvo diversa disposizione espressa nelle schede-norma costituenti l'allegato F2,⁷⁶ deve essere riferito all'interezza di uno degli **ambiti della trasformazione**, in quanto tale compreso entro il perimetro di uno degli ambiti di progettazione unitaria definiti dal presente strumento di pianificazione urbanistica.

Capo 1.2.4.

Altre componenti del territorio urbano

Articolo 1.2.4.1. - Aree agricole urbane

1. Nelle aree agricole urbane sono ammissibili le seguenti trasformazioni, fisiche e funzionali:

- a) le trasformazioni funzionali all'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle attività selvicolturali;
- b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, ovvero di attenuazione dell'intensità di sfruttamento colturale dei suoli;
- c) le trasformazioni funzionali alla sistemazione di terreni quali complessi di orti urbani a gestione unitaria;
- d) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;

⁷⁶ vedi oss.282

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;

f) 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;

g) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili;

h) la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente:

- come muretti a secco, di altezza non superiore a metri 1,50, ove preesistano,
- come muretti in pietra faccia a vista, a secco ovvero con leganti non visibili all'esterno, di altezza non superiore a metri 1,50, ove sussistano tracce della loro preesistenza, ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici, o di coltivi di pregio;

- come reticolati radi di pali di legno, ovvero come siepi di essenze arbustive, ovvero come reti metalliche, di altezza non superiore a metri 1,50, mascherate sui due lati con siepi di essenze arbustive, soltanto a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti od edificabili;

- come siepi di essenze arbustive, ovvero come reti metalliche, di altezza non superiore a metri 1,50, mascherate sui due lati con siepi di essenze arbustive, soltanto a perimetrazione di coltivi di pregio;

i) l'installazione ed il mantenimento dei cartelli, di competenza delle pubbliche autorità, recanti le indicazioni toponomastiche e/o segnaletiche, ovvero le prescrizioni derivanti da norme nazionali, o regionali, o provinciali, o comunali, in materia di divieti d'accesso, di tutela della flora e della fauna, e simili, essendo preclusi la posa in opera ed il mantenimento di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, eccezione fatta per i cartelli recanti l'indicazione della struttura aziendale agricola, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario.

l) 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;

m) le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2 dell'Appendice 2;

n) i mutamenti dell'uso degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 3 dell'Appendice 2;

o) l'installazione di manufatti precari, alle condizioni e nei termini di cui all'articolo 4 dell'Appendice 2.

2. Le trasformazioni funzionali alla sistemazione di terreni quali complessi di orti urbani, intesi come orti fortemente frazionati coltivabili e fruibili da pluralità di soggetti, ai sensi della lettera c) del comma 1, sono ammissibili soltanto in base a progetti unitari.

3. Le trasformazioni di cui al comma 2 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.

4. Le trasformazioni di cui al comma 2 possono essere realizzate altresì dai soggetti proprietari, subordinatamente alla stipula, tra il Comune ed i soggetti proprietari, di specifiche convenzioni, nelle quali siano definite:

a) le modalità attraverso le quali i soggetti proprietari garantiscono la gestione unitaria dei complessi, direttamente od affidandola in concessione, unitariamente, a soggetti giuridici, o ad organizzazioni anche non aventi personalità giuridica;

b) i criteri per la determinazione dell'eventuale corrispettivo della concessione, nei casi di previsto affidamento della gestione ad altri soggetti;

c) i modi, le forme ed i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;

d) i modi ed i limiti della fruizione delle frazioni dei complessi da parte dei soggetti diversi sia dai proprietari che dall'eventuale concessionario;

e) i criteri per la determinazione di eventuali canoni, tariffe e simili, da riscuotersi dai proprietari, o dal concessionario, per la fruizione da parte dei soggetti di cui alla lettera d), 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 Comune e dei proprietari, e gli oneri assunti dall'uno, dagli altri, e dall'eventuale concessionario;

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

5. Degli spazi scoperti ricadenti nelle **aree agricole urbane** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio;**
- **ordinaria coltivazione del suolo;**
- **orticoltura;**
- **giardinaggio**, limitata a:
 - **giardini autonomi;**
 - **parchi urbani;**
- **mobilità pedonale:**
 - **percorsi pedonali;**
 - **percorsi ciclabili;**
- **mobilità equestre;**
- **mobilità meccanizzata**, limitata a:
 - **percorsi carrabili;**
 - **spazi di sosta.**

6. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle **aree agricole urbane** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **abitazioni rurali;**
- **zootecnia**, limitata a:
 - **zootecnia di carattere familiare;**

- **attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura**, limitate a:
 - **attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura aziendali od interaziendali.**
- **attività ricettive**, limitate a:
 - **agriturismo;**
- **attrezzature tecnologiche.**

7. Degli edifici, esistenti nelle **aree agricole urbane**, aventi legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso rustico, 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.

Negli immobili ed aree di pertinenza aventi legittima destinazione produttiva non agricola, compresi nelle **aree agricole urbane** sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compreso l'adeguamento impiantistico;
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione – fatta esclusione delle unità di spazio riconosciute di interesse storico;
- ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta 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 ai commi 5 e 6.⁷⁷

8. Nei casi di cui alla lettera n) del comma 1 le utilizzazioni compatibili, diverse da quella abitativa funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, e da quella come annesso rustico, ove ne sia ammissibile l'attivazione nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 3 dell'Appendice 2, sono esclusivamente le seguenti:

- **abitazioni ordinarie;**
- **abitazioni specialistiche;**
- **abitazioni collettive;**
- **manifatture**, limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vicinato;**
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi;**
- **attività ricettive**, limitate a:
 - **alberghi, *motel*, villaggi albergo;**
 - **case per ferie;**
 - **ostelli;**
 - **esercizi di affittacamere;**
 - **case e appartamenti per vacanze;**

⁷⁷ vedi allegato N14

- erogazione diretta di servizi, limitata a:
 - studi professionali;
- strutture culturali, limitate a:
 - musei;
 - sedi espositive;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a:
 - locali di spettacolo;
 - sale da ritrovo e da gioco;
 - locali da ballo;
 - impianti coperti per la pratica sportiva;
- attrezzature tecnologiche.

9. Nei casi di cui alla lettera n) del comma 1 le utilizzazioni compatibili degli spazi scoperti pertinenziali agli edifici, diverse da quelle di cui al comma 5, sono esclusivamente quelle in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, nei limiti delle specifiche superfici impegnate alla medesima predetta data, ed inoltre le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio:
 - giardini di pertinenza di unità edilizie;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta;
- mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta.

10. Nell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi da 5 a 9 sono comunque fatte salve, e prevalenti, le disposizioni concernenti le utilizzazioni compatibili con gli elementi di interesse storico, ove con esse coincidano edifici, od altri manufatti edilizi, esistenti nelle **aree agricole urbane**.

11. Agli immobili aventi alla data di entrata in vigore del presente strumento legittima destinazione residenziale diversa da quella funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, nonché da quella produttiva non agricola, non classificati come unità di spazio di interesse storico si applicano i commi da 3 a 8 dell'art.1.2.2.5.⁷⁸

Articolo 1.2.4.2. - Lungomare di Marina

1. Nelle aree individuate come *fascia di riqualificazione del lungomare di Marina* sono consentiti, nell'ambito di un progetto pubblico unitario, esteso a tutta la fascia di riqualificazione, interventi di sistemazione ed attrezzatura per la balneazione e l'elioterapia. 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.⁷⁹

⁷⁸ vedi oss.394

⁷⁹ vedi oss.394

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 esclusivamente le trasformazioni di realizzazione di spazi forestati con boschi d'alto fusto, o comunque sistemati a verde.

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

- **attività selvicolturali;**
- **attività escursionistiche.**

Articolo 1.3.1.2. - Aree a verde attrezzato

1. Per **aree a verde attrezzato** si intendono gli spazi scoperti conclusi sistemati prevalentemente a giardino, al servizio di un quartiere.

2. Nelle **aree a verde attrezzato** non meno del 70 per cento 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 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 5 mila metri quadrati è ammissibile, nei limiti di un indice di copertura non superiore al 2 per cento di tale superficie complessiva, la realizzazione di manufatti edilizi, di non più di un piano fuoriterra, adibibili a utilizzazioni funzionali allo svolgimento delle attività di cura delle sistemazioni a verde, nonché alle attività di fruizione collettiva e di 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. Fino a quando il Comune non proceda all'acquisizione delle unità di spazio destinate ad **aree a verde attrezzato pubblico**, 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, nelle quali devono comunque intervenire, in qualità di contraenti con il Comune, i soggetti proprietari.

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 riduzione della consistenza del verde di alto fusto preesistente
- non si investano giardini riconosciuti di pregio dal punto di vista del disegno e/o patrimonio vegetazionale 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.⁸⁰

Articolo 1.3.1.3. - Aree a verde sportivo

1. Per **aree a verde sportivo** si intendono gli spazi scoperti conclusi adibiti ad impianti scoperti per la pratica sportiva al servizio di un quartiere, ovvero di uno o più isolati.

2. Nelle **aree a verde sportivo** è da prevedersi, compatibilmente con l'entità di ogni singola area, 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 essere tale da evitare, al massimo del possibile, le interferenze tra i percorsi eventualmente utilizzabili dai veicoli a motore, e gli eventuali parcheggi scoperti, ed i percorsi pedonali e le zone destinate all'esercizio delle attività sportive.

4. La realizzazione di elementi di divisione interna è ammessa solamente ove rivolta ad evitare le interferenze tra i percorsi utilizzabili dai veicoli a motore, ed i parcheggi scoperti, ed i percorsi pedonali e tutte le altre parti dell'area.

5. Sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, anche di più edifici od altri manufatti edilizi, 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, ed alberati con piante di alto fusto con un indice di piantumazione non inferiore ad 1 esemplare ogni 80 metri quadrati: 25 per cento della superficie territoriale;

d) distanza dai confini: non inferiore a metri 5;

e) distanza dalle strade: non inferiore a metri 5.

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

⁸⁰ vedi all.N2

- non sono computate le coperture stagionali pressostatiche degli impianti per la pratica sportiva, a condizione che sia assunto l'impegno convenzionale, garantito da polizza fidejussoria di valore pari alle coperture da installare, alla rimozione di dette coperture per almeno sei mesi all'anno, fermo restando che, in presenza di più di un impianto scoperto per la pratica sportiva, deve essere assicurata una percentuale di impianti per la pratica sportiva permanentemente scoperti non inferiore al 50 per cento della superficie da essi impegnata;
- 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 terrapieni, anche se utilizzati come gradinate per il pubblico;
- non sono computati i manufatti destinati ad ospitare gli impianti tecnologici di servizio, quali cabine elettriche, centrali termiche, apparati per il condizionamento dell'aria, impianti di depurazione dei reflui, e simili;
- non sono computati i piani interrati o seminterrati esterni alla sagoma dei fabbricati ove la loro superficie non superi il 30 per cento della superficie coperta massima ammissibile, l'altezza massima fuori terra non superi metri 1,50, siano ricoperti con manto erboso ed integrati con il sistema vegetazionale circostante.

7. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree a verde sportivo** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **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;**
 - **attrezzature tecnologiche.**

8. Degli edifici e degli altri manufatti di cui al comma 7, ove interessino aree a gestione unitaria di superficie non inferiore a 15 mila metri quadrati, è inoltre compatibile, nel limite massimo di 150 metri quadrati di superficie edilizia totale, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale all'insieme degli immobili dell'area, l'utilizzazione per:

- **abitazioni ordinarie.**

9. Degli spazi scoperti compresi nelle **aree a verde sportivo** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **giardinaggio:**
 - **giardini autonomi;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva;**
- **mobilità pedonale;**
- **mobilità meccanizzata.**

10. Le trasformazioni di nuova edificazione e di realizzazione di nuovi impianti scoperti per la pratica sportiva nelle **aree a verde sportivo** sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi, ovvero da progetti pubblici unitari per le **aree a verde sportivo pubblico**, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di una delle **aree a verde sportivo**.

11. Fino a quando il Comune non proceda all'acquisizione delle unità di spazio destinate ad **aree a verde sportivo pubblico**, 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, nella quale devono comunque intervenire, in qualità di contraenti con il Comune, i soggetti proprietari, di idonee convenzioni, nelle quali siano definiti:

- a) gli obblighi dei soggetti proprietari, e dei promotori delle operazioni previste ove siano diversi dai primi, compresi quelli inerenti la cessione al Comune di immobili destinati all'uso pubblico, e gli oneri ed impegni da assumersi dai medesimi soggetti, e dai loro eventuali aventi causa;
- 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 degli immobili interessati, secondo le finalità d'ordine collettivo connaturate alla specifica destinazione d'uso;
- d) i criteri per la determinazione di canoni, tariffe e simili, da riscuotersi dal soggetto gestore, promotore delle operazioni previste o suo eventuale avente causa, 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.

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 2.⁸¹

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 concessione convenzionata per la effettuazione di interventi in deroga alle disposizioni delle presenti

⁸¹ vedi oss.394

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.

Capo 1.3.2.

Elementi di interesse storico⁸²

Articolo 1.3.2.1. - Segni di centuriazione

1. Per i seguenti elementi, ricadenti nelle componenti territoriali di cui ai precedenti articoli del presente Capo, ove siano individuati quali **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 soddisfacibili, 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 soddisfacibili, ed esclusivamente per la realizzazione di elementi di viabilità pubblica in base a determinazioni degli strumenti di pianificazione urbanistica;

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 soddisfacibili, 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, o della sua parte, e secondo la preesistente partitura di intervalli tra individui.

⁸² La presente disciplina non si applica all'ambito territoriale Centro Storico, corrispondente alla zona territoriale omogenea A di cui al D.I. 1444/1968, per il quale vale la disciplina di cui alla successiva parte terza

F) Altri elementi individuati dalle tavole del Regolamento come **elementi storici puntuali**, sono soggetti esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo della consistenza materiale in essere.⁸³

Articolo 1.3.2.2. - Unità di spazio di interesse storico

1. Quali **unità di spazio di interesse storico** sono partitamente identificate:

A) i **monumenti**;

B) le **unità edilizie prenovicescentesche di interesse storico**;

C) le **unità edilizie novecentesche di interesse storico**;

D) le **unità edilizie di interesse morfologico**.

2. Le **unità edilizie prenovicescentesche di interesse storico** si distinguono in:

a) **ordinarie**, ove, stanti le loro caratteristiche strutturali, distributive e compositive, siano riconducibili ad un tipo edilizio prenovicescentesco;

b) **parzialmente trasformate**, ove, stanti le loro caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non corrispondano ad un tipo edilizio prenovicescentesco, mentre è certa la caratterizzazione prenovicescentesca data dal permanere di elementi originari;

c) **oggetto di fusioni od addizioni**, ove risultino dall'aggregazione di due o più elementi, o parti di elementi, originariamente autonomi, la quale abbia dato luogo a modifiche rilevanti delle caratteristiche proprie del tipo, o dei tipi, prenovicescenteschi ai quali sarebbero stati riconducibili gli elementi originari.

3. L'appartenenza delle **unità edilizie prenovicescentesche di interesse storico** ad uno dei raggruppamenti di cui al comma 2 o la sussistenza di parti aggiunte o completamente trasformate prive di interesse storico è determinata dai piani attuativi, o dai progetti delle trasformazioni, sulla base degli elaborati che è prescritto li compongano e li corredino ove interessino le medesime **unità edilizie prenovicescentesche di interesse storico**. Ai fini dell'accertamento dell'appartenenza di una **unità di spazio di interesse storico** ad una delle classi definite e normate nell'appendice 3B può essere svolta una fase ricognitoria, preliminare all'intervento, i cui esiti debbono essere riportati in specifici elaborati di lettura preliminari a quelli di progetto. In detti elaborati dovranno essere identificate distintamente le parti originali e quelle eventualmente trasformate dell'unità di spazio considerata.

4. In ogni categoria di **unità di spazio di interesse storico** sono ammissibili le trasformazioni fisiche, coerenti con le rispettive caratteristiche, indicate dalla scheda relativa alla categoria di appartenenza, contenuta nell'Appendice 3.

5. Dei **monumenti**, delle **unità edilizie prenovicescentesche di interesse storico**, delle **unità edilizie novecentesche di interesse storico**, sono compatibili esclusivamente le utilizzazioni 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.

⁸³ vedi oss.394

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.

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.

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.

Articolo 1.4.4. - Resede ferroviario

1. Nelle superfici interessate dal **resede ferroviario** sono ammissibili le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, dei fasci di binari ferroviari, nonché di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo, complementari e connesse.

Articolo 1.4.5. - Stazioni/fermate ferroviarie

1. 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. La viabilità carrabile si articola in:

- **autostrade**;
- **strade extraurbane principali**;
- **strade extraurbane secondarie**;
- **strade extraurbane locali**;
- **strade urbane di scorrimento**;
- **strade urbane di quartiere**;
- **strade urbane locali**.

2. Le specifiche caratteristiche funzionali, e conseguentemente fisiche, delle infrastrutture di cui al comma 1, sono le seguenti:

a) **autostrade**: consistono in strade extraurbane od urbane a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, prive di intersezioni a raso e di accessi privati, dotate di recinzioni e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservate alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinte da appositi segnali di inizio e fine; devono essere attrezzate con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione;

b) **strade extraurbane principali**: consistono in strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, prive di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinte da appositi segnali di inizio e fine, riservate alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore, mentre per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi; devono essere attrezzate con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione;

c) **strade extraurbane secondarie**: sono destinate a canalizzare i maggiori flussi di traffico colleganti insediamenti urbani siti nel territorio di un comune tra loro o con insediamenti urbani siti nel territorio di altri comuni, anche immettendosi in autostrade od in strade extraurbane principali; consistono in un'unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine; le immissioni, sia a raso con semaforizzazione che con svincoli a due livelli e canalizzati, sono consentite soltanto da altri elementi viari carrabili, ivi comprese le strade extraurbane locali e le strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica), purché queste ultime immissioni distino almeno 300 metri l'una dall'altra;

d) **strade extraurbane locali**: sono destinate ad operare una capillare distribuzione dei flussi di traffico, fino a servire i singoli edifici o complessi edilizi, ovvero i relativi spazi scoperti di pertinenza, nell'ambito del territorio extraurbano; consistono in un'unica carreggiata con una o due corsie ed eccezionalmente marciapiedi; le immissioni sono consentite dalle strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica), nonché dai passi carrabili di servizio dei singoli edifici o complessi edilizi, ovvero dei relativi spazi scoperti di pertinenza;

e) **strade urbane di scorrimento**: sono destinate a canalizzare i flussi di traffico attraversanti insediamenti urbani, anche al fine di collegarne parti diverse e tra loro distanti; consistono in strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, con immissioni ed uscite concentrate;

f) **strade urbane di quartiere**: sono destinate a canalizzare i maggiori flussi di traffico interessanti insediamenti urbani (strade urbane di comunicazione primarie), ovvero i minori flussi di traffico colleganti parti diverse del medesimo insediamento urbano (strade urbane di comunicazione secondarie); consistono in un'unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; le immissioni, a raso, sempre con semaforizzazione nel primo caso, con semaforizzazione o con obbligo di riconoscere la precedenza nel secondo caso, sono consentite soltanto da altri elementi viari carrabili;

g) **strade urbane locali**: sono destinate ad operare una prima distribuzione dei flussi di traffico nell'ambito di un'unica consistente parte del medesimo insediamento urbano (strade urbane di distribuzione primarie), ovvero ad operare una capillare distribuzione dei flussi di traffico, fino a servire i singoli edifici o complessi edilizi, ovvero i relativi spazi scoperti di pertinenza, nell'ambito di una limitata ed unitaria parte del medesimo insediamento urbano (strade urbane di distribuzione secondarie); sono riconducibili alle "strade locali" urbane di cui al "Nuovo codice della strada"; nel primo caso consistono in un'unica carreggiata con una o due corsie e marciapiedi, e le immissioni, a raso con obbligo di riconoscere la precedenza, sono consentite soltanto da altri elementi viari carrabili; nel secondo caso consistono in un'unica carreggiata con una o due corsie ed eventualmente marciapiedi, e le immissioni sono consentite anche dai passi carrabili di servizio dei singoli edifici o complessi edilizi, ovvero dei relativi spazi scoperti di pertinenza.

