



Città  
di Lucca

# il Piano Operativo

Quadro Progettuale

**NORME TECNICHE DI  
GESTIONE e ATTUAZIONE**

DOCUMENTO DI RAFFRONTO

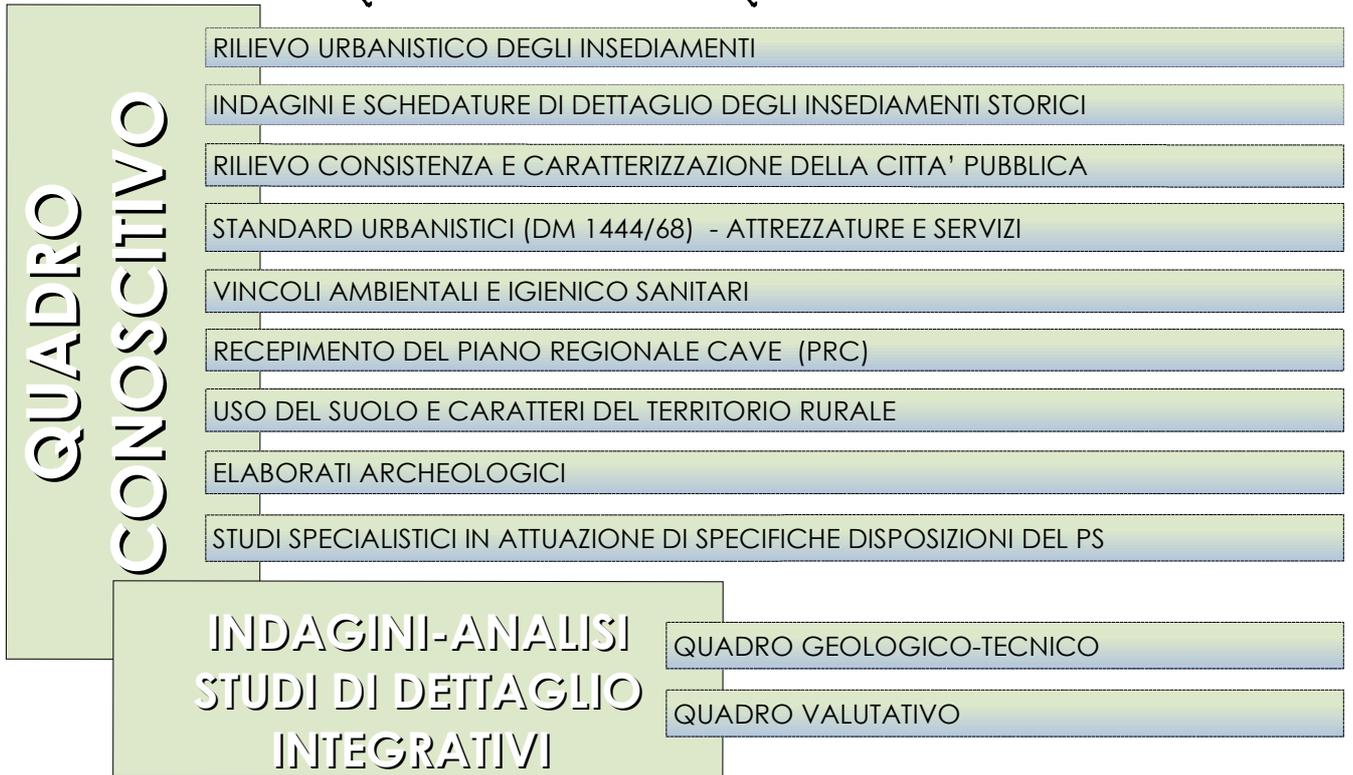
SINDACO DI LUCCA  
Mario Pardini

APPROVAZIONE

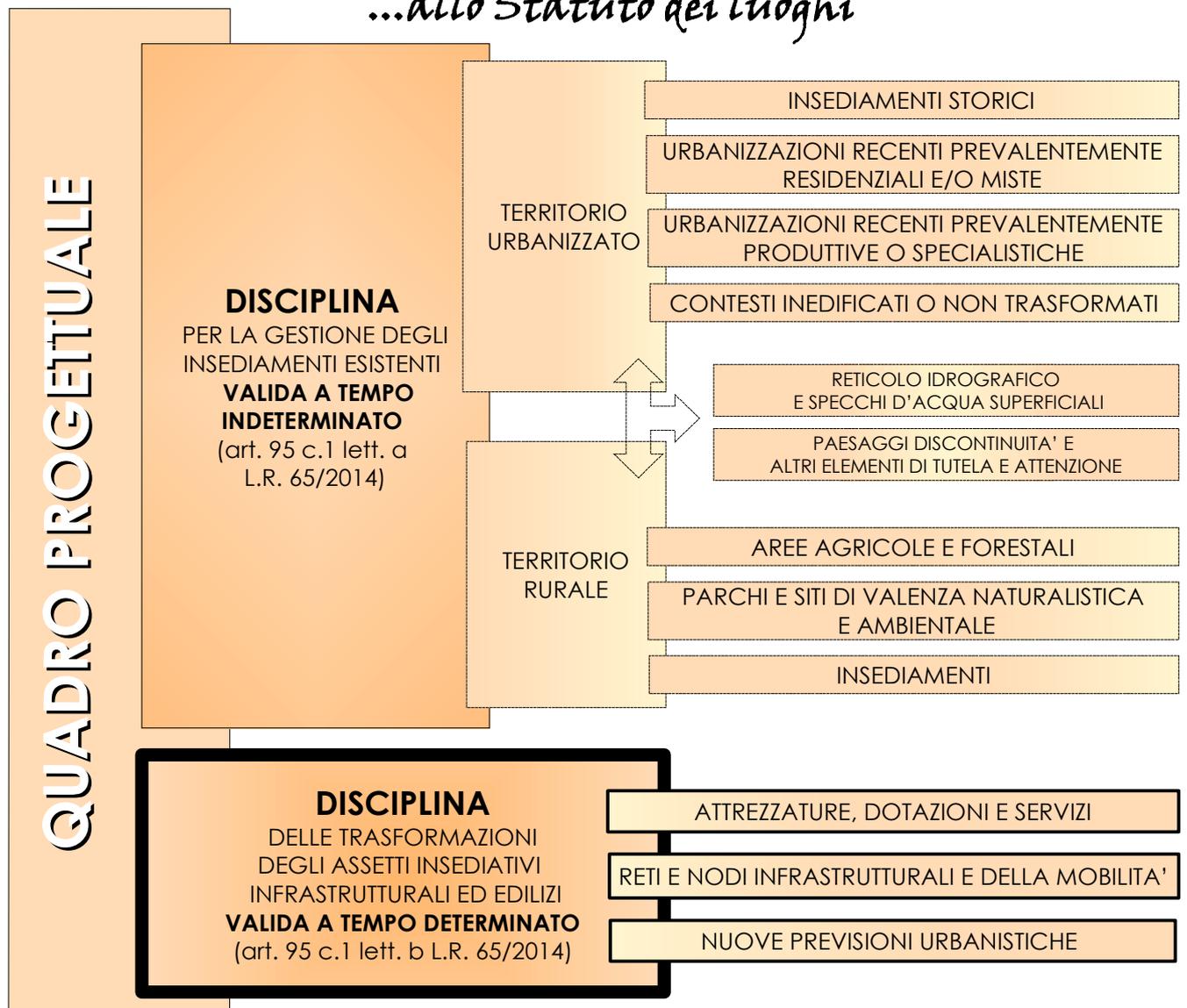
**QP.IV**

# PIANO OPERATIVO

dalla conoscenza del territorio...