3. Nelle superfici interessate dalla **viabilità carrabile** sono ammissibili:

a) in ogni caso le trasformazioni di manutenzione degli elementi della **viabilità carrabile esistente**, e di quelli della **viabilità carrabile prevista** dopo la loro realizzazione, nonché le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, degli impianti e delle attrezzature tecnologiche di servizio complementari e connesse;

b) la ristrutturazione della **viabilità carrabile esistente**, mediante trasformazioni di riqualificazione, ampliamento, nuova costruzione, degli elementi che la compongono, al fine di conferire loro la configurazione fisica e la funzione prevista;

c) la realizzazione della **viabilità carrabile prevista**, mediante trasformazioni di nuova costruzione degli elementi che la compongono, al fine di conferire loro la configurazione fisica e la funzione prevista;

d) 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, ove conformi ad ogni pertinente disposizione delle leggi e dei conseguenti atti amministrativi.

4. Salvo che relativamente agli elementi viari per i quali ostino preminenti obiettivi di conservazione o ripristino di specifici assetti morfologici e formali, le **strade urbane locali**, qualora si configurino come strade urbane di distribuzione secondarie, da ristrutturare e di nuova costruzione, sono sistemate con una sola corsia carrabile, con curve o strettoie, anche in connessione con punti attrezzati con verde e panchine, senza marciapiedi o altri dislivelli, ma con pavimentazioni differenti a seconda che gli usi consentiti (carrabile, pedonale, ciclabile) siano esclusivi o promiscui.

5. Le **strade extraurbane principali**, le **strade extraurbane secondarie**, le **strade urbane di scorrimento** e le **strade urbane di quartiere**, di nuova costruzione o da ristrutturare, ove corrano lungo il limite del territorio urbano, devono essere realizzate secondo una delle seguenti soluzioni:

- in galleria od in trincea coperta;

- secondo un tracciato semi-incassato con bordi rialzati;

- secondo un tracciato a raso affiancato da dune rinverdite con strato arboreo/arbustivo, ovvero, nei casi di adiacenza ad esistenti edifici, e di acclarata impossibile o difficile praticabilità di diverse soluzioni, affiancato, dal lato verso tali edifici, da pannelli fonoassorbenti.

6. La disposizione di cui al comma 5 vale anche ove le strade ivi indicate, di nuova costruzione o da ristrutturare, attraversino aree da realizzare mediante nuovo impianto.

7. Qualora le **strade urbane di scorrimento** e le **strade urbane di quartiere** ove si configurino quali strade urbane di comunicazione primarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, attraversino aree urbane di cui sia prevista la ristrutturazione urbanistica, l'adozione di una delle soluzioni di cui al comma 5 può essere omessa solamente qualora contrasti, o non sia compatibile, con le relative disposizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica, ovvero qualora si dimostri che renderebbe concretamente non fattibile la prevista ristrutturazione urbanistica.

8. Le **strade extraurbane principali** e le **strade extraurbane secondarie**, di nuova costruzione o da ristrutturare, nei tratti in cui insediamenti rurali o strutture insediative extraurbane preesistenti ricadano entro le relative definite fasce di rispetto, ove non siano realizzate in galleria od in trincea coperta, devono essere realizzate secondo una delle seguenti soluzioni:

- secondo un tracciato semi-incassato con bordi rialzati;

- secondo un tracciato a raso affiancato da dune rinverdite con strato arboreo/arbustivo;

- secondo un tracciato a raso affiancato da semplice cortina vegetale;

- secondo un tracciato a raso affiancato da pannelli fonoassorbenti, nei casi di acclarata impossibile o difficile praticabilità di diverse soluzioni.

9. Le **strade extraurbane principali** e le **strade extraurbane secondarie**, di nuova costruzione o da ristrutturare, nonché le strade extraurbane locali e le strade vicinali (o

poderali od interpoderali o di bonifica), in occasione della loro realizzazione o dell'effettuazione di trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, devono essere dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui intersechino corridoi ecologici comunque previsti in attuazione delle disposizioni degli strumenti di pianificazione, ed in ogni caso a distanza non superiore a 300 metri l'uno dall'altro, salvo che per portarli a coincidere con i predetti punti di intersezione con corridoi ecologici.

10. Qualunque nuova realizzazione di strade in area urbana deve accompagnarsi alla messa in opera di tutti i dispositivi di mitigazione degli impatti possibili in rapporto alle condizioni di assetto locali.⁸⁴

11. 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.⁸⁵

Articolo 1.4.7. - Parcheggi

1. Nelle superfici interessate dai **parcheggi** sono ammissibili le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova realizzazione, di sistemazioni a parcheggio, sia di relazione che di scambio, nonché di impianti e di attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, ivi comprese quelle per commercio al dettaglio, pubblici esercizi, e simili.

2. Le sistemazioni a parcheggio possono dare luogo:

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

b) a parcheggi totalmente o parzialmente coperti con manufatti amovibili, per non più di un piano fuoriterra, adeguatamente mascherati con cortine di verde arborato;

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

3. Nei parcheggi scoperti in superficie ad un solo livello le trasformazioni di ristrutturazione, ampliamento, nuova realizzazione, di manufatti per impianti e attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, sono ammissibili, 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.

4. Nei parcheggi totalmente o parzialmente coperti con manufatti amovibili non sono ammesse le trasformazioni di ristrutturazione, ampliamento, nuova realizzazione, di manufatti per impianti e attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse.

5. 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 edilizia totale;

- il 2 per cento della superficie edilizia totale eventualmente compresa tra i 2 mila e i 20 mila metri quadrati.

6. Nei **parcheggi** sono compatibili, nei limiti derivanti da precedenti commi, le seguenti utilizzazioni:

⁸⁴ vedi oss.92

⁸⁵ vedi oss.394

- **mobilità meccanizzata**, riferita a:
 - **parcheggi di relazione**;
 - **parcheggi di scambio**;
- **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**;
 - **pubblici esercizi**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici privati**, esclusivamente se di servizio alla gestione dei parcheggi;
- **attrezzature tecnologiche**.

7. Le caratteristiche dei parcheggi, nonché le quantità e i tipi degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, sono specificate, nel rispetto dei precedenti commi, dal programma urbano dei parcheggi di cui all'articolo 2.3.4.. *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% .*

8. In assenza del Programma Urbano dei Parcheggi di cui all'art.2.3.4. sono ammessi esclusivamente parcheggi interrati e a raso, anche dotati di attrezzature a carattere temporaneo tipo *fast-park*, nel rispetto delle indicazioni di cui all'allegato A4 – Abaco dei riferimenti progettuali per le aree aperte e gli spazi verdi.⁸⁶

Articolo 1.4.8. - Piazze

1. Nella realizzazione e nelle trasformazioni delle **piazze** di nuova costruzione o da ristrutturare, ogniqualvolta 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.

2. La definizione degli assetti delle **piazze** di nuova costruzione o da ristrutturare 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.

3. Nelle **piazze** è ammissibile la realizzazione di piani interrati, destinabili a parcheggi sia pertinenziali che di relazione, per iniziativa sia di soggetti pubblici che, alla stregua di idonee convenzioni, di soggetti privati.

Articolo 1.4.9. - Nodi infrastrutturali da ristrutturare

⁸⁶ vedi oss.300

1. Nelle superfici interessate dai **nodi infrastrutturali da ristrutturare** deve essere definita la trasformazione delle infrastrutture viarie intersecantisi, mediante la demolizione, con o senza ricostruzione, la nuova costruzione, la ristrutturazione, degli elementi che le compongono.

2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono definite mediante piani attuativi, i quali determinano altresì la definitiva attribuzione degli immobili che, a seguito delle predette trasformazioni, non risultino interessati da infrastrutture viarie, a articolazioni di cui al Titolo 1.1., o ad ambiti di cui al Titolo 1.2., ed eventualmente assoggettano i medesimi immobili a disposizioni di cui al Capo 1.3.1..

3. Fino all'entrata in vigore delle varianti di cui al comma 2 nelle superfici interessate dai **nodi infrastrutturali da ristrutturare** sono ammissibili esclusivamente le seguenti trasformazioni:

a) le trasformazioni funzionali all'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle attività selvicolturali;

b) le trasformazioni di manutenzione straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti.

Articolo 1.4.10. - Strade alberate

1. Dei filari di alberi che caratterizzano le strade alberate sono tutelati sia la giacitura, che la conformazione, che gli esemplari arborei che li compongono.

2. Degli esemplari arborei che compongono i filari di cui al comma 1 è fatto generale divieto d'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie.

3. Gli esemplari arborei abbattuti a norma del comma 2 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 la medesima giacitura del filare preesistente, o della sua parte, e secondo la preesistente partitura di intervalli tra individui.

Articolo 1.4.11. - Percorsi ciclabili

1. I **percorsi ciclabili** sono costituiti:

a) da strade o parti delle strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria, separate dalla carreggiata con idonee ed efficaci protezioni, ovvero aventi tracciato autonomo;

b) da strade o spazi in promiscuo, opportunamente contrassegnati e delimitati, dove la circolazione e la sosta degli autoveicoli abbia carattere subordinato alla presenza di pedoni e ciclisti;

c) da viali e sentieri aperti ai ciclisti, con esclusione o subordinazione degli autoveicoli, che si trovino nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali;

d) dalle attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette, lo scambio intermodale con il pubblico trasporto, il riparo ed il ristoro degli utenti.

Titolo 1.5.

Limitazioni derivanti da atti legislativi e/o amministrativi

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

1. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie, fuori dai centri abitati, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. All'interno dei centri abitati è ammesso, lungo i tracciati delle linee ferroviarie, costruire, ricostruire ed ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, anche a distanza inferiore a quella suindicata, purché nel rispetto degli allineamenti dei fronti degli edifici esistenti rivolti verso i predetti tracciati delle linee ferroviarie.

2. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato fare crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere, ad una distanza minore di sei metri dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale. Tale misura deve, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di due metri dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati. Le distanze possono essere diminuite di un metro per le siepi, i muriccioli di cinta e gli steccati di altezza non maggiore di 1,50 metri. Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di un'altezza massima superiore a quattro metri non possono essere piantati ad una distanza dalla più vicina rotaia minore della misura dell'altezza massima raggiungibile aumentata di due metri. Nel caso in cui il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, tale distanza deve essere calcolata, rispettivamente, dal ciglio dello sterro o dal piede del rilevato. A richiesta del competente ufficio lavori compartimentale delle ferrovie, le dette distanze debbono essere accresciute in misura conveniente per rendere libera la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei.

3. Nei terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi escavazione o canale deve essere realizzato ad una distanza tale che, in relazione alla natura dei terreni interessati, non arrechi pregiudizio alla sede o alle opere ferroviarie. La distanza del ciglio più vicino dell'escavazione o canale non deve comunque essere inferiore alla sua profondità partendo dal ciglio più esterno del fosso laterale o dalla cunetta, ove questi esistano, oppure dal ciglio degli sterri se la ferrovia è in trincea oppure dal piede della scarpata se la ferrovia è in rilevato. Tale distanza non può mai essere inferiore a tre metri anche se l'escavazione del terreno sia meno profonda.

4. Lungo le linee ferroviarie fuori dai centri abitati è vietato costruire fornaci, fucine e fonderie ad una distanza minore di cinquanta metri dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.

5. I terreni adiacenti alle linee ferroviarie non possono essere destinati a bosco ad una distanza minore di cinquanta metri dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.

6. Sui terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi deposito di pietre o di altro materiale deve essere effettuato ad una distanza tale da non arrecare pregiudizio all'esercizio ferroviario. Tale distanza non deve essere comunque minore di sei metri, da misurarsi in proiezione orizzontale, dalla più vicina rotaia, e di due metri dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati quando detti depositi si elevino al di sopra del livello della rotaia. La predetta distanza è aumentata a venti metri nel caso in cui il deposito sia costituito da materiali combustibili.

7. Nella costruzione, nella ricostruzione e nell'ampliamento di edifici o di manufatti di qualsiasi specie deve essere osservata una distanza minima di trenta metri nei confronti delle officine di qualsiasi tipo dell'azienda delle ferrovie, nonché dei seguenti impianti della stessa azienda:

- depositi di locomotive;
- rimesse di locomotive con dotazione di operai e mezzi di lavoro;
- squadre rialzo;
- posti di manutenzione corrente del materiale rotabile;
- cantieri iniezione legnami.

8. La distanza di cui al comma 7 deve misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal limite esterno delle officine o degli impianti.

Articolo 1.5.2. - Fasce di rispetto stradale

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali e fossi, o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, dei fossi o delle escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 metri.

2. Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 metri per le strade di tipo A, ovvero autostrade;
- b) 40 metri per le strade di tipo B, ovvero strade extraurbane principali;
- c) 30 metri per le strade di tipo C, ovvero strade extraurbane secondarie;
- d) 20 metri per le strade di tipo F, ovvero strade extraurbane locali;
- e) 10 metri per le strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica).

3. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle aree da realizzare mediante nuovo impianto previste dal presente strumento di pianificazione urbanistica, ove tali aree siano disciplinate da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione vigenti alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 metri per le strade di tipo A, ovvero autostrade;
- b) 20 metri per le strade di tipo B, ovvero strade extraurbane principali;
- c) 10 metri per le strade di tipo C, ovvero strade extraurbane secondarie.

4. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 metri per le strade di tipo A, ovvero autostrade, e di tipo B, ovvero strade extraurbane principali;
- b) 3 metri per le strade di tipo C, ovvero strade extraurbane secondarie.

5. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza

raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non può essere inferiore a 6 metri.

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 metro sul terreno, non può essere inferiore ad 1 metro. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 centimetri dal suolo.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare, lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno, non può essere inferiore a 3 metri. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 centimetri dal suolo, e per quelle di altezza inferiore ad 1 metro sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 centimetri dal suolo.

8. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 metri si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati ai precedenti commi per gli altri tratti di strada fuori dai centri abitati;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 metri, la fascia di rispetto è delimitata, verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata ai precedenti commi per gli altri tratti di strada fuori dai centri abitati in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

9. In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto, fuori dai centri abitati, determinate dalle distanze minime indicate ai precedenti commi, sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia eguale al doppio delle distanze dianzi indicate, afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

10. Nello spazio delimitato da una linea parallela alla linea mediana delle strade di raccordo con l'autostrada per la profondità di metri 300 da ogni lato e per una lunghezza di un chilometro dal punto di inserzione della strada sull'autostrada, e comunque entro il raggio di 500 metri dal centro dell'autostrada nel punto in cui è permesso l'accesso alla stessa, chiunque, salvo il concessionario per i servizi delle autostrade, compia costruzioni non esclusivamente rurali, o in altro modo occupi una qualsiasi di tali aree, deve munirsi di speciale autorizzazione da rilasciarsi dal Ministro per i lavori pubblici. L'autorizzazione è necessaria anche per destinare l'area a diversa utilizzazione.

11. All'esterno dei centri abitati le distanze tra gli accessi alle strade non possono essere inferiori a 300 metri per le strade statali ed a 200 metri per le strade provinciali.

12. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 metri per le strade di tipo A, ovvero autostrade;

b) 20 metri per le strade di tipo D, ovvero strade urbane di scorrimento.

13. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) 3 metri per le strade di tipo A, ovvero autostrade;

b) 2 metri per le strade di tipo D, ovvero strade urbane di scorrimento.

14. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili, purché non in contrasto con le disposizioni relative alle articolazioni del territorio da esse interessate, le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

a) strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia;

b) reti idriche;

c) reti fognanti;

d) canalizzazioni irrigue;

e) metanodotti, gasdotti, e simili;

f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;

g) cabine di distribuzione elettrica;

h) recinzioni e siepi, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dai precedenti commi;

i) manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori;

l) parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.

15. Nelle fasce di rispetto stradale sono inoltre ammissibili, purché non in contrasto con le disposizioni relative alle articolazioni del territorio da esse interessate, le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, e di ampliamento purché da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.

Articolo 1.5.3. - Ambiti di rispetto degli aeroporti aperti al traffico aereo civile

1. In vicinanza degli aeroporti aperti al traffico aereo civile sono soggetti alle limitazioni stabilite dai commi seguenti le costruzioni, le piantagioni arboree a fusto legnoso, gli impianti di linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, le filovie, le antenne radio, gli impianti di elevazione ed in genere qualsiasi opera che possa ugualmente costituire ostacolo alla navigazione aerea, sia nelle direzioni di atterraggio che nelle altre direzioni.

2. Con decreti del Ministro per la difesa sono determinate le direzioni e la lunghezza di atterraggio, nonché il livello medio sia dell'aeroporto che dei tratti di perimetro corrispondenti alle direzioni di atterraggio.

3. Nelle direzioni di atterraggio non possono essere costituiti ostacoli a distanza inferiore ai trecento metri dal perimetro dell'aeroporto. Nelle stesse direzioni, alla distanza di trecento metri dal perimetro dell'aeroporto non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello medio dei tratti di perimetro corrispondenti alle direzioni di atterraggio, superino l'altezza di:

a) metri 12, se l'aeroporto ha lunghezza di atterraggio inferiore a metri 1.080;

b) metri 10, se l'aeroporto ha lunghezza di atterraggio pari o superiore a metri 1.080, ma inferiore a metri 1.500;

c) metri 7,50, se l'aeroporto ha lunghezza di atterraggio pari o superiore a metri 1.500.

4. Più oltre, fino a tre chilometri dal perimetro dell'aeroporto, l'altezza indicata alla lettera a) del comma 3 può essere superata di un metro per ogni venticinque metri di distanza, e le altezze indicate alle lettere b) e c) possono essere superate, rispettivamente, di un metro per ogni trenta, o per ogni quaranta, metri di distanza. Tali altezze non possono oltrepassare, in ogni caso, i quarantacinque metri sul livello

medio dell'aeroporto. Nelle altre direzioni e fino ai trecento metri dal perimetro dell'aeroporto non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto del perimetro dell'aeroporto, superino l'altezza di un metro per ogni sette metri di distanza dal perimetro stesso. Dopo il terzo chilometro, in tutte le direzioni, cessa ogni limitazione, per gli aeroporti indicati alla lettera a) del comma 3; per gli altri, il limite di altezza di 45 metri sul livello dell'aeroporto può essere superato di 1 metro per ogni 20 metri di distanza, e cessa ogni limitazione dopo il quarto chilometro per gli aeroporti indicati alla lettera b) del terzo comma, e dopo il quinto chilometro per quelli indicati alla lettera c) del terzo comma.

Articolo 1.5.4. - Ambiti di rispetto dei cimiteri

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.

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:**
 - **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

1. I fabbricati adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, non possono essere edificati a distanze inferiori a quelle sottoindicate dalle linee elettriche aeree esterne:

- linee elettriche a 132 KV: 10 metri;

- linee elettriche a 220 KV: 18 metri;
 - linee elettriche a 380 KV: 28 metri.
2. Per le linee elettriche aeree esterne a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, le distanze comportanti il divieto di cui al comma 1 vengono calcolate mediante proporzione diretta da quelle indicate al medesimo comma 1.
3. Per le parti in tensione delle cabine e delle sottostazioni elettriche le distanze comportanti il divieto di cui al comma 1 devono essere eguali a quelle stabilite, con i criteri di cui ai commi 1 e 2, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione interessata.

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

1. Ferma restando ogni eventuale disposizione più restrittiva posta da leggi, da atti aventi forza di legge e da provvedimenti amministrativi, dello Stato, della Regione Toscana e della provincia di Pisa, ovvero da atti costitutivi di servitù, fuori dai centri abitati, ed altresì nelle aree da realizzare mediante nuovo impianto previste dal presente strumento di pianificazione urbanistica, nelle fasce di 10 metri latitanti l'asse delle condotte principali di liquidi e di sostanze gassose, quali acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti, gasdotti, e simili, non sono ammesse nuove costruzioni di edifici, ricostruzioni di edifici conseguenti a demolizioni integrali di edifici preesistenti e ampliamenti di edifici che comportino l'avanzamento dei fronti verso la condotta interessata.

Titolo 1.6.

Disposizioni relative agli ambiti di progettazione unitaria

Articolo 1.6.1. - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi approvati od in corso di approvazione

1. Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi in ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi approvati od in corso di approvazione, come tali identificati dal presente strumento di pianificazione urbanistica, sono disciplinate dai piani attuativi di seguito elencati, i quali possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali variazioni comportino variante al presente strumento di pianificazione, purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti negli stessi piani attuativi, né diminuzione degli spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo.

elenco piani attuativi previgenti		
utoe	denominazione	stato
1	PdR SECI S.R.L. via dei Facchini	APPROVATO
1	PdR Palazzo Kinski-Dal Borgo	APPROVATO
1	PdR Palazzo Giuli Rosselmini Gualandi	APPROVATO
1	PdR Melani Valeria , via G.Bruno	APPROVATO
1	PdR Gentili - Mian, via B.Croce (Scuola Europea)	APPROVATO
1	PdR per la ricostruzione di rudere via B.Croce	APPROVATO
2	PdR per la ricostruzione di rudere via Gereschi	APPROVATO
2	PdR Università, via S.Maria	APPROVATO
2	PdR Gneri, via S.Apollonia	APPROVATO
2	PdR Ex Fonderia SIFOP, via Garibaldi	APPROVATO
5	P.E.I. Centro direzionale	APPROVATO
5	P.E.I. area 12 - via Cisanello	APPROVATO
5	P.E.I. area 13 - edificio via Rosellini	APPROVATO
5	P.P. Area Vigili del Fuoco	APPROVATO
7	P.P. area a servizi via Frascani	APPROVATO
7	P.E.I. area 11 - via Norvegia	APPROVATO
10	P.P. Cabina primaria ENEL	APPROVATO
10	P.P. area a servizi via di Gello	APPROVATO
11	P.E.I. area 1 - via Baracca	APPROVATO
13	P.E.I. area 5 - via di Gagno - nuovo intervento	APPROVATO
16	P.Lott.ne La Ninfea, via A.Pisano	APPROVATO
17	PdR ex Colorificio Toscano, viale delle Cascine	APPROVATO
18	P.P. zona a verde sportivo, via Caduti del lavoro	APPROVATO
18	P.Conv. zona ippica - Club Ippico	APPROVATO
19	P.E.I. ampliamento C.E.P.	APPROVATO
20	P.Conv. zona ippica - Sole Lesima	APPROVATO
20	P.Conv. zona ippica - Bianchi G.	APPROVATO
20	P.Conv. zona ippica – Pisana Sviluppo ⁸⁷	APPROVATO
23	Ex Fonderie FONDAC, via Livornese	APPROVATO
27	P.P. area a servizi via Pardi	APPROVATO

⁸⁷ vedi oss. 148

27	PdR Immobiliare 3P	adottato
29	P.P. area per mostre ed esposizioni La Cella	adottato
29	PdR Ex Leopolda	APPROVATO
29	PdR area via Montebianco	APPROVATO
30	P.E.I. area 8 - Via Bandi -S.Ermete	APPROVATO
30	PdR via Ximenes - Putignano	in adozione
31	P.E.I area 10 - via Fiorentina - Riglione	APPROVATO
31	PdR Ex Fornace Pampana - Riglione	APPROVATO
33	P.E.I. area 9 - via Emilia/Le Rene - Ospedaletto	APPROVATO
34	P.P. area per servizi via Fagiana	in adozione
36	P.Lott. Area produttiva Montacchiello	APPROVATO
38	P.E.I. area 14 - Via Milazzo - Marina	APPROVATO
38	P.P. area Impalancato -variante per parcheggi	in adozione
38	P.P. area a servizi via Ordine di S.Stefano	APPROVATO
38	P.P. zona artigianale via Andò	APPROVATO
39	P.P. caserma C.C. Via Pisorno	APPROVATO
39	PdR via dei Gattici - Tirrenia	adottato

2. A seguito della realizzazione delle trasformazioni, fisiche e funzionali, disciplinate dai piani attuativi approvati od in corso di approvazione, i relativi ambiti sono soggetti alla disciplina delle zone alle quali vengono ad appartenere secondo le indicazioni cartografiche del presente strumento di pianificazione urbanistica. Nei predetti ambiti sono compatibili tutte le utilizzazioni definite tali nelle zone alle quali vengono ad appartenere secondo le indicazioni cartografiche del presente strumento di pianificazione urbanistica che individuano il comparto funzionale di appartenenza. Le aree comprese nel piano particolareggiato 36 – Area produttiva Montacchiello, sono classificate, dal punto di vista delle destinazioni ammesse, come PQ2.⁸⁸

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.

⁸⁸ vedi oss.168

Articolo 1.6.2. - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi da formare

1. Negli **ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi da formare** la disciplina dettata dal presente strumento di pianificazione urbanistica si attua pienamente soltanto sulla base di piani attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito ad un intero ambito, salvo diversa disposizione espressa nelle schede-norma di cui al successivo comma 3.

2. Ognuno degli ambiti assoggettati a strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione è individuato, dal presente strumento di pianificazione urbanistica, 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 riportante in termini meramente simbolico-ideogrammatici le più rilevanti tra tali direttive. Le schede-norma precisano quali elementi sono da considerarsi prescrittivi e quali indicativi per i piani attuativi richiesti. In caso di difformità tra i diversi parametri che definiscono la edificabilità, si assume come parametro prevalente l'indice di utilizzazione territoriale **I_{ts}**, dato dal rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici previsti e la superficie territoriale dell'ambito di trasformazione. In caso di difformità tra i perimetri degli ambiti territoriali indicati nelle schede e quelli riportati nelle tavole del Regolamento Urbanistico, si assume prevalente l'indicazione riportata nelle schede-norma.⁸⁹

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.

5. I piani attuativi provvedono comunque, anche in assenza di puntuale ed esauriente indicazione dettata dalle direttive di cui al comma 3, ad assicurare il rispetto delle pertinenti disposizioni relative alle dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo.

6. Negli **ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi da formare** sono ammissibili, antecedentemente all'entrata in vigore del piano attuativo,

- le trasformazioni rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;

- le trasformazioni delle unità edilizie di pregio definite ammissibili a norma del Capo 1.3.2.,

- le trasformazioni volte a realizzare, od a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.

⁸⁹ vedi oss.466 e 394

- le operazioni di bonifica dei siti industriali dismessi;⁹⁰
- le opere pubbliche previste nelle schede-norma relative alle aree di trasformazione purché su aree già nella disponibilità comunale ovvero bonariamente cedute al comune, ferma restando la possibilità di procedere, negli altri casi, all'approvazione di opere pubbliche con l'applicazione delle procedure previste dalla legge n.1/1978.⁹¹

7. I piani attuativi sono tenuti ad assumere integralmente le disposizioni direttamente dettate dal presente strumento di pianificazione urbanistica relativamente alle unità di spazio, individuate quali unità edilizie di pregio, ricadenti negli ambiti interessati, ed ove opportuno a specificarle, nella piena osservanza delle stesse, anche qualora ciò non sia espressamente disposto dalle direttive per la definizione del piano attuativo. Le predette disposizioni direttamente dettate dal presente strumento di pianificazione urbanistica relativamente alle unità edilizie di pregio, ove si possano intendere in contrasto con le direttive per la definizione del piano attuativo, prevalgono in ogni caso su queste ultime.

8. In sede di definizione dei piani attuativi, qualora il segno grafico che perimetra gli ambiti assoggettati a piani attuativi cada in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi di suddivisione.

9. I piani attuativi da formare sono tenuti 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., gli ambiti interessati, a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni, fisiche e funzionali, disciplinate dai medesimi piani attuativi, essendo disposto che, al realizzarsi della predetta condizione, gli ambiti interessati sono soggetti alle pertinenti discipline dettate dai Titoli succitati, fermo restando quanto disposto al comma 7.

Articolo 1.6.3. – Ambiti soggetti a concessione convenzionata

Le tavole del presente Regolamento urbanistico, in accoglimento di osservazioni, individuano con perimetro e numerazione progressiva gli ambiti soggetti ad interventi subordinati alla stipula, con l'amministrazione di una convenzione relativamente alle modalità di attuazione, di gestione, e ad eventuali obblighi di cessione di aree.

L'elenco degli ambiti obbligatoriamente soggetti a concessione convenzionata è riportato nella tabella seguente.

⁹⁰ vedi oss. 90

⁹¹ vedi all.N16 e oss,333

N.UTOE/ N. progres sivo	Osservazione di riferimento	Contenuto dell'intervento	Oggetti 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 concessione convenzionata che garantisca il rispetto delle seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - divieto di apertura di passi carrabili da via di Fortezza; - ricostruzione fedele della porzione distrutta dalla guerra.
5.1	86- Pochini Elio	Recupero come sede aziendale ed ampliamento attrezzatura per l'istruzione	Gli interventi ammessi ai sensi dell'art.1.2.2.13 (SQ2) sono subordinati alla cessione al comune di almeno il 30% dell'area per l'ampliamento della scuola adiacente
5.2	112- Leoncini Marco +2	Servizi privati	Ferme restando le previsioni del P.E.I. del centro Direzionale di Cisanello relative al dimensionamento della parte a servizi, è ammessa la realizzazione di un piano aggiuntivo a parcheggio da convenzionare per le sue modalità generali di gestione.
7.3	403 – Remorini Anna Ida	Chiosco commerciale con verde e parcheggi	La realizzazione di un chiosco commerciale di SLU max di 125 mq è subordinata alla stipula di una convenzione
11.4	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.
18.1	48- Società Nuova S.r.l.	Struttura ricettiva	Previa stipula di una nuova convenzione, è ammessa la destinazione del complesso ad attrezzature ricettive e di interesse generale, nel rispetto dell'impianto planovolumetrico previsto dal P.P. approvato (n.18 dell'elenco di cui

			all'art.1.6.1.) nonché nei limiti dell'indice volumetrico di 0,5 mc/mq.
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	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.
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
31.2	174 – Pasquini Anna Maria	Edificazione residenziale e sistemazione area a verde pubblico	Il rilascio di concessione di edificazione è subordinato alla stipula di una convenzione inerente la cessione gratuita al comune dell'area indicata nell'osservazione, da destinare a verde pubblico. SLU massima ammessa:
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.
38.1	272 – Galiberti Serena	Edificazione residenziale	Il rilascio di concessione di edificazione è subordinato alla stipula di una convenzione comprendente le prescrizioni necessarie a garantire la qualità dell'intervento e la sua congruenza con il contesto ambientale ed architettonico. SLU massima ammessa:
39.1	95- Gea S.p.a.	Zona di recupero Q3a	E' ammessa la riconversione a residenza e funzioni complementari degli assetti esistenti, mediante concessione convenzionata, nel rispetto dei parametri della zona Q3a.
39.2	275 - Bizzarri	Edificazione	Qualsiasi intervento, da effettuare

	Francesco	residenziale	nel rispetto delle disposizioni delle zone Q3e, è subordinato alla stipula di una convenzione inerente la realizzazione della prescritta fascia boscata di ml 6 di spessore.
--	-----------	--------------	--

Titolo 1.7. Disposizioni integrative

Articolo 1.7.1. - Dotazioni di parcheggi correlate alle trasformazioni fisiche

1. Le trasformazioni fisiche di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, nonché, ove espressamente previsto dalle presenti norme, di ristrutturazione edilizia, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, devono garantire la realizzazione di superfici a parcheggio legate da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume dell'intero edificio risultante dalle trasformazioni.
2. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento devono garantire la realizzazione di parcheggi, coperti o scoperti, legati da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume aggiuntivo.
3. Limitatamente agli immobili a destinazione produttiva, si assume come riferimento per la dotazione di cui ai comma precedenti, il volume convenzionale risultante dal prodotto della Superficie Utile lorda per l'altezza convenzionale assunta pari a 3,0 ml.⁹²
4. Limitatamente agli immobili destinati ad esercizi commerciali, la dotazione minima di cui al comma 1 deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.⁹³

Articolo 1.7.2. Dotazioni di parcheggi correlate alle utilizzazioni

1. Le seguenti utilizzazioni esprimono i fabbisogni minimi appresso indicati di dotazioni di superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico, coperte o scoperte:

- **- artigianato ed industria di produzione di beni vari:**
 - *- 5 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;*
- **- ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di autoveicoli:**

⁹² vedi oss. 387

⁹³ vedi art. 10, comma 1, lett. a) della DCR 233/99

- - 40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;

- - **commercio all'ingrosso:**
 - - 5 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;
- - **esercizi commerciali di vicinato:** 1 metro quadrato⁹⁴ per ogni mq. di superficie di vendita.

- - **medie strutture di vendita:**
 - 1,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie di vendita, oltre a
 - 1,0 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie utile coperta aperta al pubblico per attività connesse (ristoranti, bar, sale riunioni, ed altri spazi destinati a funzioni complementari a quella commerciale).;
- - **grandi strutture di vendita**
 - 2,0 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie di vendita, oltre a
 - 1,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie utile coperta aperta al pubblico per attività connesse (ristoranti, bar, sale riunioni, ed altri spazi destinati a funzioni complementari a quella commerciale).;
- - **esposizioni merceologiche:**
 - - 40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;
- - **alberghi, hôtel, motel, pensioni e locande:**
 - - 30 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;
- - **residenze turistico-alberghiere:**
 - - 30 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;
- - **ostelli:**
 - - 10 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;
- - **campeggi ed aree attrezzate per roulotte e caravan:**
 - - 4 metri quadrati ogni 2 posti-letto, calcolati moltiplicando per 3 il numero delle piazzole;
- - **villaggi turistici;**
 - - 4 metri quadrati ogni 2 posti-letto;
- - **uffici aperti al pubblico:**
 - - 40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;
- - **uffici giudiziari:**
 - - 40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;
- - **centri di ricerca:**
 - - 15 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;
- - **musei:**
 - - 30 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;
- - **sedi espositive:**
 - - 30 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;
- - **centri congressuali polivalenti:**
 - - 40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;
- - **teatri:**
 - - la maggior superficie tra quella risultante calcolando 40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile e quella risultante calcolando 0,5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori;
- - **cinematografi:**

⁹⁴ vedi art. 10, comma 1, lett. b) della DCR 233/99

- - *la maggior superficie tra quella risultante calcolando 40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile e quella risultante calcolando 0,5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori;*
- - **grandi strutture di intrattenimento:**
- - *40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;*
- - **impianti per lo spettacolo sportivo:**
- - *la maggior superficie tra quella risultante calcolando 80 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie fondiaria e quella risultante calcolando 0,5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori;*
- - **ospedali, cliniche, case di cura:**
- - *40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;*
- - **ospedali diurni ed altre strutture diurne:**
- - *40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;*
- - **poliambulatori:**
- - *40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile;*
- - **attrezzature cimiteriali:**
- - *10 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie fondiaria;*

2. L'unità minima di superficie di un posto auto si intende convenzionalmente sia di 25 metri quadrati. Ove dai calcoli applicativi delle disposizioni di cui al comma 1 derivino superfici a parcheggio di entità tale da configurare frazioni della suddetta unità minima, le medesime frazioni devono essere portate all'unità superiore.

3. Di norma, i posti auto devono avere lunghezza non inferiore a 4,5 metri lineari e larghezza non inferiore a 2,25 metri lineari, mentre la corsia di accesso deve essere di larghezza non inferiore a 5 metri lineari.

4. L'attivazione delle utilizzazioni contemplate al comma 1 é ammissibile soltanto a condizione che siano garantite le richieste dotazioni di superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico, nei modi seguenti:

a) con la realizzazione a cura ed a spese degli attuatori delle trasformazioni, e la cessione gratuita in proprietà al Comune di Pisa, oppure l'assoggettamento a vincolo permanente, registrato e trascritto, ad uso pubblico, delle superfici a parcheggio di relazione, nelle misure richieste;

b) con la corresponsione al Comune di Pisa di una somma pari al costo stimato necessario per l'acquisizione e la sistemazione a parcheggio di relazione ad uso pubblico di superfici nelle misure richieste, nei seguenti casi:

- negli ambiti della conservazione e del restauro e negli ambiti della qualificazione, esclusi in quest'ultimo caso gli insediamenti specialistici recenti suscettibili di sviluppo e le aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi, relativamente alle seguenti utilizzazioni:

**uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; musei;
sedi espositive; teatri; cinematografi; ospedali
diurni ed altre strutture diurne; poliambulatori;**

- sempre negli ambiti della conservazione e del restauro e negli ambiti della qualificazione, se la richiesta dotazione di superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico risulti di entità inferiore a 120 metri quadrati.