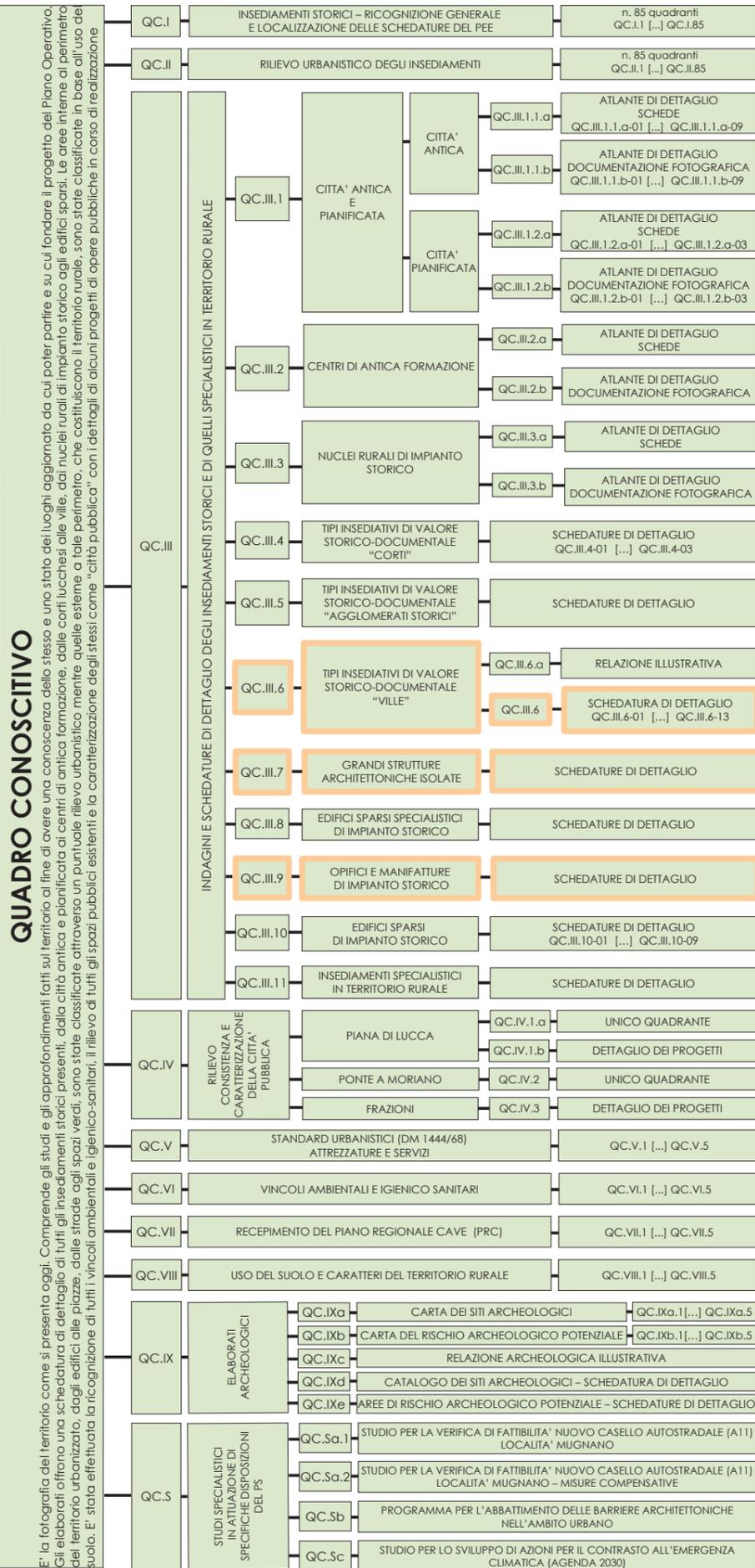


...allo Statuto dei luoghi

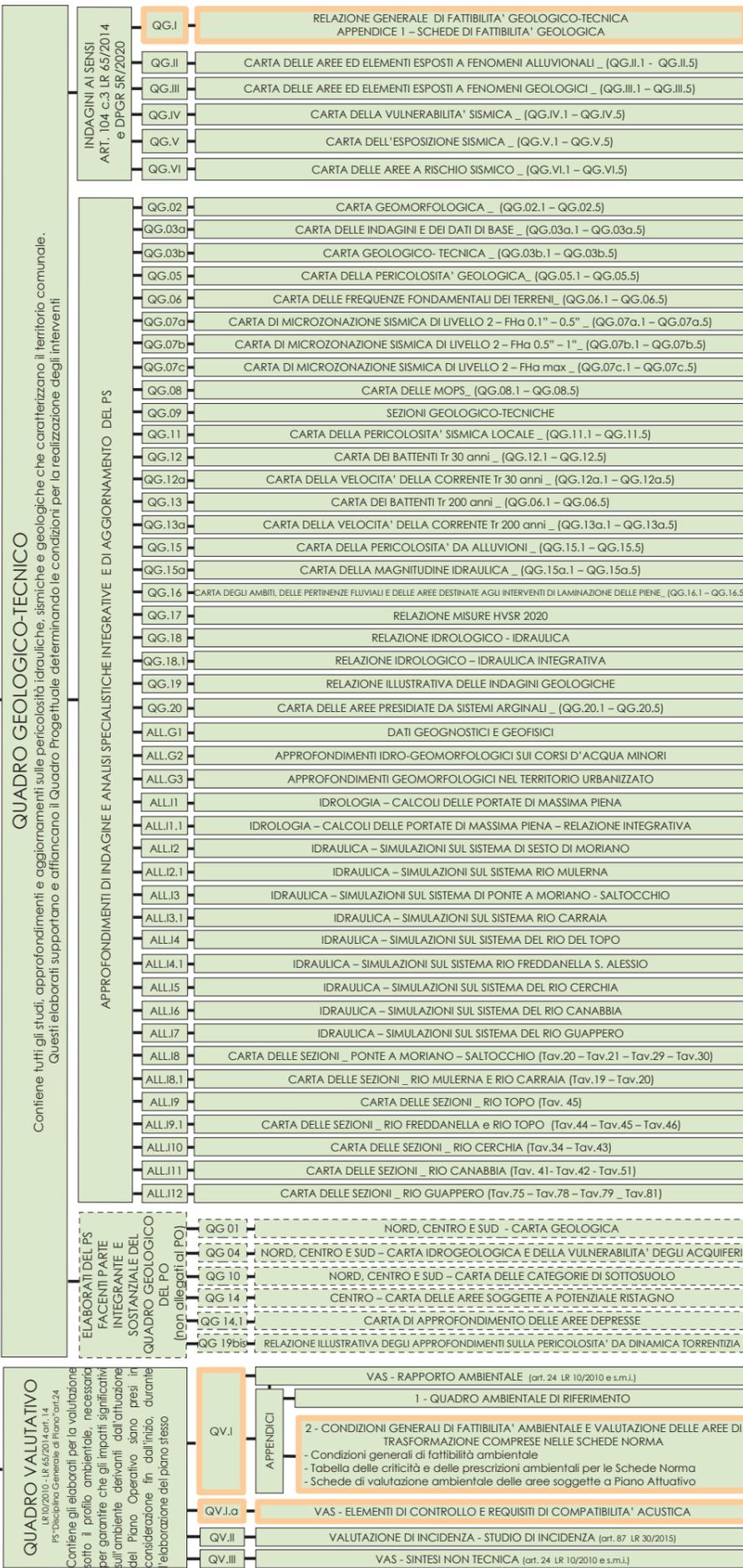


# PIANO OPERATIVO – ELABORATI COSTITUTIVI

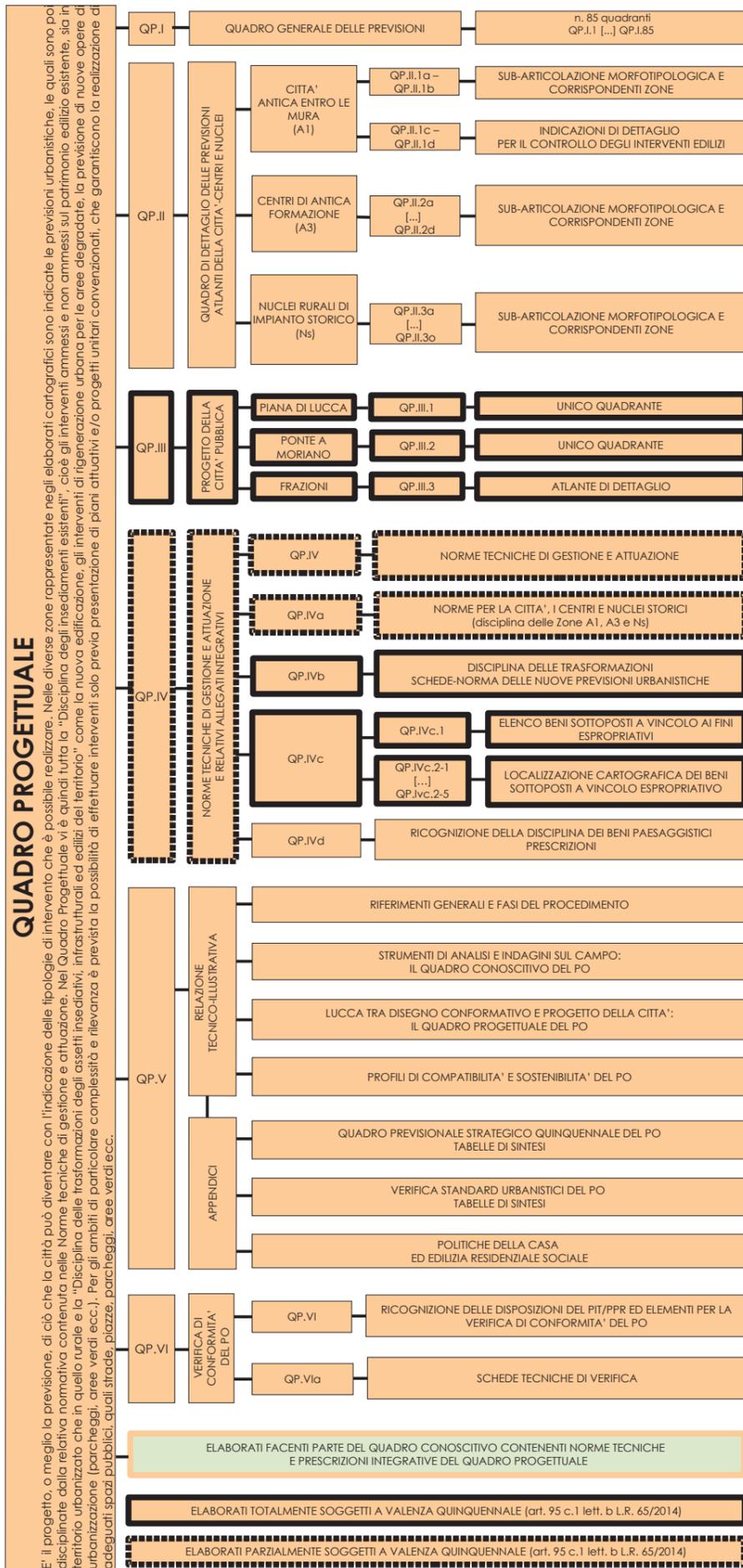
ELABORATI CON VALORE DI DIRETTIVA



## INDAGINI – ANALISI- STUDI DI DETTAGLIO INTEGRATIVI DEL QUADRO CONOSCITIVO



ELABORATI CON VALORE DI PRESCRIZIONE



## LEGENDA MODIFICHE APPORTATE AL TESTO ADOTTATO A SEGUITO:

### - DELL'ACCOGLIMENTO E/O PARZIALE ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

~~testo rosso barrato~~: testo eliminato.

testo azzurro: testo introdotto;

testo grigio / ~~testo grigio barrato~~: modifiche al testo che non incidono sul contenuto, l'efficacia e l'interpretazione di significato della disciplina di piano in accoglimento delle Osservazioni:

- **Osservazione n. 860\_1** per: spostamento testo; rettifica/allineamento denominazioni; puntualizzazioni; correzione meri errori materiali, di battitura, grammaticali, imprecisioni linguistiche, rimandi errati; inserimento di ulteriori rimandi per facilitazione e completezza di lettura; aggiornamenti normativi;
- **Osservazione n. 749\_1** per: chiarimento e semplificazione della disciplina;
- **Osservazione n. 872\_11** per: correzione di terminologie ed errori; semplificazione, facilitazione e chiarezza di lettura.

### - DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA

testo verde: testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica;

~~testo barrato ed evidenziato in verde~~: testo eliminato in sede di Conferenza Paesaggistica.

### - DEGLI EMENDAMENTI ALLA PROPOSTA DI DELIBERA DI APPROVAZIONE

testo magenta: testo introdotto con emendamento alla proposta di delibera di approvazione;

~~testo magenta barrato~~: testo eliminato con emendamento alla proposta di delibera di approvazione

**Commentato [WU1]:** Commento riportante il riferimento all'Osservazione che ha comportato la modifica

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E GESTIONE  
GESTIONE e ATTUAZIONE

INDICE

<b>Titolo I. DISCIPLINA GENERALE DI GESTIONE E ATTUAZIONE</b> .....	<b>8</b>
Capo I - Obiettivi, contenuti ed efficacia .....	8
Art. 1. Riferimenti generali, obiettivi e conformità agli strumenti di pianificazione territoriale .....	8
Art. 2. Contenuti, disciplina e validità temporale .....	8
Art. 3. Elaborati costitutivi (cartografici, normativi e documentali) ed efficacia .....	9
Art. 4. Gerarchia degli elaborati e della disciplina .....	13
Capo II - Strumenti di attuazione e gestione .....	14
Art. 5. <b>Piani attuativi e progetti unitari convenzionati</b> Strumenti attuativi .....	14
Art. 6. Regolamento edilizio e altri strumenti regolativi comunali .....	14
Art. 7. Piani e programmi comunali di settore .....	14
Art. 8. Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Standard urbanistici .....	15
Art. 9. Disciplina delle trasformazioni. Standard urbanistici e ulteriori misure .....	15
Art. 10. Deroghe espressamente applicabili al D.M. 1444/68 (ai sensi dell'art. 140 L.R. 65/2014) .....	16
Capo III - Articolazione, modalità d'intervento e trasformazione .....	17
Art. 11. Articolazione territoriale in "Zone" (zonizzazione) e "zone territoriali omogenee" .....	17
Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi .....	20
Art. 13. Attuazione del PO, definizioni ed interventi urbanistici ed edilizi .....	20
Art. 14. Monetizzazione degli standard urbanistici, degli interventi e delle misure .....	22
Capo IV - Distribuzione e localizzazione delle funzioni .....	23
Art. 15. Operatività, contenuti generali e campo di applicazione .....	23
Art. 16. Categorie funzionali (destinazioni d'uso) degli immobili. Definizioni .....	23
Art. 17. Categorie funzionali (destinazioni d'uso) degli immobili. Contenuti esemplificativi .....	24
Art. 18. Mutamento di destinazione d'uso degli immobili. Disposizioni generali .....	27
Art. 19. Disciplina e disposizioni di dettaglio per specifiche "Zone" .....	27
Capo V - Disposizioni generali concernenti gli insediamenti residenziali .....	28
Art. 20. Dimensione minima delle Unità Immobiliari (UI) residenziali .....	28
Art. 21. Attuazione delle "Politiche per la casa". Definizioni e Norme applicative .....	30
<b>Titolo II. DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO</b> .....	<b>32</b>
Art. 22. Definizione tematica, articolazione e "Zone" del territorio urbanizzato .....	32
Capo I - Insediamenti storici (A) .....	32
Art. 23. Città antica entro il perimetro delle mura (A1). Atlante e disposizioni di dettaglio .....	32
Art. 24. Città storica pianificata oltre il perimetro delle mura (A2) .....	33
Art. 25. Centri di antica formazione (A3). Atlante e disposizioni di dettaglio .....	35
Art. 26. Agglomerati di matrice storica (A4) .....	36
Art. 27. Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Ac) .....	40
Art. 28. Edificato puntuale di impianto storico (Ap) .....	41
Art. 29. Tipi insediativi di valore storico - documentale - Ville (Av) .....	44
Art. 30. Opifici e manifatture di impianto storico e interesse testimoniale (Ao) .....	48
Capo II - Urbanizzazioni recenti prevalentemente residenziali e/o miste (B) .....	50
Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1 e B1_1) .....	50
Art. 32. Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2) .....	51
Art. 33. Tessuti delle commistioni di impianto tra storico e contemporaneo (B3) .....	53
Art. 34. Tessuti radi ad alto gradiente verde delle lottizzazioni isolate ed estensive (B4) .....	54
Capo III - Urbanizzazioni recenti prevalentemente produttive o specialistiche (D) .....	54

Art. 35. Tessuti a proliferazione produttiva (mista) lineare lungo strada (D1) .....	54
Art. 36. Tessuti a piattaforme produttive – commerciali – direzionali (D2) .....	55
Art. 37. Tessuti delle insule specializzate: piattaforme produttive e poli industriali – artigianali Tessuti a piattaforme produttive e poli industriali - artigianali (D3).....	56
Art. 38. Insule ed insediamenti specializzati produttivi a carattere puntuale (D4).....	58
Art. 39. Insule ed insediamenti turistico - ricettivi a carattere puntuale (D5) .....	59
Capo IV - Contesti ineditati o non trasformati in territorio urbanizzato (H) .....	60
Art. 40. Aree a verde privato, orti e spazi aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1) .....	60
Art. 41. Aree di qualificazione paesaggistica e ambientale degli insediamenti (H2) .....	61
Art. 42. Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di sviluppo del PS (H3).....	61
<b>Titolo III. DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>63</b>
Capo I - Disposizioni e Norme comuni per il territorio rurale.....	63
Art. 43. Definizione tematica, articolazione e “Zone” del territorio rurale.....	63
Art. 44. <del>Edificato specialistico con funzioni non agricole in territorio rurale (Es)</del> <del>Edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Classificazione e disciplina generale</del> .....	63
Art. <del>44.</del> 45. Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Classificazione e disciplina generale .....	65
Art. 46. Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Categorie di intervento, disciplina delle funzioni e indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi .....	65
Art. <del>45.</del> 46.1 Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Categorie di intervento .....	65
Art. <del>46.</del> 46.2 Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Disciplina delle funzioni .....	71
Art. 46.3 Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi.....	72
Art. 47. Nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola in territorio rurale. Definizione .....	73
Capo II - Aree agricole e forestali (E) .....	77
Art. 48. Aree prevalentemente forestali (E1) .....	77
Art. 49. Aree prevalentemente agricole della piana (E2).....	78
Art. 50. Aree prevalentemente agricole della collina (E3) .....	79
Art. 51. Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici collinari (E4).....	80
Art. 52. Aree agricole periurbane della piana (E5).....	81
Art. 53. Aree agricole intercluse (E6) .....	82
Art. 54. Aree umide, fluviali e perfluviali (E7) .....	83
Capo III - Parchi e siti di valenza naturalistica e ambientale (P) .....	83
Art. 55. Parco fluviale del Serchio (P1).....	83
Art. 56. Parco fluviale delle acque e delle aree umide e ripariali dell’Ozzeri e dell’Ozzeretto (P2) .....	87
Art. 57. Parco agricolo e monumentale dell’acquedotto ottocentesco (P3) .....	90
Capo IV - Insediamenti del territorio rurale (N).....	94
Art. 58. Corti (rurali – lucchesi) di impianto storico (Nc) .....	94
Art. 59. Nuclei rurali di impianto storico (Ns). Atlante e disposizioni di dettaglio .....	95
Art. 60. Nuclei rurali di matrice storica (Nm).....	96
Art. 61. Tipi insediativi di valore storico - documentale – Ville (Nv) .....	98
Art. 62. Grandi strutture architettoniche isolate (Ng) .....	98
<b>Titolo IV. ULTERIORI DETERMINAZIONI PROGETTUALI DEL TERRITORIO RURALE E URBANIZZATO .....</b>	<b>100</b>
Art. 63. Reticolo idrografico e gli specchi d’acqua superficiali.....	100
Art. 64. Paesaggi, discontinuità e altri elementi di tutela o attenzione .....	100
<b>Titolo V. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. ATTREZZATURE, DOTAZIONI E SERVIZI .....</b>	<b>102</b>
Art. 65. Definizione tematica, articolazione e “Zone” delle attrezzature, dotazioni e servizi.....	102
Capo I - Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F - S).....	102
Art. 66. Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1).....	102
Art. 67. Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) .....	104
Art. 68. Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione (F3).....	105
Art. 69. Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) .....	106
Art. 70. Poli specializzati per le funzioni prevalentemente pubbliche e sovracomunali (S).....	108
Capo II - Servizi ed impianti per l'efficienza del territorio (G).....	109
Art. 71. Impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1) .....	109
Art. 72. Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2) .....	110
Capo III - Parchi urbani e Aree di riqualificazione e valorizzazione urbana (Q) .....	111
Art. 73. Parco urbano delle Mura della città antica (Qm) .....	111
Art. 74. Parco lineare del Condotto pubblico (Qc).....	112
Art. 75. Giardini e Parchi urbani di quartiere (Qq).....	114
<b>Titolo VI. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. RETI E NODI INFRASTRUTTURALI E DELLA MOBILITÀ .....</b>	<b>115</b>
Art. 76. Definizione tematica, articolazione e “Zone” della Rete infrastrutturale .....	115

Capo I - Rete e servizi della mobilità e parcheggi (I) .....	115
Art. 77. Rete viaria e assi di collegamento di area vasta e locali (I1) .....	115
Art. 78. Parcheggi e aree di sosta (I2) .....	116
Art. 79. Linea, stazione, spazi per la logistica ferroviari e fermate (I3) .....	118
Art. 80. Distributori di carburante e servizi alla mobilità (I4) .....	118
Art. 81. Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale .....	120
Capo II - Altre infrastrutture per la mobilità lenta e l'accessibilità .....	120
Art. 82. Rete dei percorsi di fruizione lenta (ciclo - pedonale), antiche percorrenze, sentieri CAI e altri percorsi escursionistici .....	120
Art. 83. Spazi aperti delle centralità di quartiere e altri contesti di miglioramento dell'accessibilità .....	121
<b>Titolo VII. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE .....</b>	<b>123</b>
Capo I – Disposizioni e norme comuni le “Nuove previsioni urbanistiche” .....	123
Art. 84. Definizione tematica, articolazione e “Zone” delle nuove previsioni urbanistiche .....	123
Art. 85. Previsioni oggetto di “Conferenza di Copianificazione”. Contenuti ed esiti .....	124
Art. 86. Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti e Varianti al RU (SAC) .....	124
Capo II - Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti. Territorio urbanizzato (U) .....	127
Art. 87. Aree inutilizzate di riqualificazione e valorizzazione urbana (Uv). <i>Schede - norma</i> .....	127
Art. 88. Aree degradate e dequalificate di recupero e rigenerazione urbana (Ur). <i>Schede - norma</i> .....	128
Art. 89. Aree per la rigenerazione di attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (Uf) .....	130
Art. 90. Aree dequalificate di recupero e rinnovo urbano (Uq) .....	132
Capo III – Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole. Territorio rurale (R) .....	134
Art. 91. Aree per nuovi insediamenti produttivi o specialistici (Rp). <i>Schede - norma</i> .....	134
Art. 92. Aree per l'ampliamento di insediamenti produttivi o specialistici (Rf). <i>Schede - norma</i> .....	136
Art. 93. Aree degradate, di recupero paesaggistico e ambientale (Rr). <i>Schede - norma</i> .....	137
Art. 94. <del>Aree delle attività estrattive</del> Giacimenti potenziali del <del>(PRC)</del> (Rc.a), aree dei siti estrattivi dismessi (Rc.b) e dei siti MOS (Rc) .....	139
Capo IV - Previsioni per l'integrazione e il potenziamento di servizi e dotazioni. Territorio rurale (F - I) .....	141
Art. 95. Aree per nuove attrezzature, servizi e dotazioni in territorio rurale (Fc-S). <i>Schede - norma</i> .....	141
Art. 96. Aree per l'ampliamento di attrezzature e servizi in territorio rurale (Fa). <i>Schede - norma</i> .....	142
Art. 97. Nuove infrastrutture della rete della mobilità (Ic). <i>Schede - norma</i> .....	144
Art. 98. Adeguamento delle infrastrutture della rete della mobilità (Ia). <i>Schede - norma</i> .....	145
Art. 99. Corridoi di salvaguardia e fasce di tutela per la viabilità di livello sovralocale .....	147
<b>Titolo VIII - DISCIPLINA DI COMPATIBILITÀ E SOSTENIBILITÀ .....</b>	<b>149</b>
Capo I - Integrità del territorio e controllo delle trasformazioni .....	149
Art. 100. Valutazione Ambientale e Strategica (VAS) .....	149
Art. 101. Siti della Rete Natura 2000 (ZSC) e Valutazione di incidenza ambientale (VINCA) .....	149
Art. 102. Fattibilità idrogeologica e sismica. Rinvio alle apposite indagini e relative prescrizioni .....	150
Art. 103. Ricognizione disciplina dei Beni paesaggistici e compatibilità paesaggistica .....	151
Art. 104. Bilancio dimensionale, osservatorio e monitoraggio della pianificazione comunale .....	151
Capo II - Qualità degli insediamenti e delle trasformazioni .....	151
Art. 105. Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione .....	151
Art. 106. Edilizia sostenibile e promozione delle fonti energetiche rinnovabili .....	152
Art. 107. Abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano .....	152
Capo III – Aree non pianificate e norme transitorie .....	153
Art. 108. Aree non pianificate .....	153
Art. 109. Norme transitorie e di salvaguardia .....	153

## LEGENDA



Disposizioni normative valide a tempo indeterminato (art. 95 c. 1 lett. a) L.R. 65/2014



Disposizioni normative soggette a valenza quinquennale (art. 95 c. 1 lett. b) L.R. 65/2014)



Disposizioni normative parzialmente soggette a valenza quinquennale (art. 95 c. 1 lett. b) L.R. 65/2014)

Commentato [WU2]: OSSERVAZIONE N. 915\_1

Allegati alle Norme (Dettaglio delle disposizioni)

- QP.IVa Norme Tecniche di Gestione e Attuazione ~~Disciplina di gestione degli insediamenti~~. Norme per la città, i centri e nuclei storici;
- QP.IVb Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche;
- QP.IVc ~~Disciplina delle trasformazioni~~. Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi;
- QP.IVd Ricognizione della disciplina dei Beni Paesaggistici, prescrizioni.

Guida sintetica alle sigle e agli acronimi utilizzati nel testo

L	(Legge)
D.Lgs.	(Decreto Legislativo)
L.R.	(Legge Regionale)
D.G.R.	(Delibera Giunta Regionale)
D.P.G.R.	(Decreto Presidente Giunta Regionale)
TUED	(Testo Unico Edilizia)
AdB	(ex Autorità di Bacino)
AdBD	(Autorità di Bacino Distrettuale)
AP	(Amministrazione Provinciale)
AC	(Amministrazione Comunale)
CC	(Consiglio Comunale)
GC	(Giunta Comunale)
PIT	(Piano regionale di Indirizzo Territoriale)
PPR	(Piano Paesaggistico Regionale)
PRAER	(ex Piano Regionale Attività Estrattive e di Recupero delle aree escavate)
PRC	(Piano Regionale Cave)
PTC	(Piano Territoriale di Coordinamento provinciale)
PS	(Piano Strutturale comunale)
PO	(Piano Operativo comunale)
RU	(Regolamento Urbanistico comunale)
RE	(Regolamento Edilizio comunale)
GM	(Giunta Municipale)
PAI	(Piano di Assetto Idrogeologico)
PGRA	(Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)
PGTU	(Piano Generale del Traffico Urbano)
PUMS	(Piano Urbano della Mobilità Sostenibile)
PAPMAA	(Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale)
QC	(Quadro Conoscitivo)
QG	(Quadro Geologico - tecnico)
QP	(Quadro Progettuale)
QV	(Quadro Valutativo)
Sul	(Superficie utile lorda)
SE	(Superficie Edificabile o edificata)
SC	(Superficie Coperta)
St	(Superficie territoriale)
UTOE	(Unità Territoriali Organiche Elementari)
RA	(Rapporto Ambientale di VAS)
VAS	(Valutazione Ambientale Strategica)
VINCA	(Valutazione di Incidenza)
CTR	(Carta Tecnica Regionale)
SNSV	(Strategia Nazionale di Sviluppo Sostenibile)

## Titolo I. DISCIPLINA GENERALE DI GESTIONE E ATTUAZIONE

### Capo I - Obiettivi, contenuti ed efficacia

#### Art. 1. Riferimenti generali, obiettivi e conformità agli strumenti di pianificazione territoriale

1. Il Piano Operativo (PO) è lo strumento di pianificazione urbanistica comunale redatto in conformità al Piano Strutturale (PS), alla disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e in coerenza con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) provinciale.

2. La conformità e la coerenza del PO alla disciplina degli strumenti della pianificazione territoriale è esplicitata nell'elaborato QP.VI *“Ricognizione delle disposizioni del PIT/PPR ed elementi per la verifica di conformità del PO”*, di cui all'art. 3 comma 3 delle presenti Norme, mentre la valutazione degli effetti delle previsioni, con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio, è espressa nei contenuti del *“Quadro Valutativo”* (QV) e del *“Quadro Geologico – tecnico”* (QG) di cui all'art. 3 commi 4 e 5 delle presenti Norme, nonché nelle disposizioni di integrità del territorio e controllo delle trasformazioni di cui al Titolo VIII, Capo I delle presenti Norme.

#### Art. 2. Contenuti, disciplina e validità temporale

1. Il PO, secondo quanto disposto dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e sulla base dell'articolazione (zonizzazione) definita al Titolo I, Capo III delle presenti Norme, si compone di due parti:

a) la **Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti** che individua e definisce:

- la **Disciplina del territorio urbanizzato** (di cui al Titolo II delle presenti Norme);
- la **Disciplina del territorio rurale** (di cui al Titolo III delle presenti Norme).

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti si qualifica e si integra con:

- la **Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni** (di cui al Titolo I, Capo IV delle presenti Norme).

b) la **Disciplina delle trasformazioni** degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che individua e definisce:

- la **Disciplina delle attrezzature, dotazioni e servizi**, esistenti e di progetto, ovvero delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, comprese le aree per gli standard urbanistici, ricadenti indifferentemente nel territorio urbanizzato ed in quello rurale (di cui al Titolo V delle presenti Norme);
- la **Disciplina della rete e nodi infrastrutturali e della mobilità**, esistenti e di progetto, ovvero delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, ricadenti indifferentemente nel territorio urbanizzato e in quello rurale (di cui al Titolo VI delle presenti Norme).