5. Le superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico di cui viene garantita la dotazione a norma della lettera a) del comma 4 devono essere direttamente contigui, fisicamente e funzionalmente, all'immobile servito, e comunque ad esso adiacenti e con esso agevolmente connesse tramite brevi percorsi pedonali, in ogni caso non superiori a 200 metri, anche forniti di sistemi meccanici quali elevatori e/o nastri

trasportatori. Esse possono essere complanari agli elementi viari di accesso all'immobile servito, ovvero ubicate a quote diverse, mono o multipiano, in elevazione o nel sottosuolo.

6. Le superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico di cui viene garantita la dotazione a norma della lettera a) del comma 4 costituiscono opere di urbanizzazione primaria. Esse concorrono alla dotazione minima inderogabile complessiva di spazi per parcheggi ad uso pubblico richiesta dalle vigenti disposizioni. Esse sono realizzate preferenzialmente negli spazi all'uopo indicati dal presente strumento di pianificazione urbanistica. Ove il presente strumento di pianificazione urbanistica non indichi spazi idonei ad assicurare il rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma, tali spazi sono individuati nei progetti delle trasformazioni in relazione alle quali la realizzazione delle superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico è richiesta, nel rispetto di ogni altra disposizione delle presenti norme.

7. Il Comune di Pisa può vincolare gli attuatori delle trasformazioni, e i loro aventi causa, ad assumere, alla stregua di idonee convenzioni, la gestione delle superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico di cui viene garantita la dotazione a norma della lettera a) del comma 4, 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.

8. Nei casi di cui alla lettera b) del comma 4 le somme ivi previste sono determinate, e periodicamente aggiornate, mediante deliberazione del competente organo comunale. La parte di costo stimata necessaria per l'acquisizione deve intendersi riferita alla media dei costi sostenuti dal Comune di Pisa, nell'anno precedente, per l'acquisizione, conclusasi con accordo amichevole, di spazi scoperti nel territorio urbano. La parte di costo stimata necessaria per la sistemazione deve intendersi riferita alla media dei costi sostenuti dal Comune di Pisa, nell'anno precedente, per la realizzazione di opere dello stesso tipo.

Parte 2.

Attuazione

Titolo 2.1. I piani attuativi

Articolo 2.1.1. - Obblighi di formazione di piani attuativi

1. 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.

2. La formazione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, è obbligatoria, oltre che nei casi disciplinati dall'articolo 1.6.2.,

a) per disciplinare l'effettuazione delle trasformazioni fisiche ammissibili negli **aggregati edilizi di impianto pre-urbano originari**, ove la situazione presente richiede il ripristino del sistema degli spazi liberi, ed in particolare delle caratteristiche dimensionali e formali della corte comune in conformità alle disposizioni di cui ai commi da 11 a 16 dell'articolo 1.2.1.1., dovendo essere i piani attuativi relativi ognuno all'interezza di uno dei predetti aggregati;

b) per disciplinare l'effettuazione delle trasformazioni fisiche ammissibili negli **aggregati edilizi di impianto pre-urbano gravemente alterati**, in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 1.2.1.2., dovendo essere i piani attuativi relativi ognuno all'interezza di uno dei predetti aggregati.

3. Nei casi di cui alla lettera a) del comma 2, fino all'entrata in vigore del piano attuativo non è ammissibile alcuna trasformazione degli immobili interessati subordinata a provvedimento abilitativo comunale, ad eccezione di quelle, rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria, strettamente finalizzate ad evitare dimostrati pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento dell'unità edilizia interessata, ovvero ad assicurarne i requisiti minimi indispensabili di abitabilità od agibilità. Nel caso di cui alla lettera b) del comma 2, fino all'entrata in vigore del piano attuativo nelle unità edilizie coerenti con le regole conformative originarie le trasformazioni subordinate a provvedimento abilitativo comunale sono ammissibili soltanto ove, rientrando nella definizione di manutenzione straordinaria, siano strettamente finalizzate ad evitare dimostrati pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento dell'unità edilizia interessata, ovvero ad assicurarne i requisiti minimi indispensabili di abitabilità od

agibilità, mentre nelle unità edilizie, e negli altri manufatti edilizi, incoerenti con le regole conformative originarie, nonché negli spazi scoperti, non è ammessa alcuna trasformazione subordinata a provvedimento abilitativo comunale.

Articolo 2.1.2. - Elaborati costitutivi dei piani attuativi

1. 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 occorrente 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 (pubblico, condominiale, pertinenziale) di progetto, con l'indicazione delle essenze consentite e/o prescritte;

c2 - della rete viaria e delle eventuali piazze di progetto, con la specificazione dei principali 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'impianto di illuminazione pubblica, con l'ubicazione delle necessarie cabine;

c7 - degli impianti tecnici, quali la rete di adduzione dell'acqua, le reti di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, la rete fognante e gli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, pubblici e/o d'uso comune, 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, o sulle loro parti;

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 proprietari degli immobili interessati dalla disciplina dettata dal piano, o gli altri aventi titolo su di essi, ai fini della realizzazione delle trasformazioni previste dal medesimo piano e della regolamentazione dei rapporti tra il Comune ed i soggetti interessati all'attuazione del piano, ovvero tra tali ultimi soggetti, e degli obblighi posti a carico del primo e dei secondi, a norma delle vigenti leggi.

2. I piani attuativi, di iniziativa sia pubblica che privata, volti a disciplinare l'effettuazione delle trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità di spazio di cui agli articoli 1.2.1.1. ed 1.2.1.2., ed al Capo 1.3.2., sono costituiti almeno da:

A) una relazione sullo stato di fatto dell'ambito, o dell'unità edilizia, considerati, contenente la descrizione delle sue più rilevanti caratteristiche fisiche; l'analisi storica, morfologica e tipologica dell'insediamento, o dell'unità edilizia, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi; la valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi,

inedificati ed edificati, esistenti; l'indicazione degli usi in atto di tali spazi; tale relazione è corredata da:

a1 - lo stralcio degli elaborati costitutivi del vigente regolamento urbanistico attinenti l'ambito, o l'unità edilizia, considerati;

a2 - il rilievo planimetrico-stratigrafico dello stato di fatto, effettuato con tavole in scala non inferiore ad 1:200, contenente l'indicazione:

- dei manufatti edilizi di qualsiasi genere;
- delle sistemazioni degli spazi scoperti, con l'indicazione delle essenze vegetali presenti e delle dimensioni degli esemplari delle specie arboree, delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, dei materiali e dei colori, ove il piano sia relativo ad un ambito;

- della rete viaria e delle relative definizioni toponomastiche, ove il piano sia relativo ad un ambito, oppure della rete viaria dell'immediato intorno, ove sia riferito ad un'unità edilizia;

- degli impianti tecnologici, puntuali ed a rete, pubblici e/o d'uso comune, e delle relative servitù, ove il piano sia relativo ad un ambito;

- degli usi in atto, a ciascun piano per i manufatti edilizi di più piani;

- dell'eventuale esistenza di speciali prescrizioni, dettate in base a vigenti leggi nazionali o regionali, relative ad immobili considerati;

a3 - i profili altimetrici, tracciati a semplice contorno su tavole in scala non inferiore ad 1:200, dei fronti, esterni ed interni, degli edifici esistenti considerati; i profili dei fronti esterni devono comprendere anche parte dei prospetti degli edifici adiacenti;

a4 - rilievi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, di ogni elemento qualificante gli spazi scoperti, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori, ove il piano sia relativo ad un ambito; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

a5 - la documentazione storica, cartografica e/o iconografica e/o d'altro genere, delle dinamiche formative ed evolutive, dell'ambito, o dell'unità edilizia;

a6 - la documentazione fotografica dell'insieme dell'ambito, o dell'unità edilizia, nonché dell'intorno; le fotografie devono avere formato pari a centimetri 13x18; il punto di vista di ogni fotografia deve essere riportato su apposite piante in scala 1:200, mediante numerazione;

B) una relazione illustrativa del progetto, contenente l'esplicitazione delle scelte operate e le relative motivazioni, e corredata da:

b1 - l'elenco catastale delle proprietà interessate, con specificazione di quelle eventualmente soggette ad acquisizione pubblica tramite espropriazione, nonché i relativi estratti di mappa;

b2 - la previsione di massima delle spese occorrenti, con l'indicazione della loro ripartizione tra i soggetti proprietari e dell'eventuale concorso di enti pubblici territoriali, nonché dei termini previsti per l'attuazione del piano;

C) planimetrie di progetto, ove il piano sia relativo ad un ambito, in scala non inferiore ad 1:200, recanti l'indicazione:

c1 - della sistemazione degli spazi scoperti, con la specificazione delle essenze vegetali di cui si propone l'utilizzazione e della posizione degli esemplari delle specie arboree; dei tipi di pavimentazione e dei relativi materiali e colori, degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, e dei relativi materiali e colori;

c2 - della rete viaria con la specificazione dei principali dati altimetrici, nonché delle eventuali servitù di passaggio;

c3 - degli impianti tecnologici puntuali ed a rete, pubblici e/o d'uso comune, nonché, ove del caso, delle altre necessarie infrastrutture, e delle relative servitù;

D) planimetrie di progetto, in scala non inferiore ad 1:100, relative agli edifici, con la specificazione:

- degli usi previsti ai vari piani;
- delle sistemazioni interne, con particolare riferimento all'impianto distributivo, ai collegamenti, alle murature;
- del trattamento delle superfici e degli elementi di finitura;
- dei dati metrici e dei materiali di cui si propone l'utilizzazione;

E) prospetti e sezioni di progetto, in scala non inferiore ad 1:100, relative agli edifici, con la specificazione:

- delle opere relative alle strutture murarie;
- delle rifiniture murarie, degli intonaci, dei colori, degli infissi;
- delle coperture;
- dei dati metrici e dei materiali di cui si propone l'utilizzazione;

F) le norme di attuazione;

G) gli schemi delle convenzioni che debbono regolare i rapporti tra il Comune ed i soggetti interessati all'attuazione del piano, ovvero tra tali ultimi soggetti, a norma delle vigenti leggi.

Articolo 2.1.3. - Procedimenti formativi

1. I piani attuativi di iniziativa pubblica possono essere proposti alla Giunta comunale, essendo stati redatti a loro cura ed a loro spese, dai seguenti soggetti:

- a) le università e gli altri enti pubblici, o di diritto pubblico, di ricerca, ovvero le loro articolazioni organizzative dotate di autonomia funzionale;
- b) le organizzazioni, comunque denominate, senza fini di lucro;
- c) le società di cui al comma 59 dell'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n.127.

2. I piani attuativi di iniziativa privata possono essere proposti alla Giunta comunale, essendo stati redatti a loro cura ed a loro spese, dai proprietari degli immobili interessati, od altri aventi titolo sui medesimi immobili, singolarmente o riuniti in consorzio, comunque rappresentanti almeno il 75⁹⁵ per cento del valore, in base all'imponibile catastale, dei predetti immobili.

3. I piani attuativi di iniziativa pubblica proposti a norma del comma 1, nonché i piani attuativi di iniziativa privata, sono adottati dal competente organo del Comune previa introduzione di ogni modificazione eventualmente ritenuta necessaria od opportuna, in particolare ai fini di una piena rispondenza alle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica.

4. I piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, sono quindi formati nell'osservanza delle relative specifiche disposizioni della vigente legislazione regionale.

5. Ove e per quanto sia prevista la realizzazione delle trasformazioni disciplinate dai piani attuativi ad opera dei proprietari degli immobili interessati, od altri aventi titolo sui medesimi immobili, trova applicazione quanto disposto dall'articolo 23 della legge 17 agosto 1942, n.1150, e successive modificazioni e integrazioni.

⁹⁵ vedi oss.407

Titolo 2.2. I programmi di miglioramento agricolo-ambientale

Articolo 2.2.1. - Contenuti ed elaborati costitutivi

1. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale contiene almeno:

- a) una descrizione della situazione presente dell'azienda agricola;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- c) una descrizione dettagliata delle trasformazioni edilizie necessarie a migliorare le condizioni di vita e di lavoro degli addetti alle attività agricole nonché al potenziamento delle strutture produttive, con l'individuazione delle trasformazioni da effettuare nei fabbricati esistenti e di quelle di nuova edificazione, nonché dei fondi collegati ai diversi edifici;
- d) la definizione delle fasi e dei tempi di realizzazione del programma;
- e) lo schema della convenzione, o dell'atto d'obbligo unilaterale, di cui al comma 8.

2. Qualora si preveda la realizzazione di impianti per acquacoltura aziendale od interaziendale, il piano è altresì integrato da una relazione che descriva in modo sintetico gli effetti previsti:

- sui corpi idrici e sulle falde;
- sul suolo;
- sulla morfologia del territorio;
- sulla vegetazione.

3. La descrizione della situazione presente dell'azienda agricola, di cui alla lettera a) del comma 1, deve rappresentare, mediante relazioni ed elaborati cartografici in scala adeguata, lo stato di fatto complessivo dell'azienda medesima, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento a:

- a) la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente riportata su di un estratto della carta tecnica regionale in scala 1:10.000;
- b) la superficie agraria utilizzata, con specificazione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
- c) il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego degli stessi in termini di ore/lavoro;
- d) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
- e) gli edifici esistenti, con la specificazione delle ubicazioni, dei volumi complessivi e delle superfici utili, delle tipologie e delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione e delle effettive utilizzazioni in atto;
- f) le risorse ambientali presenti, con particolare attenzione per:
 - le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
 - le alberature segnaletiche di confine e di arredo;
 - gli individui arborei a carattere monumentale di cui all'articolo 8 della legge regionale 8 novembre 1982, n.82;
 - i corsi d'acqua naturali ed artificiali;
 - la rete scolante artificiale principale;
 - le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;

- i manufatti aventi interesse storico-artistico, storico-architettonico, storico-testimoniale o paesaggistico;

- la viabilità rurale esistente.

4. La descrizione delle risorse ambientali, di cui alla lettera f) del comma 3, può essere omessa ove e nella misura in cui essa sia presente, in termini di pari o maggiore dettaglio, nella documentazione in possesso del Comune, o della Comunità montana, o della Provincia. In tali casi devono essere precisamente indicati i documenti cui si fa riferimento, e le risorse ambientali presenti devono essere riportate su elaborati cartografici in scala adeguata, specificando le eventuali variazioni intervenute rispetto alla situazione documentata presso i predetti enti territoriali, le quali ultime devono essere idoneamente descritte.

5. La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale, di cui alla lettera b) del comma 1, deve precisare, mediante relazioni ed elaborati cartografici in scala adeguata:

a) la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura, con la specificazione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le eventuali modificazioni rispetto alla situazione in atto e le correlate pratiche di difesa del suolo;

b) le eventualmente previste attività connesse a quelle colturali ed il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;

c) gli eventualmente previsti interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo e di salvaguardia delle risorse ambientali di cui alla lettera f) del comma 3;

d) gli eventualmente previsti interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;

e) il fabbisogno di manodopera, espressa in ore/lavoro, nonché il fabbisogno di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

6. La descrizione dettagliata delle trasformazioni edilizie necessarie a migliorare le condizioni di vita e di lavoro degli addetti alle attività agricole nonché al potenziamento delle strutture produttive, con l'individuazione delle trasformazioni da effettuare nei fabbricati esistenti e di quelle di nuova edificazione, nonché dei fondi collegati ai diversi edifici, di cui alla lettera c) del comma 1, deve precisare, mediante relazioni ed elaborati cartografici in scala adeguata:

a) le trasformazioni previste degli edifici esistenti, nel rispetto delle relative disposizioni, evidenziando le superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale;

b) le eventuali trasformazioni di nuova edificazione di edifici, nel rispetto delle pertinenti, con la specificazione delle ubicazioni, dei volumi complessivi e delle superfici utili, delle tipologie e delle caratteristiche costruttive, nonché delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale;

c) gli eventuali edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità strutturali ed economiche assunte, e non più collegati o collegabili, anche a seguito di trasformazioni fisiche, con l'attività programmata, per i quali si propongono le trasformazioni funzionali ammissibili, specificando le relative aree di pertinenza, nonché le previste trasformazioni fisiche, nel rispetto delle pertinenti disposizioni.

7. Le fasi ed i tempi di realizzazione del programma, di cui alla lettera d) del comma 1, devono correlare la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi di tutela ambientale e di valorizzazione con l'attuazione delle trasformazioni, fisiche e/o funzionali, riguardanti i manufatti edilizi. La realizzazione degli interventi e delle

trasformazioni previste dal programma può essere differita, senza necessità di procedere a modificazioni del medesimo programma, e/o della convenzione, o dell'atto d'obbligo unilaterale, di cui al comma 8, previa comunicazione scritta al Comune, ferma restando la predetta correlazione degli interventi e delle trasformazioni. La successione temporale degli interventi e delle trasformazioni stabilita dal programma non può in alcun caso essere modificata.