La disciplina delle trasformazioni si integra con le **Nuove previsioni urbanistiche** definite con specifico riferimento a:

- **le Varianti al RU di cui il PO conferma, recepisce e mantiene l'efficacia** (di cui al Titolo VII, Capo I delle presenti Norme);
- **le Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti. Territorio urbanizzato** (di cui al Titolo VII, Capo II delle presenti Norme);
- **le Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole. Territorio rurale** (di cui al Titolo VII, Capo III delle presenti Norme);
- **le Previsioni per l'integrazione e il potenziamento dei servizi e dotazioni. Territorio rurale** (di cui al Titolo VII, Capo IV delle presenti Norme).

La disciplina delle trasformazioni si qualifica e si integra con:

- la **Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**, come parte integrante del PO (di cui al Titolo I, Capo IV delle presenti Norme e quanto puntualmente disciplinato nelle singole schede - norma di cui allo specifico elaborato QP.IVb *“Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”*).

2. La **“Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti”** è valida a tempo indeterminato. La **“Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Nuove previsioni urbanistiche”** e i vincoli preordinati alla espropriazione della **“Disciplina delle trasformazioni”** sono soggette a decadenza secondo quanto disposto all'articolo 95 della L.R. 65/2014.

**Commentato [SP3]:** cfr.OSS  
ERVAZIONE 332\_1  
(art. 86)

3. Le previsioni concernenti gli *“Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti”* confermati dal PO, ~~la cui disciplina è definita~~ sono disciplinati al successivo Titolo VII, Capo I, art. 86, ~~perdono di efficacia secondo quanto indicato nelle rispettive deliberazioni di approvazione e/o nelle rispettive convenzioni.~~

4. Alla decadenza delle previsioni di cui comma 1 lettera b) si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 108, ~~che~~ ~~(Disciplina disciplina delle~~ *“aree-Aree non pianificate”*.

5. Le Norme del PO prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni del Regolamento Edilizio (RE) e degli altri piani, programmi e regolamenti comunali di settore vigenti, di cui all’art. 7 delle presenti Norme.

### Art. 3. Elaborati costitutivi (cartografici, normativi e documentali) ed efficacia

1. Il PO è costituito dagli elaborati del Quadro Conoscitivo (QC) e del Quadro Progettuale (QP) ed è altresì corredato e supportato dagli elaborati del “Quadro Geologico – tecnico” (QG) e del Quadro Valutativo (QV).

2. Il **“Quadro Conoscitivo” (QC)** del PO, comprendente la ricognizione e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente (PEE), delle aree urbanizzate e delle relative criticità, secondo l’articolazione in *“Ambiti”* e *“Determinazioni spaziali”* del territorio urbanizzato e del territorio rurale delle UTOE del PS vigente, è composto dai seguenti elaborati:

- **QC.I “Insedimenti storici. Ricognizione generale e localizzazione delle schedature del PEE”**-. Composto da 85 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 2.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QC.I.1 al QC.I.85.

- **QC.II “Rilievo urbanistico degli insediamenti”**. Composto da 85 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 2.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QC.II.1 al QC.II.85.

- **QC.III “Indagini e schedature di dettaglio degli insediamenti storici” e ~~degli insediamenti di quelli specialistici in territorio rurale:~~** ~~-Atlanti di dettaglio-~~

- **QC.III.1- Città antica e pianificata:**

- **QC.III.1.1.a “Città antica. Atlante di dettaglio” - Schede.** Composto da 9 volumi contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QC.III.1.1a-01 al QC.III.1.1a-09 ~~contraddistinti dal n.01 al n.09;~~

- **QC.III.1.1.b “Città antica. Atlante di dettaglio” – Documentazione fotografica.** Composto da 9 volumi contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QC.III.1.1b-01 al QC.III.1.1b-09; ~~dal n.01 al n.09~~

- **QC.III.1.2.a “Città pianificata. Atlante di dettaglio” - Schede.** Composto da 3 volumi contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QC.III.1.2a-01 al QC.III.1.2a-03; ~~dal n.01 al n.03~~

- **QC.III.1.2.b “Città pianificata. Atlante di dettaglio” – Documentazione fotografica.** Composto da 3 volumi contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QC.III.1.2b-01 al QC.III.1.2b-03; ~~dal n.01 al n.03~~

- **QC.III.2 Centri di antica formazione:**

- **QC.III.2.a “Centri di antica formazione. Atlante di dettaglio” – Schede.** Composto di 1 volume;

— **QC.III.2.b “Centri di antica formazione. Atlante di dettaglio” – Documentazione fotografica.**

- Composto di 1 volume;

- **QC.III.3 Nuclei rurali di impianto storico:**

— **QC.III.3.a “Nuclei rurali di impianto storico. Atlante di dettaglio” – Schede.** Composto di 1 volume;

- **QC.III.3.b “Nuclei rurali di impianto storico. Atlante di dettaglio” – Documentazione fotografica.** Composto di 1 volume;

- **QC.III.4 “Tipi insediativi di valore storico – documentale, corti. Schedature di dettaglio”.** Composto da 3 volumi contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QC.III.4-01 al QC.III.4-03; ~~dal n.01 al n.03~~

- **QC.III.5 “Tipi insediativi di valore storico – documentale, agglomerati storici. Schedatura di dettaglio”.** Composto di 1 volume;

- **QC.III.6.a “Tipi insediativi di valore storico – documentale, ville. Relazione illustrativa”;**

- **QC.III.6 “Tipi insediativi di valore storico – documentale, ville. Schedatura di dettaglio”.** Composto di 13 volumi contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QC.III.6-01 al QC.III.6-13 ~~dal n.01 al n.13;~~

- **QC.III.7 “Grandi strutture architettoniche isolate. Schedatura di dettaglio”.** Composto di 1 volume;

- **QC.III.8 “Edifici sparsi specialistici di impianto storico. Schedatura di dettaglio”.** Composto di 1 volume;

- **QC.III.9 “Opifici e manifatture di impianto storico. Schedatura di dettaglio”.** Composto di 1 volume;

- **QC.III.10 “Edifici sparsi di impianto storico. Schedatura di dettaglio”.** Composto da 9 volumi contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QC.III.10-01 al QC.III.10-09;

..... dal n.01 al n.09

- QC.III.11 "Insediamenti specialistici in territorio rurale. Schedatura di dettaglio". Composto di 1 volume.
- **QC.IV "Rilievo, consistenza e caratterizzazione della città pubblica":**
  - QC.IV.1.a "Piana di Lucca". Composto da un unico quadrante cartografico (cartografia in scala 1: 5.000);
  - QC.IV.1.b "Piana di Lucca. Dettaglio dei progetti". Composto da 1 elaborato;
  - QC.IV.2 "Ponte a Moriano". Composto da un unico quadrante cartografico (cartografia in scala 1: 5.000);(unico quadrante cartografico)
  - QC.IV.3 "Frazioni, atlante di dettaglio". Composto da 1 volume.
- **QC.V "Standard urbanistici (DM 1444/1968), attrezzature e servizi".** Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QC.V.1 al QC.V.5.
- **QC.VI "Vincoli ambientali e igienico – sanitari".** Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QC.VI.1 al QC.VI.5.
- **QC.VII "Recepimento del Piano Regionale Cave (PRC)".** Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QC.VII.1 al QC.VII.5.
- **QC.VIII "Uso del suolo e caratteri del territorio rurale".** Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QC.-VIII. 1 al QC.-VIII.5.
- **QC.IX "Elaborati archeologici"**
  - QC.IX.a "Carta dei siti archeologici". Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QC.IX.a.1 al QC.IX.a.5.
  - QC.IX.b "Carta del rischio archeologico potenziale". Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QC.IX.b.1 al QC.IX.b.5
  - QC.IX.c "Relazione archeologica illustrativa". Composto da 1 volume
  - QC.IX.d "Catalogo dei siti archeologici. Schedatura di dettaglio". Composto da 1 volume
  - QC.IX.e "Aree di rischio archeologico potenziale- schedature di dettaglio" Composto da 1 volume

Commentato [WU4]: OSSER  
VAZIONE N.909\_1

Il Quadro Conoscitivo (QC) si integra con le indagini, le analisi e gli studi di dettaglio, comprensivi degli elementi di rischio e dei fattori di vulnerabilità idrogeologici e sismici, contenuti del Quadro Geologico - tecnico (QG), nonché delle indagini di caratterizzazione ambientale del territorio comunale contenute nel Quadro Valutativo (QV). Corredano altresì il Quadro Conoscitivo (QC) gli studi specialistici (QC.S) eseguiti in attuazione di specifiche disposizioni applicative del PS vigente ed in particolare:

- QC.Sa.1 "Studio per la verifica di fattibilità nuovo casello autostradale (A11) in località Mugnano";
- QC.Sa.2 "Studio per la verifica di fattibilità nuovo casello autostradale (A11) in località Mugnano. Misure compensative";
- QC.Sb "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano";
- QC.Sc "Studio per lo sviluppo di azioni per il contrasto all'emergenza climatica (Agenda 2030)".

3. Il "Quadro Progettuale" (QP) del PO è composto dai seguenti elaborati:

- **QP.I "Quadro generale delle previsioni".** Composto da 85 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 2.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QP.I.1 al QP.I.85.
- **QP.II "Quadro di dettaglio delle previsioni: Atlanti della città, centri e nuclei storici"** così composto:
  - per la "Città antica entro il perimetro delle mura" (A1):
    - "Sub-articolazione morfotipologica e corrispondenti Zone", composta da 2 quadranti cartografici (cartografie di dettaglio in scala 1: 1.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QP.II.1.a al QP.II.1.b.
    - "Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi", composta da 2 quadranti cartografici (cartografie di dettaglio in scala 1: 1.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QP.II.1.c al QP.II.1.d.
  - per i "Centri di antica formazione" (A3):
    - "Sub-articolazione morfotipologica e corrispondenti Zone", composta da 4 elaborati cartografici (cartografie di dettaglio in scala 1: 1.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QP.II.2.a- al QP.II.2.d.-
  - per i "Nuclei rurali di impianto storico" (Ns):
    - "Sub-articolazione morfotipologica e corrispondenti Zone", composta da 13 elaborati cartografici (cartografie di dettaglio in scala 1: 1.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QP.II.-3.a- al QP.II.3.o.-
- **QP.III "Progetto della città pubblica"** così composto (cartografie in scala 1:5.000) composto da:
  - QC.III.1 "Piana di Lucca". Composto da un unico quadrante cartografico (cartografia in scala 1:5.000);(unico

.....  
 quadrante cartografico)

- QP.III.2 "Ponte a Moriano". Composto da un unico quadrante cartografico (cartografia in scala 1:5.000); (unico quadrante cartografico)
- QP.III.3 "Frazioni, atlante di dettaglio". Composto da 1 volume.
- QP.IV "Norme Tecniche di Gestione e Attuazione" e relativi allegati integrativi:
  - QP.IVa "Disciplina di gestione degli insediamenti. Norme Tecniche di Gestione e Attuazione. Norme per la città, i centri e nuclei storici";
  - QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche";
  - QP.IVc.1 "Disciplina delle trasformazioni. Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi";
  - QP.IVc.2 "Localizzazione cartografica dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi" composto da 5 quadranti cartografici da QP.IVc.2-1 a QP.IVc.2-5 (cartografie in scala 1:10.000);
  - QP.IVd "Ricognizione della disciplina dei Beni Paesaggistici, prescrizioni".
- QP.V "Relazione tecnico – illustrativa" comprendente le seguenti appendici:
  - "Quadro previsionale strategico quinquennale del PO. Tabelle di sintesi";
  - "Verifica standard urbanistici del PO. Tabelle di sintesi";
  - "Politiche della casa ed edilizia residenziale sociale".
- QP.VI "Ricognizione delle disposizioni del PIT/PPR ed elementi per la verifica di conformità del PO" e il relativo elaborato integrativo:
  - QP.VI.a "Schede tecniche di verifica".

**Commentato [WU5]:** Suddivisione in due elaborati per facilitare e migliorare la consultazione

4. Il "Quadro Geologico – tecnico" (QG), ovvero le indagini di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica, redatte ai sensi dell'articolo 104, comma 3 della L.R. 65/2014 e in applicazione delle disposizioni del Regolamento di cui alla D.P.G.R. 5R/2020, è composto dai seguenti elaborati:

- QG.I "Relazione generale di fattibilità geologico -tecnica" ed il relativo elaborato integrativo:
  - QG.I "Appendice 1 – Schede di fattibilità geologica".
- QG.II "Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali". Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.II.1 al QG.II.5.
- QG.III "Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici". Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.III.1 al QG.III.5.
- QG.IV "Carta della vulnerabilità sismica". Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.IV.1 al QG.IV.5.
- QG.V "Carta dell'esposizione sismica". Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.V.1 al QG.V.5.
- QG.VI "Carta delle aree a rischio sismico". Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.VI.1 al QG.VI.5.

Il Quadro Geologico–tecnico (QG) è altresì corredato e supportato da approfondimenti di indagine, studi specialistici ed analisi che integrano ed aggiornano - in coerenza con l'art. 2 dell'Allegato C alla Disciplina di Piano del PS vigente, con il "Piano di bacino del fiume Serchio, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) – Variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Serchio al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale" e con il "Progetto di Piano di –bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI frane) per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica" - le "Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica" (QG) dello stesso PS vigente.

In particolare, secondo il codice unico alfanumerico indicato dal PS:

- QG.02 – "Carta geomorfologica". Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.02.1 al QG.02.5;
- QG.03a – "Carta delle indagini e dei dati di base". Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.03a.1 al QG.03a.5;
- QG.03b – "Carta geologico-tecnica". Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.03b.1 al QG.03b.5;
- QG.05 – "Carta della pericolosità geologica". Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.05.1 al QG.05.5;
- QG.06 – "Carta delle frequenze fondamentali dei terreni". Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.06.1 al QG.06.5;

- QG.07a – “Carta di *microzonazione sismica* MS di livello 2-II FHa 0.1”-0.5””. Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.07a.1 al QG.07a.5;
- QG.07b – “Carta di *microzonazione sismica* MS di livello 2-II FHa 0.5”-1””. Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.07b.1 al QG.07b.5;
- QG.07c – “Carta di *microzonazione sismica* MS di livello 2-II –FHa ~~max~~MAX””. Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.07c.1 al QG.07c.5;
- QG.08 – “Carta delle MOPS”. Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.08.1 al QG.08.5;
- QG.09 – “Sezioni geologico-tecniche”. Composto da 1 elaborato;
- QG.11 – “Carta della pericolosità sismica locale”. Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.11.1 al QG.11.5;
- QG.12 – “Carta dei battenti Tr 30 anni”. Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.12.1 al QG.12.5;
- QG.12a – “Carta della velocità della corrente Tr 30 anni”. Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.12a.1 al QG.12a.5;
- QG.13 – “Carta dei battenti Tr 200 anni”. Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.13.1 al QG.13.5;
- QG.13a – “Carta della velocità della corrente Tr 200 anni”. Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.13a.1 al QG.13a.5;
- QG.15 – “Carta della pericolosità da alluvioni”. Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.15.1 al QG.15.5;
- QG.15a – “Carta della magnitudine idraulica”. Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.15a.1 al QG.15a.5;
- QG.16 – “Carta degli ambiti, delle pertinenze fluviali e delle aree destinate agli interventi di laminazione delle piene”. Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.16.1 al QG.16.5;
- QG.17 – “Relazione misure HVSR 2020”. Composto da 1 volume;
- QG.18 – “Relazione idrologico-idraulica”. Composto da 1 volume;
- QG.18.1 – “Relazione idrologico-idraulica integrativa”. Composto da 1 volume;
- QG.19 – “Relazione illustrativa delle indagini geologiche”. Composto da 1 volume;
- QG.20 – “Carta delle aree presidiate da sistemi arginali”. Composto da 5 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 10.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QG.20.1 al QG.20.5;
- ALL.G1 – “Dati geognostici e geofisici”. Composto da 1 elaborato;
- ALL.G2 – “Approfondimenti idro-geomorfologici sui corsi d’acqua minori”. Composto da 1 volume;
- ALL.G3 – “Approfondimenti geomorfologici nel territorio urbanizzato”. Composto da 1 volume;
- ALL.I1 – “Idrologia – Calcoli delle portate di massima piena”. Composto da 1 elaborato;
- ALL.I1.1 – “Idrologia – Calcoli delle portate di massima piena – Relazione integrativa”. Composto da 1 elaborato;
- ALL.I2 – “Idraulica – Simulazioni sul sistema di Sesto di Moriano”. Composto da 1 elaborato;
- ALL.I2.1 – “Idraulica – Simulazioni sul sistema Rio Mulerna”. Composto da 1 elaborato;
- ALL.I3 – “Idraulica – Simulazioni sul sistema di Ponte a Moriano - Saltocchio”. Composto da 1 elaborato;
- ALL.I3.1 – “Idraulica – Simulazioni sul sistema Rio Carraia”. Composto da 1 elaborato;
- ALL.I4 – “Idraulica – Simulazioni sul sistema del Rio del Topo”. Composto da 1 elaborato;
- ALL.I4.1 – “Idraulica – Simulazioni sul sistema Rio Freddanella Sant’Alessio”. Composto da 1 elaborato;
- ALL.I5 – “Idraulica – Simulazioni sul sistema del Rio Cerchia”. Composto da 1 elaborato;
- ALL.I6 – “Idraulica – Simulazioni sul sistema del Rio Canabbia”. Composto da 1 elaborato;
- ALL.I7 – “Idraulica – Simulazioni sul sistema del Rio Guappero”. Composto da 1 elaborato;
- ALL.I8 – “Carta delle sezioni Ponte a Moriano – Saltocchio”. Composto da 4 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 2.000) – Tavole 20; 21; 29 e 30;
- ALL.I8.1 – “Carta delle sezioni Rio Mulerna e Rio Carraia”. Composto da 2 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 2.000) – Tavole 19 e 20;
- ALL.I9 – “Carta delle sezioni Rio Topo”. Composto da 1 quadrante cartografico (cartografia in scala 1: 2.000) – Tavola 45;

- ALL.I9.1 – “Carta delle sezioni Rio Freddanella e Rio Topo”. Composto da 3 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 2.000) – Tavole 44; 45 e 46;
- ALL.I10 – “Carta delle sezioni Rio Cerchia”. Composto da 2 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 2.000) – Tavole 34 e 43;
- ALL.I11 – “Carta delle sezioni Rio Canabbia”. Composto da 3 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 2.000) – Tavole 41; 42 e 51;
- ALL.I12 – “Carta delle sezioni Rio Guappero”. Composto da 4 quadranti cartografici (cartografie in scala 1: 2.000) – Tavole 75; 78; 79 e 81.

Rimangono in questo quadro invariati e pertanto non modificati in esito alle indagini del PO i seguenti elaborati del Piano Strutturale vigente facenti parte integrante e sostanziale del QG in oggetto (non allegati al Piano Operativo):

- QG.01 – “Nord, centro e sud - Carta geologica”;
- QG.04 – “Nord, centro e sud - Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi”;
- QG.10 – “Nord, centro e sud - Carta delle categorie di sottosuolo”;
- QG.14 – “Centro - Carta delle aree soggette a potenziale ristagno”;
- QG.14.1 – “Carta di approfondimento delle aree depresse”;
- QG.19bis – “Relazione illustrativa degli approfondimenti sulla pericolosità da dinamica torrentizia”.

5. Il “Quadro Valutativo” (QV), redatto ai sensi dell’art. 14 della L.R. 65/2014 e secondo le specifiche disposizioni di cui alla L.R. 10/2010, nonché in applicazione alle indicazioni di cui all’art. 24 della Disciplina Generale di Piano del PS vigente, è composto dai seguenti elaborati:

- QV.I “Valutazione ambientale strategica. Rapporto Ambientale” (RA) di VAS (di cui all’art. 24 della stessa L.R. 10/2010 e s.m.i.), composto da 1 volume e
  - corredato dei relativi allegati tecnici (matrici, schede prescrittive di valutazione, ecc.).
- QV.I.a “Valutazione ambientale strategica. Elementi di controllo e requisiti di compatibilità acustica”. Composto da 1 volume.
- QV.II “Valutazione di incidenza. Studio di incidenza” per la VInCA (di cui all’art. 87 della L.R. 30/2015). Composto da 1 volume.
- QV.III “Valutazione ambientale strategica. Sintesi non tecnica”, concernente le attività di valutazione del PO. Composto da 1 volume.

6. Fermo restando la prevalenza della Disciplina dei “Beni Paesaggistici” del PIT/PPR e della Disciplina del PS vigente, i contenuti degli elaborati del Quadro Conoscitivo (QC), del Quadro Valutativo (QV), del Quadro Geologico – tecnico (QG) hanno valore di direttiva, ovvero di riferimento per la formazione degli strumenti attuativi previsti dal PO, dei piani e programmi settoriali comunali e degli altri atti di governo del territorio (comunque denominati) che dovranno pertanto considerare i contenuti dei suddetti elaborati, applicarne le relative indicazioni e giustificarne, con specifici ed adeguati approfondimenti, eventuali discordanze e/o divergenze.

7. Gli elaborati del Quadro Progettuale (QP) hanno invece valore prescrittivo.

8. L’aggiornamento del Quadro Conoscitivo (QC) e del Quadro Geologico – tecnico (QG), purché non comportante conseguenze sulla presente disciplina del Piano, nonché la correzione degli errori materiali, non costituiscono variante al PO ai sensi dell’art. 21 della L.R. 65/2014 in tal caso si procede con delibera del Consiglio Comunale che ne dà espressamente atto, a tal fine si procederà annualmente ad una ricognizione puntuale degli elaborati di Piano sulla base di istanze pervenute.

Commentato [WU6]: Cfr. OSSERVAZIONE N.634\_3

#### Art. 4. Gerarchia degli elaborati e della disciplina

1. Nel caso di contrasto tra le presenti Norme e gli elaborati cartografici del PO prevalgono le prime.
2. Nel caso di contrasto tra i diversi elaborati grafici e cartografici del PO prevalgono quelli di maggior dettaglio (esempio la scala 1:2.000 prevale su quella a 1: 10.000).
3. Nel caso di contrasto tra le presenti Norme e le disposizioni normative e specifiche, contenute negli allegati QP.IVa, QP.IVb, QP.IVc, prevalgono queste ultime.
4. Ai fini della appropriata identificazione degli immobili concernenti la “Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche” (di cui al successivo Titolo VII) ed allo scopo di assicurare la corrispondenza tra rappresentazione della cartografia catastale e rappresentazione della cartografia tecnica regionale, le perimetrazioni e le relative dimensioni delle zone indicate nelle singole schede - norma dell’elaborato QP.IVb “Disciplina delle

trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”, potranno subire in fase di approvazione dei relativi strumenti attuativi una variazione dimensionale in termini di complessiva Superficie territoriale (St), tanto in più quanto in meno, fino ad un massimo del 10% di quella indicata negli elaborati cartografici del PO, senza che ciò comporti variante al PO.

## Capo II - Strumenti di attuazione e gestione

### Art. 5. ~~Piani attuativi e progetti unitari convenzionati~~ Strumenti attuativi

Commentato [WU7]: OSSERVAZIONE N. 860\_4

1. Le presenti Norme definiscono le previsioni e gli interventi urbanistico-edilizi riferiti alle diverse “Zone” del PO specificatamente soggette alla preventiva formazione di Piani Attuativi (PA) e Progetti Unitari Convenzionati (PUC), Permessi di Costruire convenzionati (PdC convenzionati), Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), secondo le procedure e le modalità indicate dal TUED e dalla Legge Regionale. Ai sensi delle disposizioni di cui al comma 13 dell’art. 74 della L.R. 65/2014, i PAPMAA hanno valore di Piano Attuativo (PA) qualora prevedano interventi di “ristrutturazione urbanistica” comportanti la perdita della destinazione d’uso agricola verso altre destinazioni (deruralizzazione).

2. I Piani Attuativi (PA), i Progetti Unitari Convenzionati (PUC) e i PdC convenzionati comportanti l’aumento dei carichi urbanistici che richiedano il conseguente potenziamento e/o l’adeguamento delle reti del “Servizio Idrico Integrato” regionale, nell’ambito del procedimento di approvazione e comunque prima della definitiva approvazione, sono inviati all’Autorità Idrica Toscana (AIT) e al soggetto gestore per l’espressione del parere di fattibilità di rispettiva competenza, in relazione alla disponibilità di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue, ai sensi della legislazione e pianificazione settoriale vigente in materia di tutela delle risorse idriche.

### Art. 6. Regolamento edilizio e altri strumenti regolativi comunali

1. Le Norme del PO prevalgono sulle disposizioni normative del Regolamento Edilizio (RE) di cui all’art. 106 della L.R. 65/2014 e all’art. 4 del D.P.R. n. 380/2001.

2. Il RE, oltre a quanto indicato dalla legislazione richiamata al precedente comma 1, secondo le diverse “Zone” individuate dal PO, definisce specifiche prescrizioni con riferimento a:

- il decoro e la cura degli spazi aperti pertinenziali degli “insediamenti storici” e dei “Nuclei rurali”;
- il decoro e la cura degli spazi aperti pertinenziali delle “Urbanizzazioni recenti prevalentemente residenziali o produttive”;
- il decoro e la cura dei “resedi di pertinenza” e delle “aree agricole di pertinenza”.