8. La realizzazione del programma di miglioramento agricolo-ambientale è garantita da una apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, che qualora preveda trasformazioni concernenti strutture di interesse di più aziende agricole impegna contestualmente tutte le aziende interessate, da sottoscrivere, a pena di decadenza del programma di miglioramento agricolo-ambientale, entro novanta giorni dalla data di approvazione del medesimo programma di miglioramento agricolo-ambientale, e da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare gli obblighi, per il richiedente e per i suoi aventi causa:

a) di effettuare ogni intervento relativo alla conduzione del fondo volto a renderne effettiva la prevista capacità produttiva, secondo le indicazioni del programma di miglioramento agricolo-ambientale;

b) di effettuare ogni intervento volto:

- al mantenimento e/o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane;

- al mantenimento e/o al ripristino della rete di bonifica;

- a gestire gli elementi eventualmente presenti del sistema vegetazionale naturale in conformità alle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica;

- alla conservazione degli eventualmente presenti elementi di interesse storico, con particolare riferimento agli elementi della centuriazione ed ai singoli manufatti, o complessi di manufatti, di interesse storico, anche soltanto testimoniale;

- alla conservazione, al ripristino ed alla valorizzazione degli elementi e degli aspetti di cui al comma 25 dell'articolo 1.1.1.2, ove i fondi rustici interessati ricadano in un'**area agricola di interesse paesaggistico**, e comunque di particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti, e simili;

- alla sistemazione delle aree esterne in termini di percorsi, e di nuove piantumazioni e sistemazione a verde, compatibili con i caratteri dell'ecosistema;

c) di non operare mutamenti dell'uso agricolo degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole e ad esse connesse, per il periodo di validità del programma;

d) di non operare, per almeno 20 anni dall'ultimazione dell'edificazione, mutamenti dell'uso degli edifici di nuova edificazione;

e) di non consentire l'utilizzazione di interi edifici, o di intere unità immobiliari, ad uso abitativo, a soggetti non aventi i requisiti di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 5 dell'Appendice 2;

f) di non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti ai sensi dell'articolo 5, o dell'articolo 6, dell'Appendice 2;

g) di realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, a norma delle pertinenti disposizioni;

h) di prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere b) e g), mediante fidejussioni bancarie od assicurative, di valore pari a quello necessario ad assicurare l'esecuzione, anche in caso di intervento sostitutivo del Comune, degli interventi predetti, ed aventi una durata minima di cinque anni, entro i quali gli interventi

devono essere realizzati, salvo proroga concedibile dal Comune in presenza di specifica e pertinente motivazione;

i) di assoggettarsi alle sanzioni stabilite per i casi di inadempimento, le quali non devono essere inferiori al maggiore valore determinato dall'inadempimento medesimo;

l) nei casi di previste nuove edificazioni ad uso abitativo, alla costituzione di un vincolo, da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune ed a spese del richiedente, di inedificabilità a scopo abitativo fino a concorrenza della superficie fondiaria minima di pertinenza di cui alla lettera B) del comma 1 dell'articolo 5 dell'Appendice 2.

9. Il vincolo di cui alla lettera l) del comma 8 è ridotto od eliminato solamente a seguito di eventuale demolizione degli edifici, o delle loro parti, ad uso abitativo, ovvero a seguito di eventuale mutamento dell'uso degli edifici, o delle loro parti, ad uso abitativo, in altro uso ammissibile, alle condizioni per ciò stabilite ed in base, in entrambi i casi, a nuovo relativo provvedimento abilitativo.

Articolo 2.2.2. - Procedimenti formativi

1. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale è proposto, mediante presentazione al Comune di cinque copie degli elaborati richiesti, dall'azienda agricola interessata, ovvero, qualora preveda trasformazioni concernenti strutture di interesse di più aziende, congiuntamente da tutte le aziende interessate o dal loro legale rappresentante, ed è approvato dal medesimo Comune ai sensi del comma 2, previo parere dell'ente delegato in materia di agricoltura e foreste, al quale il responsabile del procedimento presso il Comune invia tre copie degli elaborati presentati. Ove l'ente delegato sia la Comunità montana, il responsabile del procedimento presso il Comune invia una copia degli elaborati presentati alla medesima e due copie alla Provincia. Il predetto parere dell'ente delegato in materia di agricoltura e foreste consiste:

a) nella verifica degli aspetti agronomici e forestali;

b) nella verifica degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici;

c) nella verifica di conformità al piano territoriale di coordinamento provinciale, vigente od adottato.

2. Il responsabile del procedimento verifica la domanda di approvazione del programma di miglioramento agricolo-ambientale e provvede, ove occorra, a richiedere all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione, le necessarie integrazioni documentali, da produrre non oltre una congrua scadenza da lui stesso indicata. La richiesta di documentazione integrativa non può essere reiterata. Entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento richiede il parere alla Provincia, se ente delegato in materia di agricoltura e foreste, la quale si esprime entro i successivi trenta giorni. Decorso inutilmente detto termine, si prescinde dal parere. Il parere può essere acquisito, entro lo stesso termine, in apposita conferenza di servizi, se l'ente delegato è la Comunità montana, in modo da conseguire contestualmente il parere di competenza della Provincia con riferimento alle lettere b) e c) del comma 1. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento trasmette gli atti all'organo comunale competente, il quale si pronuncia entro i successivi quindici giorni. Quest'ultimo termine è innalzato a quarantacinque giorni qualora, nei casi ammessi ai sensi del comma 3 dell'articolo 6 dell'Appendice 2, il programma di miglioramento agricolo-ambientale proponga quantità edilizie eccedenti i limiti parametrici ivi indicati, avendo il medesimo programma di miglioramento agricolo-ambientale, in tali casi, valore di strumento urbanistico attuativo. Se l'interessato presenta contestualmente al programma di miglioramento

agricolo-ambientale le domande di provvedimento abilitativo ed effettuare le trasformazioni previste, il Comune provvede al rilascio entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 8 dell'articolo 2.2.1.

3. Nella valutazione dei programmi di miglioramento agricolo-ambientale devono essere osservati i parametri e le limitazioni definiti agli articoli 1.1.1.1., 1.1.1.2., 1.1.1.3. e 1.2.4.1. ed all'Appendice 2 in relazione alle diverse componenti territoriali nei quali l'azienda agricola è ricadente. Ai fini della valutazione dei rapporti tra colture programmate e necessità di impiego di manodopera, e tra colture programmate ed esigenze di manufatti edilizi, si fa riferimento alla Tabella posta in calce al presente Capo. Devono altresì essere valutate le risorse essenziali presenti e lo stato e consistenza delle stesse, quali risultanti dal quadro conoscitivo del presente strumento di pianificazione urbanistica.

4. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale ha efficacia per almeno un decennio dalla data della sua approvazione. A seguito della scadenza del primo triennio da tale data può essere variato, su richiesta dell'azienda agricola interessata, ogni anno. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale può essere modificato, anche prima di tali scadenze, solamente in applicazione di programmi comunitari, statali e regionali. Alle modifiche del programma di miglioramento agricolo-ambientale devono corrispondere le relative modifiche alle convenzioni o agli atti d'obbligo unilaterali.

**TABELLA DI RIFERIMENTO PER LA VALUTAZIONE DEI PIANI DI MIGLIORAMENTO
AGRO-AMBIENTALE IN FUNZIONE DELLA P.L.V. AZIENDALE**

ATTIVITA' AGRICOLA (prodotti delle coltivazioni)	prod. x ha	PLV x ha	ore annue
	q.li min.	min.	x ha min.
CEREALI			
grano tenero	40	1.200.000	30
grano duro	35	1.190.000	30
avena	40	1.480.000	30
orzo	35	1.330.000	30
mais granella irriguo	85	2.380.000	42
mais granella seccagno	60	1.680.000	30
idem 2 ° raccolto irriguo	60	1.680.000	30
mais insilato	350	2.800.000	30
sorgo insilato	250	2.250.000	30
sorgo granello	25	800.000	30
LEGUMINOSE			
fagiolino (racc. manuale)	120	14.400.000	780
fagiolino industria (verde)	140	11.200.000	30
pisello (racc. manuale)	120	14.400.000	780
pisello industria (baccello)	150	12.000.000	30
soia	35	1.645.000	30
COLTIVAZIONI DA INDUSTRIE			
barbabietola	250	2.500.000	48
tabacco	20	10.000.000	600
girasole	25	925.000	24
pomodoro da industria	500	9.000.000	120
colza	25	800.000	30
ORTAGGI			
patata da consumo (racc.meccanizzato)	350	7.000.000	120
patata da consumo (racc. manuale)	350	7.000.000	300
pomodoro da mensa	500	25.000.000	720
spinaci	90	7.200.000	540
bietola	150	10.500.000	480
cipolla invernale	170	11.900.000	150
carciofone	25	1.000.000	540
peperone	150	7.500.000	540
cavolfiore	200	16.000.000	540
asparago	20	8.000.000	540
lattuga a pieno campo	100	7.000.000	600
anguria coltura semiforzata	400	14.000.000	270
anguria a pieno campo	400	8.000.000	240
fragola colt.protetta	200	90.000.000	3420
melone tunnels	350	21.000.000	1080

melone pieno campo	350	12.250.000	270
FORAGGERE			
medicaio	40	520.000	30
misto (trifoglio,medica,ecc.)	40	520.000	30
sulla	35	455.000	30
prato pascolo	65	845.000	30
LEGNOSE AGRARIA			
vite (uva) pianura	90	5.850.000	360
vite (uva) collina	60	3.900.000	360
vite (vino) pianura	63	8.190.000	600
vite (vino) collina	42	5.460.000	600
susino	130	10.400.000	480
pesco	130	15.600.000	480
melo	300	12.000.000	420
pero	300	12.000.000	420
ciliegio (Kg x 1 pianta)	20	80.000	3
olivo (olio)	3	3.600.000	600
olivo (da olive)	15	30.000	480
castagneto da frutto	20	4.000.000	360

Titolo 2.3. Piani e programmi di settore

Articolo 2.3.1. - Il piano del verde

1. Il piano del verde detta disposizioni volte ad innalzare il livello qualitativo della struttura del verde urbano. Tali disposizioni devono essere osservate, a integrazione delle disposizioni che regolano le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili di cui alla parte prima delle presenti norme :

- a) nei piani attuativi, con riferimento alle sistemazioni a verde, e in genere degli spazi scoperti, in essi previste, in quanto compatibili con le direttive dettate dalle schede che compongono l'Appendice F2, e a loro integrazione, precisando che in caso di contrasto tra disposizioni del piano del verde e disposizioni espresse nelle schede dell'Appendice F2, prevalgono quest'ultime;
- 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.⁹⁶

2. Il piano del verde integra il presente strumento di pianificazione urbanistica, ed è formato con il procedimento di cui ai commi da 3 a 8 dell'articolo 30 della legge regionale 16 gennaio 1995, n.5.

3. In sede di prima applicazione del presente strumento di pianificazione urbanistica il piano del verde, afferente soltanto i 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. Con riferimento alle insule perimetrate e numerate nelle predette tavole, le schede di valutazione recano:

- a) il numero dell'insula;
- b) l'indicazione degli elementi presenti nell'insula;
- c) note descrittive sintetiche dell'insula;
- 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

⁹⁶ vedi oss.394

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 a essi relativo, negli spazi scoperti, sia pertinenziali che autonomi, è fatto generale divieto di abbattimento e di espianto degli esemplari vegetazionali arborei, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, ovvero per inderogabili necessità derivanti dalla realizzazione delle trasformazioni ammissibili. Gli esemplari vegetazionali arborei espianati o abbattuti devono essere ripristinati con altrettanti esemplari della stessa specie.

Articolo 2.3.2.. - Il piano delle attrezzature sportive

1. Le utilizzazioni esclusive, definite dal presente strumento di pianificazione urbanistica, per **aree a verde sportivo**, sono attivate, previa effettuazione delle necessarie trasformazioni fisiche degli immobili interessati, sulla base di 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 al comma 11 dell’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 con il procedimento di cui ai commi da 3 a 8 dell’articolo 30 della legge regionale 16 gennaio 1995, n.5.

Articolo 2.3.3.. - 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 all’articolo 9 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 del comma 4 dell’articolo 29 della legge regionale 16 gennaio 1995, n.5, è formato con il procedimento di cui ai commi da 3 a 8 dell’articolo 30 della stessa legge regionale 16 gennaio 1995, n.5. 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 2.3.4.. - 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 deliberazione della Giunta regionale 9 ottobre 1989, n.8496.

2. Il piano urbano dei parcheggi tra l’altro specifica, nel rispetto delle disposizioni di cui all’articolo 1.4.6*bis.*, 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 del comma 4 dell’articolo 29 della legge regionale 16 gennaio 1995, n.5.

Articolo 2.3.5. - 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 2.3.6. - Il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni è formato ai fini e nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 23.5.1994 n.39 e successive modificazioni.

Titolo 2.4. Progetti di trasformazioni

Articolo 2.4.1. - Unitarietà dei progetti

1. Ogni trasformazione fisica implicante nuova edificazione nei **lotti edificabili**, nonché ogni trasformazione di manufatti edilizi esistenti eccedenti la straordinaria manutenzione, o il restauro e risanamento conservativo, di singole unità immobiliari negli edifici composti da più unità immobiliari, deve essere prevista e/o inquadrata in un progetto unitario, riguardante l'intero **lotto edificabile** interessato, ovvero il manufatto edilizio esistente interessato e i relativi spazi scoperti di pertinenza. Il progetto unitario deve prevedere, congiuntamente alle trasformazioni afferenti i manufatti edilizi, la sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza in conformità ad ogni relativa disposizione.

Articolo 2.4.2. - Lotti edificabili di rilevanti dimensioni

1. Ogni trasformazione fisica implicante nuova edificazione nei **lotti edificabili** che abbiano superficie superiore a 2.000 metri quadrati deve essere prevista e/o inquadrata in un progetto unitario, riguardante l'intero **lotto edificabile** interessato, al quale progetto unitario devono fare riferimento i provvedimenti abilitativi.

2. I progetti unitari di cui al comma 1 sono costituiti almeno da:

A) una relazione illustrativa del progetto, contenente l'esplicitazione delle scelte operate e le relative motivazioni, e corredata dall'elenco catastale delle proprietà interessate, con specificazione di quelle eventualmente soggette a cessione gratuita al

Comune, od a sottoposizione a rapporto pertinenziale con l'edificio, ovvero, in caso di previsione di più edifici, con l'intero complesso edilizio e/o con i singoli edifici, nonché ad uso comune, e/o a servitù di pubblico passaggio;

B) tavole di progetto, in scala non inferiore ad 1:200, recanti l'indicazione:

b1. dell'organizzazione complessiva del lotto, eventualmente con l'individuazione e la perimetrazione di unità minime di intervento;

b2. della sistemazione degli spazi scoperti, distinguendo, in caso di previsione di più edifici, quelli pertinentziali dell'intero complesso edilizio da quelli pertinentziali dei singoli edifici, o delle singole unità immobiliari, con la specificazione: per quanto attiene quelli da sistemare a giardino, delle essenze vegetali di cui si propone l'utilizzazione e della posizione degli esemplari delle specie arboree; per quanto attiene quelli da sistemare a corte pavimentata, dei tipi di pavimentazione e dei relativi materiali e colori; complessivamente, degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, e dei relativi materiali e colori;

b3. della rete viaria, con l'indicazione dei principali dati altimetrici, con la specificazione delle strade residenziali, degli accessi carrabili sia agli edifici e/o al complesso edilizio che ai parcheggi coperti, dei parcheggi a raso, dei percorsi pedonali e di quelli ciclabili, dei tipi di pavimentazione e dei relativi materiali e colori, ed infine con la definizione delle servitù di passaggio;

b4. degli impianti tecnologici puntuali ed a rete, pubblici e/o d'uso comune, nonché, ove del caso, delle altre necessarie infrastrutture, e delle relative servitù;

b5. dei sedimi, delle altezze e delle sagome degli edifici, con gli schemi dei prospetti su tutti gli spazi scoperti e con la specificazione:

- dei raccordi con il piano campagna;
- degli ingressi principali, e dei principali collegamenti orizzontali e verticali;
- delle coperture;
- dei coronamenti;
- delle tessiture e delle coloriture dei fronti esterni e dei manti di copertura;
- degli infissi e dei serramenti;

3. Il progetto unitario, presentato al Comune e da questo giudicato conforme ad ogni disposizione del presente strumento di pianificazione urbanistica, è assunto dal medesimo Comune come vincolante la progettazione esecutiva delle trasformazioni previste.

4. Contestualmente al progetto unitario è fatto obbligo di presentare al Comune, in alternativa:

a) i progetti edilizi esecutivi afferenti l'interezza delle fasi attuative indicate nel programma di cui alla lettera C) del comma 2, e quindi delle unità minime di intervento eventualmente individuate e perimetrate;

b) i progetti edilizi esecutivi afferenti una o più delle fasi attuative indicate nel programma di cui alla lettera C) del comma 2, e quindi delle unità minime di intervento individuate e perimetrate.

5. Nel caso di cui alla lettera a) del comma 4 i provvedimenti abilitativi alla realizzazione delle trasformazioni sono rilasciati contestualmente. Su richiesta dei proprietari degli immobili interessati, o degli altri aventi titolo sugli stessi, e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge, le trasformazioni possono essere egualmente realizzate per stralci funzionali, ognuno dei quali deve riguardare almeno una delle unità minime di intervento eventualmente individuate e perimetrate.

Articolo 2.4.3. - Unità di spazio assoggettate a discipline di tutela

1. Ogni trasformazione, fisica e/o funzionale, subordinata a provvedimento abilitativo comunale, ed interessante unità edilizie od unità di spazio scoperto concluse disciplinate dagli articoli 1.2.1.1. e 1.2.1.2, o dal Capo 1.3.2., salvo che si tratti di unità disciplinata da piani attuativi, deve essere prevista e/o inquadrata in un progetto unitario, riferito all'intera unità interessata, al quale deve fare riferimento il provvedimento abilitativo.

2. Ove si tratti di trasformazioni fisiche, nonché, eventualmente, funzionali, interessanti l'intera, o la più gran parte, dell'unità interessata, il progetto unitario deve essere composto di tutti gli elaborati relativi allo stato di fatto, di cui al comma 10, e da tutti gli elaborati progettuali esecutivi, di cui al comma 12, relativi alla totalità dell'unità interessata. Anche in tali casi può essere proposto un programma di interventi articolato per fasi, ciascuna abilitata mediante specifico provvedimento, che deve fare riferimento al progetto iniziale; la ripresentazione dei relativi elaborati è prescritta soltanto ove vengano proposte varianti.

3. Ove si tratti di trasformazioni fisiche, rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria, e consistenti nella sostituzione, parziale o totale, di manti di copertura, ovvero nella tinteggiatura e/o nella sostituzione di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferrate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, ovvero nel rifacimento totale di intonaci e/o di rivestimenti esterni, anche se, in tutti i casi, con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte diverse da quelle preesistenti, il progetto unitario è composto:

- dagli elaborati relativi allo stato di fatto, di cui al comma 10, relativi soltanto alle coperture ed ai fronti dell'unità interessata;
- dagli elaborati progettuali esecutivi, di cui al comma 12, relativi solamente alle parti interessate dalle trasformazioni per le quali specificamente si richiede il provvedimento abilitativo.

4. Ove si tratti di trasformazioni fisiche, nonché, eventualmente, funzionali, riguardanti solamente gli elementi strutturali, o gli impianti tecnologici e/o igienico-sanitari, anche se estese all'intera unità interessata, ovvero riguardanti parti morfologicamente distinte dell'unità interessata, il progetto unitario è composto:

- da tutti gli elaborati relativi allo stato di fatto, di cui al comma 10, relativi alla totalità dell'unità interessata;
- dagli elaborati progettuali di massima, di cui al comma 11, parimenti relativi all'intera unità interessata;
- dagli elaborati progettuali esecutivi, di cui al comma 12, relativi solamente alle parti interessate dalle trasformazioni per le quali specificamente si richiede il provvedimento abilitativo.