3. Nel RE, ovvero con apposito regolamento comunale, si definiscono altresì le disposizioni normative in materia di contributi concernenti il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (secondo quanto disposto dal Titolo VII, Capo I della L.R. 65/2014), nonché in materia di “monetizzazione” di standard urbanistici ed altri interventi ed opere di interesse pubblico o generale eventualmente previsti dal PO (secondo quanto disposto al successivo art. 14).

### Art. 7. Piani e programmi comunali di settore

1. In relazione al “Piano Comunale di Classificazione Acustica” (PCCA), il PO definisce specifiche indicazioni metodologiche, operative e attuative, contenute in allegato al Rapporto Ambientale di VAS, di cui al successivo art. 100, al fine di assicurare la compatibilità acustica delle previsioni di PO, con particolare riferimento a quelle concernenti la “Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche”, di cui al successivo Titolo VII.

2. In relazione al “Piano di Protezione Civile”, il PO recepisce e fa proprie le indicazioni concernenti la localizzazione di spazi, attrezzature ed infrastrutture funzionali all’attuazione del piano medesimo e fornisce altresì specifiche indicazioni metodologiche, operative e attuative, contenute ~~in allegato alle~~ nelle norme di cui alle “Indagini di fattibilità idrogeologica e sismica”, di cui al successivo art. 102.

In conformità alle disposizioni del Piano Comunale di Protezione Civile, le aree individuate per la funzionalità del Sistema di Protezione Civile (aree di ammassamento, soccorsi, attesa e ricovero), riportate negli elaborati cartografici del Quadro Progettuale del PO, siano oggetto di trasformazione tale da comprometterne l’utilizzo come area di emergenza, sarà necessario operare una compensazione individuando un’area equivalente nella medesima zona, da

..... concordare con il Servizio Comunale di Protezione Civile contestualmente all'iter autorizzativo della trasformazione, mediante un coordinamento dei soggetti pubblici e privati interessati.]

Commentato [SP8]: OSSERV  
AZIONE N. 671\_2

3. Gli altri strumenti di programmazione settoriale e i regolamenti di settore, comunque denominati, aventi influenza od effetti di natura territoriale, sviluppano e specificano le disposizioni contenute nella disciplina del PO, garantendo il coordinamento e la coerenza tra finalità ed obiettivi definiti dalla pianificazione urbanistica e le corrispondenti azioni settoriali.

4. Le presenti Norme definiscono inoltre la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 98 della L.R. 65/2014.

5. Il PO reca le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, secondo quanto disposto al Titolo VIII, Capo II, art. 107, nonché nell'elaborato denominato QC.Sb "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano".

### Art. 8. Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Standard urbanistici

1. Negli interventi di "Ristrutturazione urbanistica" e "Sostituzione edilizia" comportanti la trasformazione di superficie edificabile (o edificata) (SE) superiore a mq. 800, da realizzarsi in attuazione delle disposizioni della "Disciplina degli insediamenti esistenti", comportanti contestuale mutamento di destinazione d'uso e frazionamento delle UI esistenti, occorre reperire, attraverso un Permesso di Costruire convenzionato (PdC), la dotazione minima di spazi pubblici di cui al D.M. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili ai sensi dell'art. 41 quinquies e sexies della L. 1150/1942 e s.m.i..

2. Ai fini del calcolo degli abitanti insediati o insediabili dovuti per la funzione residenziale, si assume che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente mq. 25 di Superficie edificabile (o edificata) pari a circa mc. 80 vuoto per pieno.

3. Per le zone omogenee classificate A e B i parametri e le corrispondenti dotazioni minime di spazi pubblici di cui al precedente comma 2 sono ridotte nella misura del 50%.

Resta altresì fermo quanto disposto in ordine alla eventuale "monetizzazione" di cui al successivo art. 14.

### Art. 9. Disciplina delle trasformazioni. Standard urbanistici e ulteriori misure

1. Il PO al fine dell'applicazione delle disposizioni di cui agli art.li 21 e 22 della Disciplina di Piano del PS vigente, definisce specifiche prescrizioni per la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione, dotazioni territoriali e standard urbanistici, finalizzate alla qualità degli insediamenti e delle trasformazioni, poste a carico del proponente l'attuazione di previsioni concernenti la "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche", di cui al Titolo VII delle presenti Norme, riferite in particolare alle seguenti "Zone":

#### **Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti. Territorio urbanizzato (U)**

- Aree inutilizzate di riqualificazione e valorizzazione urbana (Uv);
- Aree degradate e dequalificate di recupero e rigenerazione urbana (Ur);

#### **Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole. Territorio rurale (R)**

- Aree per nuovi insediamenti produttivi o specialistici (Rp);
- Aree per l'ampliamento di ~~funzioni ed~~ insediamenti produttivi o specialistici (Rf);
- Aree degradate, di recupero paesaggistico e ambientale (Rr).

2. In particolare, il PO per le previsioni di cui al precedente comma 1, sulla base di quanto disposto e prescritto per ogni singola "Zona" nelle presenti Norme e nelle relative "schede - norma", di cui all'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede - norma delle Nuove previsioni urbanistiche", definisce una o più delle seguenti "Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione" (prescrizioni):

- **2.1. Urbanizzazioni primarie**, concernenti la cessione gratuita al Comune e la contestuale realizzazione a cura dei soggetti proponenti, di quota parte delle aree costituenti la superficie territoriale della "Zona" oggetto di trasformazione, individuate e destinate dal PO alla formazione di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, servizi e reti di distribuzione, gestione e smaltimento di risorse: acqua, luce, gas, reflui, rifiuti, energia, ecc.).
- **2.2. Standard urbanistici e spazi pubblici**, concernenti la cessione gratuita al Comune e l'eventuale contestuale realizzazione a cura e spese dei soggetti proponenti, di quota parte delle aree costituenti la superficie territoriale della "Zona" oggetto di trasformazione, individuate e destinate dal PO alla formazione di standard urbanistici e/o di spazi pubblici e di uso pubblico (verde, parcheggi, attrezzature, ecc.), ovvero di opere di urbanizzazione secondaria, anche eccedenti gli standard minimi di cui al D.M. 1444/1968.

- .....
- **2.3. Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici**, concernenti la contestuale realizzazione a cura e spese dei soggetti proponenti di interventi ed opere di corretto inserimento paesaggistico e/o di qualificazione ambientale delle trasformazioni, da realizzarsi sia sulle aree e/o gli immobili da cedere gratuitamente al Comune indicati alle precedenti linee, sia sulle aree e/o gli immobili che rimangono di proprietà privata.
  - 3. Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all'art. 63 della L.R. 65/2014, preso atto che il Comune di Lucca è classificato dalla Regione Toscana tra quelli "ad elevata tensione abitativa", è sempre previsto dal PO l'ulteriore "onere aggiuntivo" concernente la realizzazione e cessione gratuita al Comune (quale standard urbanistico a destinazione vincolata) di quota parte della "superficie edificabile" (o edificata) (SE) residenziale, prevista per ogni singola "Zona" di cui al precedente comma 1, da destinarsi in via esclusiva all'edilizia residenziale sociale e pubblica, secondo le disposizioni di cui al successivo art. 21 delle presenti Norme.
  - 4. La realizzazione delle previsioni concernenti le "Zone" per le quali sono indicate le prescrizioni di cui ai precedenti commi, presuppone la redazione di uno strumento attuativo (PA o PUC), comprensivo della stipula della relativa convenzione a norma di legge, o di un titolo abilitativo diretto convenzionato. Il rilascio o l'efficacia dei conseguenti titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione e trascrizione della convenzione con la quale sono definite le modalità di intervento ed esecuzione delle opere e sono al contempo effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra il Comune ed i soggetti aventi titolo. Il Comune può sempre richiedere idonee garanzie finanziarie ed assicurative da prevedere contestualmente alla stipula della convenzione.
  - 5. Restano valide le modalità di scomputo dei "contributi" (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) eventualmente dovuti. Fermo restando l'eventuale cessione e/o permuta di beni ed immobili, lo scomputo è da applicarsi al solo costo di realizzazione degli interventi o delle opere.
  - 6. In assenza di PA, PUC o titolo abilitativo diretto convenzionato, qualora il Comune, per motivi di interesse pubblico, intenda procedere alla realizzazione anticipata degli spazi pubblici previsti nell'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche", paragrafo b) Caratteri generali e identificativi della previsione con valore prescrittivo, può procedere all'esproprio delle aree per l'esecuzione delle opere mediante intervento diretto di iniziativa pubblica. In questo caso i proprietari che metteranno gratuitamente a disposizione le aree per la realizzazione delle opere pubbliche (con la relativa cessione o equivalente forma giuridica), rimarranno titolari dei diritti edificatori o di trasformazione, corrispondenti ai parametri urbanistici specificatamente indicati per le diverse "Zone" nelle relative "schede - norma" di cui all'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche", e all'attuazione della previsione, da realizzarsi secondo lo "Strumento e modalità di attuazione" disciplinati nella relativa scheda - norma, dovranno essere corrisposti al Comune, da parte degli esecutori della trasformazione, anche gli eventuali costi derivanti dalla realizzazione degli spazi pubblici, qualora previsti dalla scheda - norma. ~~In questo caso, ove non sia necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, l'intervento potrà essere effettuato mediante titoli abilitativi diretti, senza necessaria previa approvazione di un PA, di un PUC o di un PdC convenzionato.~~ In assenza di cessione bonaria l'esecutore dell'intervento dovrà corrispondere all'Amministrazione, a titolo di monetizzazione per gli standard non realizzati, ai sensi dell'art. 14 delle presenti Norme, un importo non inferiore all'indennità di espropriazione corrisposta, oltre ai suddetti eventuali costi di realizzazione degli spazi pubblici.

#### **Art. 10. Deroghe espressamente applicabili al D.M. 1444/68 (ai sensi dell'art. 140 L.R. 65/2014)**

1. Le deroghe alle disposizioni del D.M. 1444/1968, di cui all'art. 140 ~~comma~~ commi 1 e 1bis della L.R. 65/2014 e all'art. 2bis del TUED, sono applicabili relativamente agli interventi di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e di "sostituzione edilizia", nonché nelle zone omogenee "A" o ad esse assimilate esclusivamente nell'ambito di Piani Attuativi comunque denominati, previsti nelle seguenti "Zone", di cui al successivo art. 11 delle presenti Norme:
- **Insedimenti storici (A)**
    - Città antica entro il perimetro delle mura (A1)
    - ~~— Città storica pianificata oltre il perimetro delle mura (A2)~~
    - Centri di antica formazione (A3)
    - ~~— Agglomerati di matrice storica (A4)~~
    - ~~— Corti (rurali – lucchesi) di impianto storico (Ac)~~
    - ~~— Edificato puntuale di impianto storico e/o di valore documentale (Ap)~~
    - ~~— Opifici e manifatture di impianto storico e interesse testimoniale (Ao)~~
  - **Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e/o miste (B)**
    - Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1 e B1\_1)
    - Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)

**Commentato [SP9]:** OSSERVAZIONE N. 872\_12

**Commentato [SP10]:** OSSERVAZIONI N. 872\_12 e 915\_15 - revisione testo a seguito aggiornamenti normativi

- Tessuti delle commistioni di impianto tra storico e contemporaneo (B3)
- Tessuti radi ad alto gradiente verde delle lottizzazioni isolate ed estensive (B4)
- **Insedimenti del territorio rurale (N)**
  - ~~Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Nc)~~
  - Nuclei rurali di impianto storico (Ns)
  - Nuclei rurali di matrice storica- Edificato di recente formazione (Nm.b) ~~Nuclei rurali di matrice storica (Nm)~~
  - Tipi insediativi di valore storico – documentale – Ville (Nv)
  - Grandi strutture architettoniche isolate (Ng)
- **Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F-S)**
  - Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) (esistenti e di progetto)
  - Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) (esistenti e di progetto)
  - Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione (F3) (esistenti e di progetto)
  - Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) (esistenti e di progetto)
  - Poli specializzati per le funzioni prevalentemente pubbliche e sovracomunali (S)
    - S1- Polo di Via delle Tagliate
    - S2- Polo di San Filippo e del San Luca
    - S3- Polo di Sant' Anna di Viale Luporini
    - S4- Polo di Sorbano. Parco Urbano dell'Innovazione

2. Sono altresì espressamente applicabili le deroghe alle disposizioni del D.M. 1444/1968, di cui all'art. 140 commi 2 e 3 della L.R. 65/2014 alle categorie di intervento realizzabili nei Piani Attuativi (PA) e nei Progetti Unitari Convenzionati (PUC) formati in attuazione delle previsioni concernenti le seguenti "zone", di cui al successivo art. 12 delle presenti Norme:

- **Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti. Territorio urbanizzato (U)**
  - Aree inutilizzate di riqualificazione e valorizzazione urbana (Uv);
  - Aree degradate e dequalificate di recupero e rigenerazione urbana (Ur);
  - ~~Aree inutilizzate di riqualificazione e valorizzazione urbana (Uv);~~
  - Aree per la rigenerazione di attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (Uf);
  - ~~Opifici e manifatture di impianto storico e interesse testimoniale (Ao)~~
  - Aree dequalificate di recupero e rinnovo urbano (Uq).
- **Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole. Territorio rurale (R)**
  - Aree per ~~nuove funzioni~~ e nuovi insediamenti produttivi o specialistici (Rp);
  - Aree per l'ampliamento ~~di funzioni ed~~ insediamenti produttivi o specialistici (Rf);
  - Aree degradate, di recupero paesaggistico e ambientale (Rr).

3. Per le zone omogenee denominate "Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente produttive o specialistiche (D)" le deroghe alle disposizioni del D.M. 1444/1968, di cui agli artt. 140 commi 5 e 6 della L.R. 65/2014, sono riconosciute dal Consiglio Comunale, caso per caso, se attinenti all'interesse pubblico, sulla base di apposita relazione di fattibilità tecnica ed economica, in quanto finalizzate al mantenimento delle attività produttive ed all'incremento dell'occupazione.

## Capo III - Articolazione, modalità d'intervento e trasformazione

### Art. 11. Articolazione territoriale in "Zone" (zonizzazione) e "zone territoriali omogenee"

1. Il PO articola l'intero territorio comunale in "Zone" - comprendenti, aree, manufatti, opere, edifici e corrispondenti spazi pertinenziali, spazi aperti e ineditati - a cui corrisponde la specifica disciplina urbanistica e le corrispondenti disposizioni normative di cui ai successivi Titoli II, III, IV, V, VI e VII.

2. Le "Zone" e le corrispondenti articolazioni e sub-articolazioni, comunque denominate, sono indicate e rappresentate con apposita simbologia e caratterizzazione grafica - a cui corrisponde specifica campitura e colorazione dell'areale individuato e del suo conseguente perimetro, nonché univoco codice alfanumerico, dove ritenuto necessario, - nelle carte del QP.I "Quadro generale delle previsioni" in scala 1: 2.000 e nel QP.II "Quadro di dettaglio delle previsioni: Città antica, centri e nuclei storici" in scala 1: 1.000

3. Con riferimento alle "Zone territoriali omogenee" del D.M. 1444/1968 si individuano le seguenti corrispondenze:

## a) Zone omogenee "A", corrispondono alle "Zone" del PO denominate:

- **Insedimenti storici (A)**
  - Città antica entro il perimetro delle mura (A1)
  - Città storica pianificata oltre il perimetro delle mura (A2)
  - Centri di antica formazione (A3)
  - Agglomerati di matrice storica (A4)
  - Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Ac)
  - Edificato puntuale di impianto storico ~~e/o di valore documentale~~ (Ap)
  - Tipi insediativi di valore storico - documentale - Ville (Av)
  - Opifici e manifatture di impianto storico e interesse testimoniale (Ao)
- **Insedimenti del territorio rurale (N)**
  - Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Nc)
  - Nuclei rurali di impianto storico (Ns)
  - Tipi insediativi di valore storico - documentale - Ville (Nv)
  - Grandi strutture architettoniche isolate (Ng)
  - Nuclei rurali di matrice storica - Edificato di impianto storico (Nm.a)

## b) Zone omogenee "B", corrispondono alle "Zone" del PO denominate:

- **Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e/o miste (B)**
  - Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1 e B1\_1)
  - Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)
  - Tessuti delle commistioni di impianto tra storico e contemporaneo (B3)
  - Tessuti radi ad alto gradiente verde delle lottizzazioni isolate ed estensive (B4)
- **Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente produttive o specialistiche (D)**
  - Insule ed insediamenti turistico - ricettivi a carattere puntuale (D5)
- **Contesti prevalentemente ineditati o non trasformati in territorio urbanizzato (H)**
  - Aree a verde privato, orti e spazi aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1)
  - Aree di qualificazione paesaggistica e ambientale degli insediamenti (H2)
  - Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di sviluppo del PS (H3)
- **Insedimenti del territorio rurale (N)**
  - Nuclei rurali di matrice storica - Edificato di recente formazione (Nm.b)
- **Previsioni di sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti. Territorio urbanizzato (U)**
  - Aree degradate e dequalificate di recupero e rigenerazione urbana (Ur)
  - Aree dequalificate di recupero e rinnovo urbano (Uq)
- **Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole. Territorio rurale (R)**
  - Aree degradate, di recupero paesaggistico e ambientale (Rr)

## c) Zone omogenee "C", corrispondono alle "Zone" del PO denominate:

- **Previsioni di sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti. Territorio urbanizzato (U)**
  - Aree inutilizzate di riqualificazione e valorizzazione urbana (Uv)
- **Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole. Territorio rurale (R)**
  - Aree per ~~nuove funzioni~~ e nuovi insediamenti produttivi o specialistici (Rp)
  - Aree per l'ampliamento di ~~funzioni ed~~ insediamenti produttivi o specialistici (Rf)

## d) Zone omogenee "D", corrispondono alle "Zone" del PO denominate:

- **Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente produttive o specialistiche (D)**
  - Tessuti a proliferazione produttiva (mista) lineare lungo strada (D1)
  - Tessuti a piattaforme produttive - commerciali - direzionali (D2)
  - Tessuti a piattaforme produttive e poli industriali - artigianali (D3)
  - Insule ed insediamenti produttivi a carattere puntuale (D4)
- **Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole. Territorio rurale (R)**
  - Aree delle attività estrattive (PRC), aree dei siti estrattivi dismessi e dei siti MOS ~~e delle cave (attive e non attive)~~ (Rc)

## e) Zone omogenee "E", corrispondono alle "Zone" del PO denominate:

- ~~Edificato specialistico con funzioni non agricole in territorio rurale (Es)~~
- **Parchi e siti di valenza naturalistica e ambientale (e paesaggi di valore (P))**
  - ~~Parco fluviale (interprovinciale) del Serchio (P1)~~
  - ~~Parco fluviale delle acque e delle aree umide e ripariali dell'Ozzeri e dell'Ozzeretto (P2)~~
  - ~~Parco agricolo e monumentale dell'acquedotto ottocentesco (P3)~~
- **Aree agricole e forestali (E)**
  - Aree prevalentemente forestali (E1)
  - Aree prevalentemente agricole della piana (E2)
  - Aree prevalentemente agricole della collina (E3)
  - Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici collinari (E4)
  - Aree agricole periurbane della piana (E5)
  - Aree agricole intercluse (E6)
  - Aree umide, fluviali e perfluviali (E7)
- **Reticolo idrografico regionale e gli specchi d'acqua superficiali**

## f) Zone omogenee "F", corrispondono alle "Zone" del PO denominate:

- **Parchi urbani e Aree di riqualificazione e valorizzazione urbana (Q)**
  - ~~Parco urbano delle Mura della città antica (Qm)~~
  - ~~Parco lineare del Condotto pubblico (Qc)~~
  - ~~Giardini e Parchi urbani di quartiere (Qq)~~
- **Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F-S)**
  - ~~Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) (esistenti e di progetto)~~
  - ~~Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) (esistenti e di progetto)~~
  - ~~Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione (F3) (esistenti e di progetto)~~
  - ~~Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) (esistenti e di progetto)~~
- ~~Servizi ed impianti per l'efficienza del territorio (G)~~
  - ~~Impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1)~~
  - ~~Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2)~~
- **Poli specializzati per le funzioni prevalentemente pubbliche e sovracomunali (S)**
  - S1- Polo di Via delle Tagliate
  - S2- Polo di San Filippo e del San Luca
  - S3- Polo di Sant' Anna di Viale Luporini
  - S4- Polo di Sorbano. Parco Urbano dell'Innovazione
- **Servizi ed impianti per l'efficienza del territorio (G)**
  - ~~Impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1)~~
  - ~~Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2)~~
- ~~Rete e servizi della mobilità (viaria, ferroviaria, ecc.) e parcheggi (I)~~
  - ~~Autostrade A12 e A11 e relativi caselli e aree di servizio (I1a)~~
  - ~~Rete viaria e assi di collegamento di area vasta e locali principali e locali esistenti (I1) (esistenti e di progetto)~~
  - ~~Parcheggi e aree di sosta (I2) (esistenti e di progetto)~~
  - ~~Linea, stazione, spazi per la logistica ferroviari e fermate (I3) (esistenti e di progetto)~~
  - ~~Distributori di carburante e servizi alla mobilità (I4) (esistenti e di progetto)~~
  - ~~Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale (I4)~~
- **Previsioni di integrazione e potenziamento dei servizi e delle dotazioni in territorio rurale (F - I)**
  - Aree per nuove attrezzature, servizi e dotazioni in territorio rurale (Fc)
  - Aree per l'ampliamento di attrezzature, servizi e dotazioni in territorio rurale (Fa)
  - Nuove infrastrutture della rete della mobilità (Ic)
  - Adeguamento e miglioramento delle infrastrutture della rete della mobilità (Ia)

4. In riferimento agli alle **Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi (piani e programmi) convenzionati e non decaduti (SAC)** le corrispondenze alle "Zone territoriali omogenee" del D.M. 1444/1968 sono contenute nella disciplina dei singoli strumenti attuativi di cui al successivo art. 86.

Commentato [SP12]: OSSERVAZIONE N. 915\_12

**Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi**

1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del Quadro Progettuale i riferimenti generali al PS vigente ed in particolare lo schema di riferimento delle UTOE (di cui all'art. 17 della Disciplina di Piano del PS) e il "Perimetro del Territorio urbanizzato" (di cui all'art. 12 della Disciplina di Piano del PS), indicati ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità al PS vigente delle previsioni del PO, tenendo conto delle diverse proiezioni geometriche, delle caratteristiche aerofotogrammetriche, dei relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO, secondo le elaborazioni cartografiche allo scopo effettuate dallo stesso PO.

2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei "centri abitati" in applicazione del vigente Codice della Strada da effettuare con apposito atto soggetto ad aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e degli insediamenti a seguito dell'attuazione delle previsioni dello stesso PO e delle variazioni demografiche e socio-economiche intervenute.

**Art. 13. Attuazione del PO, definizioni ed interventi urbanistici ed edilizi**

1. Si definisce "Lotto urbanistico di riferimento" la porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni del PO. È altresì considerata "Lotto urbanistico di riferimento" l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo. Vi trovano di norma collocazione eventuali manufatti e strutture accessori, costruzioni e annessi pertinenziali, funzioni e usi correlati e omogenei con quelli prevalenti nell'edificio o complesso di edifici.

2. Si definisce "Resede di pertinenza" indipendentemente dall'attribuzione e rappresentazione catastale, l'area strettamente connessa all'edificio, che mantiene con questo un rapporto di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi ed è individuata coerentemente con il sistema dei segni naturali (siepi, scarpate, ecc.) ed antropici (recinzioni, ecc.) caratterizzanti le tessiture territoriali, tenendo in considerazione l'andamento morfologico del terreno, del reticolo idraulico superficiale, non modificando l'assetto delle opere di urbanizzazioni circostanti e che non generi frammentazioni delle aree agricole. Comprende le aie, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso.

~~delimitata da un limite massimo ricompreso in un raggio di 50 mt. dall'impronta a terra determinata dalle murature portanti esterne dell'edificio o complesso di edifici, con esclusione dei manufatti accessori e/o pertinenziali.~~ Per gli edifici-Edificato specialistici specialistico con funzioni non agricole (Es), di cui all'art. 44 delle presenti Norme, e per gli "Insediamenti del territorio rurale (N)" (Nc, Ns, Nm, Nv e Ng), di cui al Titolo III Capo IV, il "resede di pertinenza" corrisponde invece alla perimetrazione appositamente indicata nelle cartografie di PO del QP.I "Quadro generale delle previsioni" (cartografie in scala 1: 2.000) o nelle cartografie di ulteriore dettaglio di Quadro Progettuale.