5. Nei casi di cui al comma 4 è richiesta la sottoscrizione del progetto solamente da parte dei soggetti proprietari, od aventi equipollente titolo, delle parti interessate dalle trasformazioni previste. Ulteriori e successive trasformazioni della stessa unità sono abilitate mediante specifici provvedimenti, per i quali è richiesta solamente la presentazione degli elaborati progettuali esecutivi, di cui al comma 12, relativi a tali ulteriori e successive trasformazioni, facendo fede e restando vincolanti gli elaborati relativi allo stato di fatto e gli elaborati progettuali di massima presentati ai fini dell'abilitazione alle prime trasformazioni.

6. Ove si tratti di trasformazioni fisiche riguardanti essenzialmente un'unità edilizia, ma aventi caratteristiche tali da interessare, in qualunque modo, adiacenti unità di spazio scoperto, ovvero riguardanti essenzialmente un'unità edilizia in aggregazione con altre unità edilizie, il progetto unitario deve essere comunque composto anche da tutti gli

elaborati relativi allo stato di fatto, di cui al comma 10, e dagli elaborati progettuali di massima, di cui al comma 11, relativi alla totalità delle predette unità di spazio scoperto ovvero alla totalità delle unità edilizie delle quali sia indicata l'aggregazione.

7. Nei casi di cui ai commi 2, 3, 4 e 6 può essere fatto obbligo, anche ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 838 del codice civile, di prevedere ogni ulteriore trasformazione fisica, compresa tra quelle consentibili e/o prescritte ai sensi del Titolo 1.3. delle presenti norme, giudicata indispensabile al perseguimento delle finalità del presente strumento di pianificazione urbanistica, con particolare riferimento all'eliminazione delle superfetazioni, nonché ai restauri e/o ai ripristini dei fronti, degli ambienti interni, del sistema degli spazi liberi, ovvero al consolidamento e/o alla sostituzione di elementi strutturali, e può conseguentemente essere fatto obbligo di presentare ogni necessario ulteriore elaborato progettuale esecutivo. Nei casi di cui al comma 4 le predette ulteriori trasformazioni devono inoltre essere organicamente connesse con le trasformazioni proposte, e non interessare, anche soltanto in considerazione della situazione statica, parti dell'unità estranee alla titolarità dei soggetti sottoscrittori del progetto.

8. Ove si tratti di trasformazioni meramente funzionali, non connesse a trasformazioni fisiche, il progetto unitario è composto da:

a) gli elaborati di cui alla lettera a1, oppure alla lettera b1, del comma 10;

b) planimetrie, in scala non inferiore ad 1:100, con la specificazione degli usi previsti, ai vari piani ove siano interessati edifici.

9. Ove si tratti di unità edilizie, e/o di unità di spazio scoperto concluse, disciplinate da vigenti piani di recupero, il progetto delle trasformazioni può comporsi solamente degli elaborati di cui alla lettera b3, e/o alla lettera c2, del comma 12.

10. Gli elaborati relativi allo stato di fatto, che è prescritto compongano i progetti delle trasformazioni, sono i seguenti:

A) per gli edifici:

a1. i rilievi quotati, in scala non inferiore ad 1:100, dei vari piani, comprese le coperture e gli eventuali ambienti interrati, con le indicazioni:

- delle superfici, delle altezze e degli usi di tutti i vani;

- delle orditure strutturali, dei tipi di pavimentazione e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta, quali gradini, soglie e simili, nonché dei relativi materiali e colori;

a2. i rilievi quotati, in scala non inferiore ad 1:100, dei fronti esterni ed interni, con l'indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi, ringhiere, e simili, nonché dei relativi materiali e colori; i rilievi dei fronti esterni devono comprendere anche parte dei prospetti degli edifici adiacenti, tracciati a semplice contorno;

a3. sezioni longitudinali e trasversali quotate, in scala non inferiore ad 1:100, con le indicazioni dell'altezza netta dei piani, della struttura e dello spessore dei solai e delle coperture, delle parti strutturali, degli sporti degli aggetti e dei colmi sopra la linea di gronda, nonché delle tecnologie costruttive e dei materiali; tali sezioni devono essere in numero sufficiente alla completa comprensione dell'edificio interessato;

a4. rilievi, in scala adeguata all'oggetto, e comunque non inferiore ad 1:20, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi, quali cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, elementi in legno od in ferro, e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

B) per gli spazi scoperti:

b1. il rilievo quotato, in scala non inferiore ad 1:100, con l'indicazione delle essenze vegetali presenti e delle dimensioni degli esemplari delle specie arboree, delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, dei materiali e dei colori;

b2. rilievi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, di ogni elemento qualificante, quali muri, portoni, esedre, fontane, scale, decorazioni, e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

C) la documentazione fotografica della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, nell'insieme e nei particolari qualificanti, quali gli elementi strutturali, le parti comuni ed interni significativi ove si tratti di edifici, nonché di quella dell'intorno; le fotografie devono avere formato pari a cm 13x18; il punto di vista di ogni fotografia deve essere riportato su apposite piante in scala 1:200, mediante numerazione;

D) una relazione illustrativa della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, con riferimento agli elaborati di cui alle precedenti lettere, nonché delle sue dinamiche formative ed evolutive, corredata, ove necessario, da:

d1. piante, nonché, ove si tratti di edifici, prospetti e sezioni, in scala non inferiore ad 1:100, con il rilievo a semplice contorno di elementi preesistenti, o di loro tracce, anche individuati attraverso specifici sondaggi;

d2. documentazione storica, ove esistente, comprendente riproduzioni di antichi reperti cartografici, iconografici e d'ogni altro genere.

11. Gli elaborati progettuali di massima, che è prescritto compongano i progetti delle trasformazioni, sono i seguenti:

A) una relazione indicante le trasformazioni fisiche che si prevede di eseguire, e che abbiano incidenza sugli aspetti strutturali, dimensionali, distributivi, dell'unità di spazio interessata, e le eventualmente previste trasformazioni funzionali, nonché i criteri metodologici che si intendono osservare negli elaborati progettuali esecutivi;

B) piante e, ove occorra, prospetti e/o sezioni, in scala non inferiore ad 1:100, con l'indicazione delle trasformazioni fisiche di cui alla precedente lettera.

12. Gli elaborati progettuali esecutivi, che è prescritto compongano i progetti delle trasformazioni, sono i seguenti:

A) una relazione illustrativa, contenente l'indicazione dettagliata delle trasformazioni fisiche che si propone di eseguire, con specificazione delle tecnologie e delle modalità operative, nonché l'indicazione delle trasformazioni funzionali eventualmente previste;

B) per gli edifici:

b1. planimetrie, in scala non inferiore ad 1:100, con la specificazione:

- degli usi previsti ai vari piani;

- delle sistemazioni interne, con particolare riferimento all'impianto distributivo, ai collegamenti, alle murature;

- del trattamento delle superfici e degli elementi di finitura;

- dei dati metrici di progetto e dei materiali di cui si propone l'utilizzazione;

b2. prospetti e sezioni, in scala non inferiore ad 1:100, con la specificazione:

- delle opere relative alle strutture murarie;

- delle rifiniture murarie, degli intonaci, dei colori, degli infissi;

- delle coperture;

- dei dati metrici di progetto e dei materiali di cui si propone l'utilizzazione;

b3. particolari esecutivi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, delle parti direttamente interessate dalle opere proposte, con particolare riferimento a quelle di consolidamento, ripristino, sostituzione di elementi strutturali,

nonché a quelle relative a particolari elementi architettonici, costruttivi, decorativi; tali particolari esecutivi devono recare ogni specificazione circa i dati metrici, i materiali, i colori;

C) per gli spazi scoperti:

c1. planimetrie, in scala non inferiore ad 1:100, con la specificazione:

- della sistemazione del verde, con l'indicazione delle essenze vegetali di cui si propone l'utilizzazione e della posizione degli esemplari delle specie arboree;
- dei tipi di pavimentazione e dei relativi materiali e colori;
- degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, e dei relativi materiali e colori;

c2. particolari esecutivi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, delle parti direttamente interessate dalle opere proposte, con particolare riferimento a quelle riguardanti elementi qualificanti lo spazio scoperto considerato; tali particolari esecutivi devono recare ogni specificazione circa i dati metrici, i materiali, i colori.

Articolo 2.4.4. - Riferimenti progettuali

1. I progetti relativi agli spazi scoperti nelle aree agricole, agli orti urbani, alle fasce boscate, alle sistemazioni idrauliche e alla vegetazione ripariale, alle infrastrutture viarie, ai parcheggi, e in genere alla sistemazione di spazi scoperti, sono tenuti a confrontarsi con le indicazioni fornite dall' "Abaco dei riferimenti progettuali per le aree aperte e gli spazi verdi" di cui alla lettera a4 dell'articolo 2.

Parte 3.

Disposizioni finali e transitorie

Articolo 3.1. - Prevalenza su altre disposizioni

1. 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.

2. In particolare, nell'ambito di cui al comma precedente, le disposizioni dei vigenti regolamenti del Comune di Pisa, che siano definite attraverso parametri quantitativi, cioè attraverso predeterminate soluzioni metriche, sono derogabili ogniqualevolta sia richiesto dal rispetto di prescrizioni di cui agli articoli 1.2.1.1. e 1.2.1.2, ed al Capo 1.3.2., delle presenti norme, e comunque sia necessario ai fini della conservazione degli elementi caratteristici, sotto i profili strutturale, costruttivo, dimensionale e formale, della categoria cui appartiene l'unità edilizia interessata, ovvero delle funzioni proprie della medesima unità edilizia, o delle sue parti, secondo l'originaria destinazione in considerazione della categoria di appartenenza.

Articolo 3.2. - Attribuzione delle unità di spazio a specifiche categorie

1. I piani attuativi ed i progetti delle trasformazioni possono dimostrare che le unità di spazio interessate, disciplinate dall'articolo 1.3.2.2., appartengono ad una delle categorie definite dal presente Piano regolatore generale diversa da quella alla quale sono state assegnate dalle tavole di cui alla lettera B) dell'articolo 2.

2. I piani attuativi ed i progetti delle trasformazioni possono dimostrare che le unità di spazio interessate appartengono ad una delle categorie disciplinate dall'articolo 1.3.2.2., pur non essendo state indicate appartenenti ad una di tali categorie dalle tavole di cui alla lettera B) dell'articolo 2.

3. Le modifiche delle indicazioni di appartenenza delle unità di spazio alle categorie, e le attribuzioni delle unità di spazio ad una categoria, ai sensi dei precedenti commi, sono approvate con atto del dirigente competente.⁹⁷

Articolo 3.3. – Aggiornamento cartografico ⁹⁸

Il periodico aggiornamento della cartografia di base del Regolamento 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.

⁹⁷ vedi oss.394

⁹⁸ in accoglimento dell'oss.394 viene abrogato l'art.3.3 distanze tra fabbricati e dalle strade e sostituito col presente

Articolo 3.4. - Attivabilità di utilizzazioni per commercio al dettaglio di carburanti

1. L'attivazione di utilizzazioni per **commercio al dettaglio di carburanti** nelle componenti territoriali in cui è definita compatibile dalle presenti norme è ammissibile esclusivamente alle condizioni di cui al comma 1 dell'articolo 3 del decreto legislativo 11 febbraio 1998, n.32. *La compiuta disciplina in materia è contenuta nel titolo V delle presenti Norme.*

2. La chiusura di impianti preesistenti, di cui alla citata disposizione legislativa, deve riguardare prioritariamente impianti presenti in componenti territoriali in cui l'utilizzazione per **commercio al dettaglio di carburanti** non è definita compatibile dalle presenti norme, e deve comportare la demolizione senza ricostruzione dei relativi manufatti

Articolo 3.5. - 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, sempre al fine di tenere adeguato conto delle esigenze di tutela poste dagli elementi emersi.

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 3.6. - Obbligo di effettuare interventi

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle parti esterne delle unità edilizie di cui agli articoli 1.2.1.1. e 1.2.1.2, ed al Capo 1.3.2., 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 3.7. - Sottotetti e piani interrati o seminterrati

1. La realizzazione di sottotetti, mediante trasformazioni di ristrutturazione, di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, di edifici, è ammissibile solamente ove essa configuri, in alternativa:

- sottotetti abitabili, cioè l'altezza media dei cui locali, calcolata escludendo dal computo le parti di ogni locale aventi altezza inferiore a metri 1,50, sia pari almeno a metri 2,70;

- sottotetti l'altezza media dei cui locali, calcolata escludendo dal computo le parti di ogni locale aventi altezza inferiore a metri 1,50, non sia superiore a metri 1,80.

2. La realizzazione di piani interrati e di piani seminterrati, mediante trasformazioni di ristrutturazione, di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, di edifici, è ammissibile solamente ove essa configuri, in alternativa:

- piani interrati, o seminterrati, abitabili, cioè l'altezza media dei cui locali, sia pari almeno a metri 2,70;

- piani interrati, o seminterrati, l'altezza media dei cui locali non sia superiore a metri 2,40.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 non trovano applicazione relativamente alle unità edilizie di cui agli articoli 1.2.1.1. e 1.2.1.2, ed al Capo 1.3.2., delle presenti norme, nonché alle altre unità edilizie delle quali venga documentata l'esigenza di conservare gli elementi caratteristici, sotto i profili strutturale, costruttivo, dimensionale e formale.

4. Le superfici abitabili aggiuntive derivanti da interventi di recupero abitativo dei locali sottotetto mediante interventi di risanamento e/o ristrutturazione edilizia e gravate da vincolo di pertinenzialità ad unità immobiliari preesistenti non sono computate negli indici di edificabilità di ambito.⁹⁹

Articolo 3.8. - Volumi tecnici

1. Salvo che ove sia prescritta da disposizioni di legge, o di atti aventi valore di legge, o da provvedimenti regolamentari comunali, la collocazione dei volumi tecnici in costruzioni accessorie, ovvero negli spazi scoperti di pertinenza, tali volumi tecnici devono essere collocati nell'edificio principale.

Articolo 3.9¹⁰⁰

Abrogato. - ¹⁰¹

⁹⁹ vedi oss.246

¹⁰⁰ abrogato l'art. 3.3 in accoglimento dell'oss.394

¹⁰¹ vedi oss.394

Articolo 3.10. Mutamenti dell'uso

1. Ai fini e per gli effetti di cui all'articolo 8 della legge regionale 23 maggio 1994, n.39, come sostituito dall'articolo 42, comma 6, della legge regionale 14 ottobre 1999, n.52, sono stabilite, a norma del comma 2 dell'articolo 4 della legge regionale 23 maggio 1994, n.39, le seguenti categorie di utilizzazioni i passaggi dall'una all'altra delle quali sono considerati mutamenti dell'uso.

Categorie definite dal comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale 23 maggio 1994, n.39	Categorie definite dal presente strumento di pianificazione a norma del comma 2 dell'articolo 4 della legge regionale 23 maggio 1994, n.39
Residenziale	Abitazioni ordinarie.
	Abitazioni specialistiche.
	Abitazioni collettive: conventi e simili; collegi; convitti; studentati;foresterie; ospizi; ricoveri.
Industriale e artigianale	Artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni.
	Artigianato di servizio.
	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.
	Raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua: captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile; captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile.
Commerciale.	Commercio all'ingrosso: esercizi commerciali all'ingrosso;centri commerciali all'ingrosso; mercati all'ingrosso.

	Esercizi di vicinato e servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato.
	Medie strutture di vendita.
	Grandi strutture di vendita.
	Centri commerciali.
	Commercio al dettaglio di carburanti.
	Pubblici esercizi: bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; tavole calde, rosticcerie, fast-food; servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.
	Mense.
	Commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche.
	Magazzini.
	Depositi a cielo aperto. Esposizioni merceologiche
Turistico-ricettive	Alberghi, motel, 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.
	Rifugi alpini, rifugi escursionistici e bivacchi.
Direzionali.	Attività direzionali
	Uffici aperti al pubblico.

	Uffici privati e studi professionali.
	Centri di calcolo.
Pubbliche o di interesse pubblico.	Uffici giudiziari.
	Asili nido, 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.
	Strutture ricreative: teatri.
	Strutture ricreative: cinematografi.
	Locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo.
	Grandi strutture di intrattenimento.
	Impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi.
	Impianti coperti per la pratica sportiva.
	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.	

	Poliambulatori.
	Ambulatori e centri di primo soccorso.
	Cliniche e ambulatori veterinari; ricoveri per animali.
	Attrezzature cimiteriali.
	Attrezzature militari.
	Caserme.
	Sedi carcerarie ed assimilabili.
	Mobilità pedonale: percorsi pedonali; percorsi ciclabili.
	Mobilità equestre.
	Mobilità meccanizzata: percorsi carrabili; spazi di sosta.
	Mobilità meccanizzata: autorimesse.
	Mobilità meccanizzata: autostazioni.
	Mobilità ferroviaria: percorsi ferroviari.
	Scali ferroviari.
	Stazioni e fermate ferroviarie.
	Altre 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.
Agricola e attività ad essa connesse.	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
	Attività escursionistiche.
	Caccia; pesca.
A parcheggio.	Parcheggi di relazione.
	Parcheggi di scambio.
Verde privato.	Orticoltura.
	Giardini di pertinenza di unità edilizie.
	Giardini autonomi.

Articolo 3.11. - Sanzioni amministrative per trasformazioni difformi dalla disciplina

1. Alle trasformazioni, fisiche e/o funzionali, eseguite in assenza di concessione, ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto alla concessione, ed in contrasto con la disciplina stabilita dal presente strumento di pianificazione urbanistica, si applica il regime sanzionatorio amministrativo di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 dell'articolo 7 della legge 28 febbraio 1985, n.47.

2. Alle trasformazioni di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza di concessione, ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto alla concessione, ed in contrasto con la disciplina stabilita dal presente strumento di pianificazione urbanistica, si applica il regime sanzionatorio amministrativo, di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 9 della legge 28 febbraio 1985, n.47. Qualora le trasformazioni di cui al presente comma interessino unità edilizie di cui agli articoli 1.2.1.1. e 1.2.1.2, ed al Capo 1.3.2., delle presenti norme, vincolate dalle norme urbanistiche del presente strumento di pianificazione urbanistica alla conservazione, al restauro, al ripristino degli aspetti e degli elementi caratterizzanti e comunque di pregio, si applica in ogni caso il regime sanzionatorio amministrativo, di cui al comma 3 del predetto articolo 9 della legge 28 febbraio 1985, n.47.

3. Alle trasformazioni, fisiche e/o funzionali, eseguite in assenza di autorizzazione, ovvero in difformità rispetto all'autorizzazione, ed in contrasto con la disciplina stabilita dal presente strumento di pianificazione urbanistica, si applica il regime sanzionatorio amministrativo di cui al comma 1 dell'articolo 10 della legge 28 febbraio 1985, n.47. Qualora le trasformazioni di cui al presente comma interessino unità edilizie di cui agli articoli 1.2.1.1. e 1.2.1.2, ed al Capo 1.3.2., delle presenti norme, vincolate dalle norme

urbanistiche del presente strumento di pianificazione urbanistica alla conservazione, al restauro, al ripristino degli aspetti e degli elementi caratterizzanti e comunque di pregio, si applica in ogni caso il regime sanzionatorio amministrativo di cui al comma 3 del predetto articolo 10 della legge 28 febbraio 1985, n.47, dovendo in particolare essere comunque ordinata la restituzione in pristino.

Articolo 3.12. - Volume convenzionale ai fini del computo degli oneri di urbanizzazione

In tutte le zone e fattispecie nelle quali la disciplina delle trasformazioni assume come parametro di misura e verifica della edificabilità la Superficie Utile Lorda (S.L.U.), ai soli fini del computo degli oneri di urbanizzazione, si assume un volume convenzionale pari al prodotto della S.L.U. x l'altezza convenzionale di 3,00 ml

Articolo 3.13. - 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	<ul style="list-style-type: none"> • Zona centro storico <ul style="list-style-type: none"> 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

		<p>tessuto rado (C2aC)</p> <p>Ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera (C2aD)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati (C2b)
B	<p>parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle A)</p> <p>Scf>12,5% Df>1,5 mc/mq</p>	<p>Assetti urbani recenti a villaggio unitario (Q1)</p> <p>Assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi (Q2)</p> <p>Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari (Q3a)</p> <p>Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo (Q3b)</p> <p>Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c)</p> <p>Assetti urbani recenti suscettibili di nuova edificazione (Q3d)</p> <p>Assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione (Q3e)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree agricole urbane
C	<p>parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi comprese quelle già edificate con parametri inferiori alle B)</p>	<p>Ambiti della trasformazione di tipo C</p>
D	<p>parti di territorio destinate a nuovi</p>	<p>Insedamenti produttivi</p>

	insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	<p>singoli (PQ1) Aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi (PQ2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree specialistiche per la produzione di beni e servizi da qualificare in base a progetti unitari (PQ3) • Ambiti della trasformazione di tipo D
E	parti del territorio destinate ad usi agricoli	<p>Aree agricole ordinarie Aree agricole di interesse paesaggistico Aree agricole periurbane Parchi territoriali Alveo fluviale Canali e fossi Zona di salvaguardia idraulica Zona ippica</p>
F	parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale	<p>Ambiti della trasformazione e di tipo F</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parchi urbani Insedimenti specialistici saturi (SQ1) (SQ1f) Insedimenti specialistici suscettibili di sviluppo (SQ2) Insedimenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari (SQ3)¹⁰²

La suddivisione del territorio comunale per zone omogenee è rappresentata nella tavola appendice 5 alle presenti norme.

Articolo 3.14. - Effetti dell'entrata in vigore dello strumento di pianificazione urbanistica

1. L'entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica comporta la decadenza dei provvedimenti abilitativi all'effettuazione di trasformazioni che siano in

¹⁰² vedi oss.303

contrasto con disposizioni del medesimo presente strumento di pianificazione urbanistica, a meno che i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data del loro inizio.

2. 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 3.15 – Disposizioni per la salvaguardia idraulica

1. 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.¹⁰³

5. 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.

6. 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.

7. 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 3.16. - Rinvio ad altre disposizioni

1. Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente strumento di pianificazione urbanistica che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi forma di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana, nonché dello Stato ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.

¹⁰³ vedi oss.394.

Parte 4 - Il centro storico ¹⁰⁴

Art. 4 Disciplina degli interventi nel centro storico¹⁰⁵

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'aiola), viale Bonaini, via Puccini,¹⁰⁶ 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/'68¹⁰⁷

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 della L.1089/'39 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) ricompreso nella zona centro storico di P.R.G. è distinto, con riferimento agli interventi ammessi, nelle seguenti classi:

1. Edifici e manufatti di interesse storico oggetto di vincolo ex lege 1089/'39, 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

¹⁰⁴ Parte a cura dell'ing.arch.Riccardo Ciuti.

¹⁰⁵ Il testo normativo del presente articolo costituisce la revisione, con modifiche ed integrazioni del testo corrispondente all'art.19 delle norme del PRG previgente.

¹⁰⁶ Si modifica il perimetro escludendo dal centro storico i due isolati di viale Gramsci, che corrispondono ai luoghi di massima trasformazione (e densità) urbana determinata dal Piano di Ricostruzione post-bellica e pertanto viene abrogato il testo: (piazza Stazione, via Mascagni)

¹⁰⁷ Abrogato il testo: (o a porzioni ad essa assimilate (tessuto edilizio di via Luschi/via del Borghetto) ai sensi dell'art.9 della L.R. n.96/95 che modifica ed integra l'ar.40.2 della L.R. n5/95).

- 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 ¹⁰⁸
 - 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.

4.3 Interventi ammessi/prescritti

Con riferimento alle definizioni di cui [all'Appendice 1](#), agli edifici ed aree sopra elencati si applicano le seguenti disposizioni:

1. Edifici e manufatti di interesse storico oggetto di vincolo ex lege 1089/'39 (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.

¹⁰⁸ il testo precedente era:

12. spazi pubblici da sottoporre a riqualificazione

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, restauro (C1).

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 deliberazione del Consiglio Comunale, 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 ex L.1089/39

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 il vincolo ex L.1089/39 deve considerarsi ormai del tutto immotivato e pertanto la loro individuazione costituisce proposta di sua eliminazione all'autorità competente.

Una volta perfezionata la procedura di svincolo, detti immobili saranno riclassificati in una delle successive categorie con delibera di C.C. soggetta al solo controllo di legittimità, da assumere entro 60 giorni dalla comunicazione dell'avvenuto svincolo.

Sono ammessi interventi corrispondenti agli edifici di cui al successivo punto 4.

1.4 Edifici di proprietà pubblica di età superiore a 50 anni

Gli enti pubblici proprietari di immobili esistenti da almeno 50 anni, sono tenuti, ai sensi della legge n.1089/39 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 (C1,C2).

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)

Per tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro (C1) risanamento conservativo (C2).

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 (C1,C2), ristrutturazione leggera (D1).

Nelle murature storiche interne sono ammesse nuove aperture solo fino alla dimensione massima in pianta di ml 1,20¹⁰⁹ 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, inquadrare in interventi organici di recupero interessanti intere unità abitative, riguardanti limitate modifiche delle aperture e dei balconi o dei corpi accessori connessi con i prospetti stessi, purché coerenti, per forma, dimensioni e materiali con il linguaggio e l'equilibrio formale dell'edificio storico interessato.

I frazionamenti diversi da quelli descritti nelle definizioni di restauro C1 e risanamento conservativo C2 e ristrutturazione D1, di cui all'art.1 del vigente Regolamento Edilizio, possono essere previsti negli edifici compresi negli elenchi solo nell'ambito di specifico piano di recupero

edifici non compresi negli elenchi di cui all'art.7 L.R. n.59/80:

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 leggera (D1). Sono consentiti altresì interventi di ristrutturazione di media intensità (D2) con l'esclusione della possibilità di rialzamento della copertura.

E' altresì consentita la variazione di quota degli orizzontamenti, entro il limite di ml 0,80, fermo restando il loro numero, al fine di migliorare l'abitabilità interna, purché compatibile con la prescrizione di conservazione della configurazione architettonica esterna - comprensiva dell'apparato decorativo e dei materiali originali - o di suo ripristino ove alterata.

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, oltre agli interventi ammessi per la categoria precedente, interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D2, senza limitazioni particolari, nonché interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D3.

E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione a parità di volume (intervento tipo E1) 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

¹⁰⁹ Nel testo precedente il valore era "1,00". L'incremento è mirato a consentire lo scambio di due persone (0,60x2)

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 di tipo E1 è ammessa nel rispetto della disciplina delle aree scoperte.

8. Manufatti soggetti a demolizione obbligatoria

Nelle tavole di Variante sono indicati gli edifici e manufatti soggetti a demolizione obbligatoria:

- a) in corrispondenza di previsioni di natura pubblica quali il verde o la viabilità;
- b) nelle aree a destinazione privata, da effettuarsi contestualmente agli interventi di recupero consentiti.

9. Costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie esistenti e legittime, quali ripostigli, garage, 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.¹¹⁰

10. Aree scoperte

Esse si articolano in:

¹¹⁰ vedi oss.130.

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 interrati.¹¹¹

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'edificato

Esse corrispondono ad aree verdi prive dei connotati di interesse culturale di cui al punto precedente, 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. Limitatamente alle parti già impermeabili è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati a destinazione pertinenziale.

10.3 Spazi privati da sottoporre a riqualificazione

Corrispondono ad aree di cui è documentato un preesistente assetto a giardini/orti eliminato da interventi di pavimentazione, nonché di parziale edificazione in contrasto con la morfologia urbana, per le quali si prescrive il ripristino dell'assetto a verde.

Per gli edifici dei quali dette aree costituiscono pertinenza, non sono consentiti interventi eccedenti la manutenzione straordinaria fino ad esecuzione dell'intervento di ripristino del verde.

Nel caso di aree autonome, è consentito destinare le aree, una volta ripristinate a verde, a funzioni ricreative. 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 pertinenziali seminterrati ovvero fuori terra, con la prescrizione di realizzare in copertura verde di fruizione individuale o collettiva.

11. Spazi pubblici di circolazione e sosta, classificati in rapporto ai diversi gradi di interesse

¹¹¹ vedi oss.394

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 equilibrio di assetto e nei quali la sistemazione della superficie orizzontale è subordinata alla trasformazione urbanistica più generale prevista dal Regolamento urbanistico. Le relative disposizioni sono espresse nelle schede-norma allegate alla presente Normativa.

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 corredata 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.

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 4.7 che alle ricostruzioni di cui al paragrafo 4.8, che agli ambiti soggetti a concessione convenzionata di cui al paragrafo 4.9

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;

- *è ammesso il ricorso alla procedura di deroga alla normativa per le costruzioni in zona sismica prevista dalla legge n.64/1974 limitatamente all'altezza degli edifici qualora le ricostruzioni, per esigenze di congruenza morfologica con l'edificato circostante non possano rispettare il punto C3 (Limitazione dell'altezza in funzione della distanza stradale) del D.M. 16.1.1996 (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche) per i comuni sismici con grado di sismicità 9;*

- 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'edificato storico e dell'ambiente circostante. In ogni caso dovranno essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfetazioni) 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 Destinazioni incompatibili:

Sono incompatibili con le funzioni residenziali e di servizio svolte dal centro storico le seguenti attività/destinazioni:

- 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 100 letti;
- ospizi ed istituti assistenziali con più di 100 ospiti
- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- strutture di vendita di superficie vendita superiore a 1500 mq
- discoteche;
- impianti di erogazione carburanti.

Pertanto non possono essere rilasciate concessioni edilizie o provvedimenti equipollenti per interventi che introducano o confermino tali destinazioni se già in atto nè rilasciate autorizzazioni amministrative per le esercizio di tali attività ove richieste dalla vigente legislazione, anche in casi di subentro.

4.5.2 Destinazioni 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, di cui al successivo paragrafo 6, le seguenti destinazioni:

1. Attrezzature territoriali

- 1.1 Istituti Universitari e di ricerca
- 1.2 Istituti di istruzione superiore
- 1.3 Uffici dell'amministrazione periferica dello Stato (Giustizia, Finanze, Beni Culturali, Lavori Pubblici., ecc.)
- 1.4 Uffici di enti territoriali (Regione, Provincia, U.Fiumi e Fossi, ecc.)
- 1.5 Sedi ospedaliere

2. Attrezzature urbane

- 2.1 Uffici e sedi comunali e di aziende derivate
- 2.2 Distretti socio-sanitari
- 2.3 Attrezzature culturali (Teatri, Musei, Sedi espositive, Biblioteche centrali)
- 2.4 Edifici per il culto di livello urbano

3. Attrezzature di quartiere
 - 3.1 Scuole dell'obbligo (elementari, medie)
 - 3.2 Asili nido, scuole materne
 - 3.3 Farmacie
 - 3.4 Ambulatori
 - 3.5 Biblioteche di quartiere
 - 3.6 Sedi circoscrizionali
 - 3.7 Uffici postali
 - 3.8 Posti telefonici pubblici
 - 3.9 Uffici d'informazione turistica
4. Servizi privati d'interesse pubblico
 - 4.1 Istituti di credito
 - 4.2 Agenzie di assicurazioni
 - 4.3 Cliniche private
 - 4.4 Scuole private
 - 4.5 Cinema e spazi per il tempo libero
 - 4.6 Sedi per la vita associativa
5. Attività commerciali/artigianali
 - 5.1 unità commerciali al dettaglio di vicinato
 - 5.2 media distribuzione commerciale¹¹² di superficie vendita non superiore a 1500 mq
 - 5.3 pubblici esercizi
 - 5.4 artigianato di servizio alla persona
 - 5.5 artigianato artistico e/o tradizionale
6. Uffici e servizi privati
 - 6.1 Direzioni aziendali
 - 6.2 Studi professionali
 - 6.3 Agenzie
 - 6.4 Centri sportivi
 - 6.5 Garages commerciali
7. Attrezzature turistico-ricettive
 - 7.1 Alberghi
 - 7.2 Residenze turistico alberghiere
8. Residenza
 - 8.1 Residenza ordinaria
 - 8.2 Residenza collettiva (conventi, pensionati)
9. Verde privato
10. Verde pubblico
11. Parcheggi pubblici
12. Viabilità
 - 12.1 Veicolare
 - 12.2 Ciclabile
 - 12.3 Pedonale

Ogni destinazione diversa da quelle elencate al presente punto o al punto precedente verrà comparata a quelle elencate al fine di valutarne l'ammissibilità.

¹¹² il testo precedente era: supermercati di superficie vendita non superiore a 600 mq

4.5.3 Ambiti a destinazione definita

Il PRG-Centro storico attribuisce alle porzioni elementari di territorio (edifici ed aree di pertinenza) le destinazioni ammesse/previste di cui all'elenco al punto precedente.

In particolare, in considerazione del diffuso livello di integrazione tra la funzione residenziale ed altre funzioni, vengono individuati:

a) Ambiti a prevalente destinazione residenziale:

Articolati in tre livelli di residenzialità:

- 1- totale : edificio composto da sole unità a destinazione residenziale
- 2- ordinario : al solo piano terra sono ammesse destinazioni diverse dalla residenziale, purchè ricomprese nelle categorie 3,4,5,6,7 di cui al punto 5.2;
- 3- parziale : sono ammesse destinazioni diverse dalla residenziale anche a piani superiori, ferma restando la destinazione di almeno un piano e di almeno 1/3 della superficie utile lorda a residenze.

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, magazzini e simili.

La realizzazione delle strutture accessorie di cui al punto 2.8 del 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) e 10.2, (aree verdi di pertinenza dell'edificato) al paragrafo 4.2
- 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.

I frazionamenti di unità immobiliari a destinazione residenziale, ancorché compatibili con le definizioni degli interventi edilizi di cui al vigente Regolamento Edilizio e la disciplina degli interventi di cui al precedente punto 4.3 sono ammessi, in assenza di piano di recupero, *una tantum* (a far data dalla esecutività della deliberazione C.C. n.460 del 21.6.'83) se riferiti ad unità aventi superficie utile netta superiore a 100 mq.

b) Ambiti di attrezzature - Poteri di deroga

Negli ambiti di attrezzature di cui ai punti 1,2,3,7 del paragrafo 4.5.2, il Dirigente competente, in deroga alle disposizioni del paragrafo 4.3 del presente articolo, può concedere la realizzazione di ampliamenti volumetrici necessari per dare risposta ad esigenze funzionali, di natura igienica e di sicurezza, con i seguenti limiti e condizioni:

- 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;¹¹³
- la superficie permeabile dell'intero ambito non può essere ridotta al di sotto del 25% del superficie totale;
- se configurati come sopraelevazioni, 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 competente¹¹⁴ 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 ad programma di progressiva dismissione dalle funzioni sanitarie, in conformità con gli indirizzi del Piano Strutturale, che prevede nel transitorio anche interventi di ampliamento ed adeguamento edilizio, approvato dal consiglio comunale.¹¹⁵

Le modalità di riuso ed i corrispondenti interventi di riassetto edilizio-urbanistico conseguenti la dismissione debbono essere definiti da uno specifico piano attuativo, in variante al presente Regolamento Urbanistico. In assenza di tale piano di riconversione funzionale e riassetto, sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi di adeguamento funzionale degli edifici a destinazione ospedaliera non eccedenti le categorie della manutenzione straordinaria e della ristrutturazione D1;
- interventi di restauro ed adeguamento a funzioni di servizio non sanitario, limitatamente alla porzione corrispondente al quadrilatero storico.

c) 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.

¹¹³ a-linea di nuova introduzione

¹¹⁴ Il testo precedente era "il Sindaco"

¹¹⁵ periodo aggiunto.

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.

d) 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

Fino all'approvazione del piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi della legge regionale 23 maggio 1994 , n.39, e ferme restando le disposizioni di cui alla legge regionale 10 ottobre 1999 n.52, sono assentibili i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie conformi alle destinazioni definite di cui al comma precedente e che inoltre rispettino le seguenti norme:

- Il cambio di destinazione da altre funzioni ad attività commerciali o direzionali (uffici pubblici o privati) 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 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.

- 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.

Il mutamento di destinazione d'uso da altre destinazioni *a destinazioni pubbliche e di interesse pubblico -segnatamente* ricettive - è sempre possibile, previo parere motivato espresso con deliberazione del consiglio comunale e ferma 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.

La cartografia di Piano individua, inoltre, gli ambiti già oggetto di piano di recupero approvato con procedura di variante urbanistica, ma non attuati e che la presente variante conferma.

E' fatta salva la facoltà del consiglio comunale di individuare, con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimità, eventuali altri ambiti degradati da sottoporre obbligatoriamente a piano di recupero.

Dette individuazioni hanno validità triennale, con possibilità di rinnovo, purché adeguatamente motivato.

Ulteriori richieste di intervento tramite piano di recupero possono essere avanzate dai proprietari di almeno il 50+1% del valore degli immobili interessati, calcolato tramite l'imponibile catastale, e riferite ad ambiti particolarmente degradati, compresi all'interno delle zone di recupero individuate.

E' facoltà del Consiglio comunale, decidere, entro 90 gg dalla richiesta, con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimità, in ordine alla individuazione dell'ambito da assoggettare a piano di recupero, approvando contestualmente una scheda/norma predisposta dal competente servizio cui conformare la proposta di piano di recupero, con i contenuti di cui al paragrafo 4.4.

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

Sono soggette a piano di recupero disciplinato da specifica scheda-norma le seguenti aree¹¹⁶:

- 1. Comparto Universitario ex-Marzotto (interno mura)**
- 2. Comparto ex Marzotto (esterno mura)**
- 3. Complesso attrezzature DSU, via Martiri**
- 4. Comparto retrostante Piazza F.Del Rosso**
- 5. Isolato Bastione Sangallo**
- 6. Area comunale di via Pietro Gori**
- 7. Area di via Sancasciani/B.Croce**
- 8. Area del Laboratorio Gentili, Via S.Antonio**
- 9. Area comunale di via della Qualquonia**
- 10. Area di via Risorgimento**
- 11. Complesso ex Forest di via del Giardino**
- 12. Area di via Garibaldi nord**
- 13. Piazza dei Facchini - aree pubbliche**
- 14. Piazza dei Facchini - edifici privati**
- 15. Isolato definito dalle Via Trieste, Nicola Pisano, Risorgimento , Magenta corrispondente al LaboratorioGuidotti S.p.A.**
- 16. Ricostruzione di rudere in via Gereschi**
- 17. Ricostruzione di rudere in via B.Croce**

¹¹⁶ L'elenco comprende le aree già individuate dalla Variante 1997, ma riordinandone la numerazione in senso progressivo.

- 18. Ricostruzione di ruderi in via Toselli**
- 19. Area della Cittadella/Stampace**
- 20. Comparto universitario di via S.Maria**
- 21. Comparto universitario di San Zeno**
- 22. Largo Ciro Menotti**
- 23. Area via delle Trincere**
- 25. Zona piazza delle Vettovaglie**
- 26. Museo di S.Matteo**
- 27. Complesso degli Arsenali Medicei/S.Vito**

le schede relative formano l'allegato A alla 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 precedente.

Il Regolamento individua e perimetra altresì gli ambiti soggetti a piano attuativo pregresso non disciplinato da scheda-norma.

Si precisa che i dati quantitativi e dimensionali relativi alle consistenze attuali o pregresse sono desunti in automatico dalla Carta base digitalizzata (Carta 2000) e pertanto non assumono alcun valore probatorio delle consistenze legittime di riferimento per le trasformazioni.

4.7 Disciplina delle ricostruzioni definite (di ruderi bellici)

Le seguenti ricostruzioni sono soggette a concessione convenzionata diretta, 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.¹¹⁷

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 19,4, delle norme in materia di standard urbanistici per i piani di recupero di cui al paragrafo 19.7 nonché delle prescrizioni locali espresse nel seguente elenco:

R1 - Edificio in via Zerboglio

destinazioni ammesse: residenziale

Volume max : 1940 mc

H max: 10,00 ml

Sup.cop. max : 200 mq

R2 - Porzione di edificio in vicolo Lanfranchi

Soprelevazione o comunque riedificazione sulla medesima impronta a terra.

Destinazione: residenziale

Volume max: 820 mc

H max: 10,00 ml

R3 - Lungarno Galilei

Soprelevazione o comunque riedificazione sulla medesima impronta a terra.

Destinazioni : residenziale ai piani superiori; di tipo 3,4,5,6, del paragrafo 6.2 al solo piano terra;

Volume massimo: 10.450 mc

H max: 20 ml

Il volume sopra indicato potrà essere incrementato fino ad un massimo del 20% nel quadro di una convenzione con il comune che garantisca la pubblica accessibilità al Vallo.¹¹⁸

R4 - Lungarno Galilei angolo lungarno Fibonacci (ex Questura)

Soprelevazione o comunque riedificazione sulla medesima impronta a terra.

Destinazioni: residenziale e/o ricettiva

Volume massimo: 9.150 mc

Hmax : 18,50 ml.

R6 - Piazza delle Vettovaglie/via Notari 7

Soprelevazione su strutture esistenti, da conservare.

Destinazione: residenziale.

Volume massimo: 1050 mc

H max: 12,80 ml

¹¹⁷ vedi oss.493

¹¹⁸ vedi oss.185

R7 - Lungarno Galilei/via La Tinta

Ricostruzione sugli allineamenti esterni esistenti (a filo-strada)

Destinazione: attrezzature d'interesse generale- servizi sanitari extraospedalieri;

Volume massimo: 5220 mc

H max: 13,50 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

R9 Palazzo Reale

Ricostruzione della porzione demolita dagli eventi bellici, prospettante su via S.Maria, primo piano (soprelevazione su strutture esistenti)

Volume aggiuntivo massimo : 300 mc

Altezza massima: 10,50 ml

destinazione:uffici pubblici.

4.8 Ambiti di intervento coordinato soggetti a concessione convenzionata

Il recupero degli immobili, complessi edilizi ed aree inclusi nel seguente elenco è soggetto a concessione edilizia convenzionata estesa all'intera 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 19,4, delle norme in materia di standard urbanistici per i piani di recupero di cui al paragrafo 19.7 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. Immobile prop.SIEAR, via C.Maffi

Prescrizioni: rispetto dell'articolazione delle categorie d'intervento proposte nell'osservazione accolta, in rapporto alle diverse parti del complesso.

4. Complesso edilizio di proprietà ATER, via Garibaldi

prescrizioni: restauro dei resti della chiesa di S.Marco in Calcesana e loro destinazione ad attrezzature di quartiere; recupero abitativo anche per alloggi studenteschi del complesso, reperimento degli standard richiesti all'interno dell'area e rispetto dei criteri di dimensionamento di cui all'art.19.7.1.

5. 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.

6. Immobile di proprietà Farmigea S.p.a, via Carmignani

Prescrizioni: riordino delle pertinenze coperte e scoperte, unitamente al recupero dell'immobile principale a fini abitativi, con esclusione del piano terra, da destinare a servizi privati o pubblici.

E' altresì ammessa la destinazione di tutto o parte del complesso ad autoparcheggio a silos per soggetti aventi titolo all'accesso alla ZTL.

7. Immobile in via Derna¹¹⁹

E' ammessa la demolizione (anche parziale) dell'edificio esistente e la successiva ricostruzione di un edificio a destinazione residenziale, a filo strada, di due piani fuori terra, anche articolato in due unità a schiera, in coerenza linguistica con i fabbricati adiacenti. La profondità del corpo esistente non dovrà superare quella del più profondo edificio esistente sullo stesso fronte dell'isolato. La profondità del corpo di due piani non dovrà superare quella della palazzina adiacente lato est.

8. Palazzo Poschi.¹²⁰

Nel quadro di un intervento organico di recupero del complesso, comprensivo del restauro delle parti storiche, disciplinato da convenzione, è ammessa la destinazione a parcheggio privato del fabbricato di via del Poschi.

9 Immobile in via Tavoleria¹²¹

E' ammessa la destinazione ricettiva con accorpamento all'adiacente struttura ricettiva di tutto o parte dell'immobile, nel rispetto delle categorie di intervento di cui alla classificazione.

¹¹⁹ vedi oss.313

¹²⁰ vedi oss.340

¹²¹ vedi oss.412

4.9 Interventi di riqualificazione diffusa del paesaggio urbano¹²²

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 inc.</i> • <i>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> ¹²³	<i>contrasto tipologico (ex edificio industriale recente)</i>	possibilità di demolizione e ricostruzione con caratteri

¹²² Disposizioni di nuova introduzione.

¹²³ Ci si riferisce alle situazioni di crisi che non siano state incluse in aree di trasformazione e recupero disciplinate da scheda-norma specifica.

		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 facciate¹²⁴

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

¹²⁴ paragrafo di nuova introduzione

posizioni sottogronda (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 evidenzi 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 - Piano carburanti ¹²⁵

art. 5 Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree di nuova installazione degli impianti stradali di distribuzione carburante

art. 5.1 - Individuazione zone

Ai fini della localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti il territorio comunale soggetto alla pianificazione urbanistica comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

Zona 1

Comprende le zone territoriali omogenee A di cui al D.M. 1444 del 02.04.68 e quelle ad esse assimilate dallo strumento urbanistico, così come definite nell'allegato b) della D.C.R.T. n. 359 del 26.11.96.

Zona 2

Comprende le zone territoriali omogenee B e C di cui al D.M. 1444 del 02.04.68 e quelle ad esse assimilate dallo strumento urbanistico, così come definite nell'allegato b) della D.C.R.T. n. 359 del 26.11.96.

Zona 3

Comprende le zone territoriali omogenee D ed F di cui al D.M. 1444 del 02.04.68 e quelle ad esse assimilate dallo strumento urbanistico, così come definite nell'allegato b) della D.C.R.T. n. 359 del 26.11.96.

Zona 4

Comprende le zone territoriali omogenee E di cui al D.M. 1444 del 02.04.68 e quelle ad esse assimilate dallo strumento urbanistico, così come definite nell'allegato b) della D.C.R.T. n. 359 del 26.11.96.

art. 5.2 - Limitazioni di zona

A) Impianti esistenti

Nelle zone omogenee A, di cui al D.I. 1444/68, gli impianti esistenti sono incompatibili debbono, quindi, essere rimossi e le aree bonificate, a cura e spesa della proprietà.

Per gli impianti esistenti non sono consentiti ampliamenti e/o trasformazioni sia commerciali che edilizi, salvo norme di sicurezza e sono assimilati a quelli dichiarati incompatibili dal piano/programma di ristrutturazione approvato delibera di C.C. n. 190 del 20.12.96.

B) Nelle zone omogenee B e C, di cui al D.I. 1444/68, gli impianti esistenti restano funzionanti sino al loro trasferimento in altre zone omogenee D - E - F (o chiusura).

Non sono consentite nuove occupazioni di suolo e/o ampliamenti di superficie coperta o volume su aree attigue né l'installazione di nuovi impianti e/o attività-complementari, salvo le necessità determinate dal rispetto delle norme di sicurezza.

¹²⁵ parte a cura del servizio urbanistica

Questi impianti debbono essere posti a norma, in materia di sicurezza, e inseriti nel contesto urbano con interventi di arredo mediante piantumazioni arboree.

C) Nelle zone omogenee D - E - F, di cui al D.I. 1444/68, gli impianti esistenti e quelli nuovi che potranno essere proposti, debbono rispettare i seguenti criteri/norma.

Non possono essere rilasciate nuove autorizzazioni qualora il gestore non si impegni alla rimozione e alla bonifica degli impianti di sua competenza dichiarati incompatibili.

I nuovi impianti potranno essere ubicati solo lungo le autostrade, le strade statali e provinciali e comunali classificate C e D ai sensi del N.C.d.S..

Nei nuovi impianti e in quelli esistenti nelle zone D - E - F possono essere installate le seguenti funzioni di assistenza e vendita, destinate ai veicoli ed alle persone: deposito olio lubrificante, grassaggio, lavaggio, gommista, elettrauto, officina e simili oltre che rivendite giornali, pubblici esercizi e attività commerciali nei limiti previsti per gli esercizi di vicinato di cui all'art. 4 comma 1 lettera d) del D.L. 31/03/98 n. 114.

D) Nelle zone soggette a vincolo ambientale e/o paesaggistico di cui alla L. n. 1497/39 e/o incluse nel Parco Naturale potranno essere installati solo impianti di tipo a chiosco adeguatamente integrati nell'ambiente ed opportunamente schermati con piantumazioni vegetali autoctone, previo nulla-osta degli enti preposti alla gestione.¹²⁶

E) E' consentito il rilascio di autorizzazioni amministrative per l'apertura di edicole e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 5, lett. B) della L. 25 agosto 1991 n. 287, all'interno di stazioni di servizio o di rifornimento, in deroga al numero massimo previsto, nel rispetto delle disposizioni relative alle aree libere e destinate a parcheggi, che devono rispondere 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 1 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.

art. 5.3 - Tipologie

Gli impianti si suddividono, con le seguenti tipologie:

- chioschi con fronte non superiore a 35 ml e profondità non superiore a 20 ml per una superficie massima di 600 mq ed un volume massimo del chiosco di 27 mc;

- stazioni di rifornimento con annessi locali commerciali per prodotti destinati ai veicoli (lubrificazione, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto) con relativi servizi igienici per gli utenti anche portatori di handicap con fronte non superiore a 50 ml e profondità non superiore a 40 ml per una superficie massima di 2000 mq;

- stazioni di servizio con annessi locali commerciali per prodotti destinati ai veicoli (lubrificazione, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto) ed attrezzature e locali commerciali e di servizio alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) con

¹²⁶ vedi oss.394

relativi servizi igienici per gli utenti anche portatori di handicap con fronte non superiore a 60 mt e profondità non superiore a 50 ml per una superficie massima di 4000¹²⁷ mq.

La distanza minima che dovrà intercorrere fra l'impianto e il successivo e/o precedente non potrà essere inferiore a 1000 mt lineari per le strade provinciali e comunali classificate C e D ai sensi del nuovo NCdS .

Per gli impianti sulle altre viabilità le distanze restano quelle stabilite dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

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).

art. 5.4 - Trasferimenti

Le autorizzazioni al trasferimento non possono essere rilasciate se non dietro presentazione di atto unilaterale d'obbligo da parte della società concessionaria, alla demolizione degli impianti dismessi, comprensivo dell'impegno alla bonifica ambientale ed al ripristino dei luoghi, secondo un progetto da approvare contestualmente a quello del nuovo impianto.

Il recupero di tali siti deve comprendere verifiche sullo stato di inquinamento del suolo, da idrocarburi, conseguente le eventuali perdite dai serbatoi e/o infiltrazioni prolungate dai piazzali di rifornimento.

Le verifiche possono essere eseguite tramite indagini di "Gas Soil Survey" con sonda di campionamento per analisi "in situ".

art. 5.5 - Nuovi impianti

I progetti di nuovo impianto debbono risultare conformi alle disposizioni del D.M. 31.7.1934.

Con riferimento alle norme di sicurezza di cui al DM 31/7/34 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.

¹²⁷ vedi oss.307

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.

Dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie 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 previsti nei siti compresi nell'ambito "B" di rispetto dei corsi d'acqua definito dalla delibera C.R.T. n. 230/94, non potranno avere superficie coperta maggiore di 200 mq.

art.5.6 - 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'Ufficio Tecnico erariale 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).

art. 5.7 - Principi generali

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.

L'istallazione di nuovi impianti non è consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incalcanamento di manovre veicolari.

La distanza da dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel N.C.d.s. e del Regolamento.

Lungo le curve di raggio inferiore a mt. 300 non può installarsi alcun impianto. Ove i raggi minimi di curvatura siano compresi tra i mt. 300 (trecento) e i mt. 100 (cento) l'istallazione è consentita fuori dalla curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a mt. 100 (cento) gli impianti potranno sorgere a mt. 95 (novantacinque) dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.

Qualora per la realizzazione e la ristrutturazione di un impianto sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunale, l'occupazione è soggetta a concessione del suolo pubblico e dovrà essere corrisposto il canone previsto.

L'impianto deve essere installato su un'area avente una superficie minima non inferiore a quella definita dall'art. 5 della D.C.R. n. 359 del 26.11.1996. All'interno di tale area saranno installate le colonnine di erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse e la presenza di almeno un punto aria e di un punto acqua, le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature che costituiscono l'impianto, ivi compreso i macchinari per il lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di mt. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini, così come definiti dal Regolamento edilizio comunale. Il distacco minimo fra i nuovi edifici e fra questi e quelli esistenti, nelle aree confinanti, deve essere di mt. lineari 10.

All'interno delle stazioni di rifornimento e di servizio, 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.

I sostegni per l'istallazione 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'oggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione verticale il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

Nei casi di istallazione 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 perché 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.

art. 5.8 - 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 della legge n. 1089/39;
- 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.

art. 5.9 - Distanze minime

E' ammessa la possibilità di installare nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti all'interno di aree di pertinenza di centri commerciali e nei parcheggi pubblici realizzati ai sensi della L. 122/89 nel rispetto delle distanze minime previste dall'art. 3 e in deroga alle prescrizioni di zona relative alla localizzazione di cui all'art. 2, lettera B e C.

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa di edicole e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande possono essere esercitate, all'interno delle aree di servizio nel rispetto del D.Lgs. 31.3.1998 n. 114, della L. 25.8.1991 n. 287 e della L. 25.2.1987 n. 67 e dei relativi piani comunali di settore.

Le autorizzazioni concesse per la rivendita di giornali e riviste e di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, in deroga al numero massimo previsto dai piani di settore, non possono essere trasferite in altro luogo salvo il trasferimento dell'impianto stesso nell'ambito comunale, nel qual caso e relativamente alle edicole e ai pubblici esercizi, devono essere sempre rispettati i requisiti di cui alle lettere a), b), c) e d) del capoverso E) dell'art. 2.

Nel caso in cui vengono richieste superfici superiori a quelle fissate dalla lett. b) del capoverso E) dell'art. 2, le stesse dovranno essere esaminate applicando, integralmente le norme fissate dalla pianificazione di settore.

art. 5.10 - Attività accessorie

Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammissibili, ai sensi dell'art. 2, comma 3 del D.Lgs. 32/98, le seguenti attività accessorie:

a) attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti rivolti prevalentemente al veicolo;

b) attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole, nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.

Per area di pertinenza dell'impianto stradale di distribuzione di carburante si intende l'area su cui insiste l'impianto.

In caso di carenza di servizio, riguardo alle attività rivolte al mezzo quali lavaggio e grassaggio, e qualora l'area su cui insiste l'impianto sia insufficiente per un corretto servizio all'utente e non sia oggettivamente possibile ampliarla, è da considerare area pertinente all'impianto anche l'area posta ai lati o antistante l'impianto, purchè sia dimostrabile che le attività site nelle aree interessate formino tra loro un complesso funzionalmente unitario.

art. 5.11 - Accessi

Per quanto riguarda l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti su strade di tipo B, C, D come definite dal N.C.d.s. gli accessi sulla strada devono sempre avvenire tramite corsie di accelerazione e decelerazione della larghezza di mt. 3 (tre) e raccordate al piazzale con curva di raggio non inferiore a mt. 10 (dieci); la lunghezza delle corsie viene stabilita in sede di rilascio della concessione, in relazione alle caratteristiche del tratto stradale interessato. L'area occupata dalle corsie è da considerarsi aggiuntiva alla superficie del piazzale sopra indicata.

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, quand'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'installazione 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 seguenti prescrizioni:- minimo mt. 95 (novantacinque).

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.

La distanza da incroci e da accessi di rilevante importanza non deve essere inferiore a mt. 95 fra gli estremi degli accessi più vicini.

Per gli impianti situati lungo strade a quattro o più corsie, ai fini della sicurezza stradale le corsie di accelerazione e decelerazione devono avere lunghezza minima rispettivamente di mt. 75 (settantacinque) e mt. 60 (sessanta) e larghezza non inferiore a mt. 3 (tre) raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a mt. 10 (dieci).

art. 5.12 - 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.

art. 5.13 - 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, riprodotto 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.

art. 5.14 - 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.

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.

art. 5.15 - 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 del PRG;
- 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).

art. 5.16 - Norma di rinvio

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti disposizioni, sono applicabili le norme statali e regionali vigenti in materia.