3. Con esclusione degli interventi concernenti i "Nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola in territorio rurale" di cui all'art. 47 delle presenti Norme, le previsioni del PO e le categorie di intervento si attuano esclusivamente all'interno del "Lotto urbanistico di riferimento" o del "Resede di pertinenza", come di seguito indicato per le diverse discipline di cui ai Titoli II, III, V e VI delle presenti Norme:

a) Nell'ambito della "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio Urbanizzato" (di cui al successivo Titolo II), gli interventi si attuano esclusivamente all'interno del "Lotto urbanistico di riferimento" che, indipendentemente dall'attribuzione e rappresentazione catastale, ricade all'interno di una sola "Zona" così come perimetrata nelle cartografie di PO.

b) Nell'ambito della "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale" (di cui al successivo Titolo III), gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) si attuano, anche in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 77 della L.R. 65/2014, all'interno del "Resede di pertinenza".

c) Nell'ambito della "Disciplina delle trasformazioni. Attrezzature, dotazioni e servizi" (di cui al successivo Titolo V) gli interventi si attuano all'interno del "Lotto urbanistico di riferimento" che, indipendentemente dall'attribuzione e rappresentazione catastale, coincide con una sola "Zona" così come perimetrata nelle cartografie di PO.

d) Nell'ambito della "Disciplina delle trasformazioni. Reti e nodi infrastrutturali e della mobilità" (di cui al successivo Titolo VI), gli interventi si attuano nell'area scoperta direttamente e funzionalmente relazionata alla struttura, impianto o infrastruttura, ovvero ai complementari edifici, manufatti ed opere d'arte. Tale area,

Commentato [WU13]: OSSE  
RVAZIONE N. 860\_10

Commentato [SP14]: OSSER  
VAZIONE N. 915\_12

indipendentemente dall'attribuzione e rappresentazione catastale, corrisponde alla "Zona" così come perimetrata nelle cartografie di PO, assimilabile, in ragione delle specifiche caratteristiche fisiche e morfologiche, al "Lotto urbanistico di riferimento" o al "Resede di pertinenza" come definiti alle precedenti lettere di questo stesso comma.

**3-4.** È fatta salva la deroga al limite perimetrale indicato al precedente comma 3, lettera b) nel solo caso in cui la categoria di intervento della "Sostituzione edilizia" (cui all'art. 134 comma 1 let. l) della L.R. 65/2014 e s.m.i.), ovvero della "Ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (cui all'art. ~~134 comma 1 let. h)~~ 135 bis comma 3 della L.R. 65/2014 e s.m.i.) – qualora ammessa dal PO per le singole "Zone" - sia condizione per il superamento di limiti alla trasformazione edilizia conseguenti a disposizioni o prescrizioni di pericolosità e fattibilità idraulica o geomorfologica sovraordinate. Tale deroga è concessa dal Consiglio Comunale sulla base di un progetto, corredato di appositi studi specialistici (idraulici e geomorfologici) di dettaglio che dimostrino il superamento dei suddetti limiti.

**4-5.** Ai fini del mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola ricadenti in territorio rurale, di cui al successivo art. 46.2 46, si definiscono altresì "**Aree agricole di pertinenza**" le superfici totali e i corrispondenti terreni o fondi agricolo – forestali, anche diversi e più estesi del "Resede di pertinenza", attribuiti catastalmente **e/o funzionalmente correlati** ad un edificio o complesso di edifici non più utilizzati a fini agricoli - come risultanti da atto pubblico o atto d'obbligo stipulato ai fini della deruralizzazione dell'edificio o complesso di edifici - per le quali sono obbligatoriamente da realizzare gli interventi di sistemazione ambientale previsti dalla L.R. 65/2014 e sulle quali gravano gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale. **L'individuazione delle suddette "Aree agricole di pertinenza" non dovrà determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si dovrà tenere di conto dell'andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell'ordinamento colturale e del manto vegetale preesistente; sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area agricola di pertinenza, in riferimento all'individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.**

**5-6.** Il RE di cui all'art. 6 delle presenti Norme, dà disposizioni circa il "Resede di pertinenza" e le "Aree agricole di pertinenza", in applicazione della disciplina di cui al Titolo IV Capo II della L.R. 65/2014 e s.m.i. individuando:

- le indicazioni per il decoro e la cura degli spazi aperti costituenti il "Resede di pertinenza" in ordine a tipologie delle recinzioni e degli arredi fissi, manutenzione degli spazi aperti e a comune, materiali da utilizzare, essenze vegetazionali da impiegare, modalità di esecuzione degli interventi urbanistico - edilizi;
- le indicazioni per gli interventi di sistemazione ambientale delle "Aree agricole di pertinenza" in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 83 della L.R. 65/2014 con particolare riferimento per la manutenzione e il recupero delle strutture e le componenti riconosciute come Patrimonio territoriale dal PS vigente.

**7.** Fermo restando la disciplina e le categorie di intervento ammesse dal PO per le singole "Zone", **per le consistenze edilizie secondarie (volumi secondari), così come definiti nel RE, che svolgono funzioni accessorie e/o pertinenziali all'edificio principale, e che non abbiano caratteristiche, anche strutturali, tali da poter essere suscettibili di autonomo utilizzo, non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.**

Il RE specifica ed articola in termini dimensionali, morfo-tipologici e funzionali, le caratteristiche degli "**interventi pertinenziali**", della "**realizzazione di piscine e impianti sportivi**", dei volumi tecnici, delle installazioni e delle opere e delle strutture accessorie eventualmente realizzabili nei "**Lotti urbanistici di riferimento**" e nei "**Resedi di pertinenza**", nonché le indicazioni per la definizione e realizzazione delle opere, degli interventi e dei manufatti di natura accessoria o pertinenziale "**privi di rilevanza edilizia**" (di cui all'art. 137 della L.R. 65/2014), in relazione alle diverse categorie funzionali esistenti e/o insediabili (residenziale, artigianale – industriale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico – ricettiva).

**6-8.** Fermo restando quanto disposto al precedente comma 3, le opere, gli interventi e le installazioni, comunque denominate, considerati "**attività edilizia libera**" ai sensi dell'articolo 136 della L.R. 65/2014 e le opere, gli interventi e le installazioni di "**superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili**", di "**manutenzione straordinaria**" e di "**restauro e risanamento conservativo**" ai sensi dell'art. 135 comma 2 lettere a), b) e c) della L.R. 65/2014 e s.m.i, con esclusione dei manufatti aventi le caratteristiche di cui all'art. 34, comma 6 bis, della L.R. 3/1994 (di cui al successivo art. 47), sono sempre ammesse dal PO, salvo diversamente specificato, e fermo restando ~~ne~~il rispetto delle specifiche disposizioni definite per le diverse "Zone" dalle presenti Norme e dalle eventuali ulteriori disposizioni contenute nel RE. **Fatti salvi gli immobili, beni e manufatti di "impianto storico" e/o di "interesse storico – testimoniale", comunque denominati, classificati e riconosciuti dal presente Piano Operativo, sono inoltre sempre ammesse le "demolizioni di edifici o manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione" (di cui all'art. 135 comma 2 lett. e ter) della L.R. 65/2014 e s.m.i.).**

**7-9.** Nei casi di "**ristrutturazione edilizia ricostruttiva**" o "**sostituzione edilizia**", e comunque in tutti i casi di

Commentato [SP15]: OSSERVAZIONE N. 872\_12

Commentato [SP16]: OSSERVAZIONE N. 872\_12

Commentato [SP17]: OSSERVAZIONE 394\_1 e 394\_2

Commentato [WU18]: OSSERVAZIONE 407\_7

Commentato [SP19]: OSSERVAZIONE N. 860\_4

demolizione e ricostruzione, la consistenza dimensionale degli edifici è da calcolarsi a parità di “volume totale o volumetria complessiva” legittima, come definiti dal Regolamento 39R/2018. Nei soli casi di “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” o “sostituzione edilizia” di edifici e manufatti a destinazione funzionale “industriale “artigianale” e/o “commerciale all’ingrosso e depositi”, con contestuale mutamento di destinazione in altre categorie funzionali la consistenza dimensionale è invece da calcolarsi a parità di “volume virtuale” come definito dallo stesso Regolamento 39R/2018.

10. Per gli immobili tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio, oggetto di intervento di restauro, la metodologia dello stesso sarà indicata dalla competente Soprintendenza che potrà specificare e/o derogare le ulteriori disposizioni e/o indicazioni di dettaglio, comunque denominate, contenute nelle singole Zone del PO.

**Commentato [WU20]:** Test o introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

#### Art. 14. Monetizzazione degli standard urbanistici, degli interventi e delle misure

1. La “**monetizzazione**” consiste nella corresponsione di una somma di denaro, equivalente al valore economico degli standard urbanistici che l’interessato deve cedere gratuitamente al Comune, nei casi in cui non risulti possibile la realizzazione degli stessi standard dovuti e per le sole fattispecie di seguito indicate.

2. Per tutte le previsioni e gli interventi definiti nell’ambito della “*Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato*”, di cui al Titolo II e della “*Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale*”, di cui al Titolo III, nonché negli altri casi previsti dalle presenti Norme è ammessa la “monetizzazione”, alle seguenti condizioni:

- nell’impossibilità accertata dall’Amministrazione Comunale di reperire le aree necessarie a garantire il rispetto degli standard urbanistici o altri spazi pubblici da realizzare;
- qualora le aree a standard urbanistici proposte in cessione siano ritenute dal Comune non idonee, per inadeguatezza della localizzazione, per esiguità delle dimensioni e limitata capacità di accogliere gli spazi o le attrezzature, o perché valutate eccessivamente onerose in relazione ai costi di gestione e di manutenzione e comunque tali da non risultare idonee alle finalità di interesse pubblico cui sono preposte.

3. L’entità della “monetizzazione” è definita con apposito atto dall’amministrazione comunale tenendo conto del valore delle aree e del costo di realizzazione degli interventi. In assenza del suddetto atto, quale parametro di riferimento per la monetizzazione si assume il costo a mq dello spazio pubblico, corrispondente ad un costo unitario della superficie calcolato come somma:

- dei costi di realizzazione degli interventi e delle opere, desunti sulla base di un computo metrico tipo predisposto dall’ufficio tecnico comunale con prezzi desunti da quelli più recenti pubblicati sul BURT della Regione Toscana;
- del valore delle aree di cessione, desunti sulla base dei parametri indicati dall’Osservatorio Valori Immobiliari (OMI).

4. La monetizzazione è, in ogni caso, una facoltà riservata al Comune, che può concederla o meno, dopo aver accertato che l’attuazione delle previsioni e il progetto degli interventi di che trattasi garantiscano effetti positivi per il territorio interessato circostante anche in assenza degli spazi pubblici previsti dal PO.

5. In applicazione dell’art 63 comma 4 della L.R. 65/2014, la “monetizzazione” relativa all’edilizia residenziale sociale e/o pubblica è consentita per gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica di cui allo stesso art. 63, comma 3, lettere a) e b), ritenuti di “modesta rilevanza”, come definiti all’art. 21 comma 5 delle presenti Norme.

6. Gli importi riscossi dal Comune di Lucca ai sensi del presente articolo sono obbligatoriamente destinati all’acquisizione di spazi e aree e/o alla realizzazione di opere pubbliche e servizi destinati al soddisfacimento di previsioni ed interventi concernenti gli standard urbanistici e, a tale scopo, è istituito apposito capitolo nel bilancio comunale.

## Capo IV - Distribuzione e localizzazione delle funzioni

### Art. 15. Operatività, contenuti generali e campo di applicazione

1. Fino all'eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale, il PO definisce la **"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"** di cui all'art. 98 della L.R. 65/2014.
2. Con riferimento a ciascuna "Zona" del PO, la **"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"** individua e definisce:
  - a) le categorie funzionali ammesse;
  - b) le eventuali limitazioni all'insediamento di alcune sub-articolazioni delle stesse categorie funzionali, ovvero l'indicazione di esclusive sub-articolazioni ammesse;
  - c) le eventuali limitazioni al mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante all'interno della stessa categoria funzionale tenendo a riferimento la relativa sub-articolazione;
  - d) i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti soggetti a titolo abilitativo, comprese eventuali fattispecie nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili è ammesso in assenza di opere edilizie.

### Art. 16. Categorie funzionali (destinazioni d'uso) degli immobili. Definizioni

1. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti degli immobili i passaggi dall'una all'altra delle seguenti **"categorie funzionali"** principali:
  - a) *residenziale;*
  - b) *industriale e artigianale;*
  - c) *commerciale al dettaglio;*
  - d) *turistico - ricettiva;*
  - e) *direzionale e di servizio;*
  - f) *commerciale all'ingrosso e depositi;*
  - g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*
2. Al fine di una corretta applicazione della disciplina del presente capo ed in ragione del perseguimento di obiettivi specifici e disposizioni applicative del PS concernenti le attrezzature, i servizi, le dotazioni territoriali e gli standard urbanistici, il PO suddivide formalmente la categoria funzionale principale denominata **"Direzionale e di servizio"**, di cui al comma 1, nelle seguenti sub-categorie funzionali:
  - e.a) *direzionale;*
  - e.b) *di servizio;*cui corrispondono separate indicazioni secondo quanto disposto al successivo comma 4. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti degli immobili i passaggi dall'una all'altra delle sub-categorie funzionali sopra in elenco.
3. Al successivo art. -17 è definita, in forma esemplificativa e non esaustiva, l'articolazione delle suddette categorie funzionali principali in corrispondenti sub-categorie funzionali ("destinazioni d'uso"), ritenute espressive e caratterizzanti le differenti attività e gli usi che si ritengono compatibili, complementari, assimilabili e/o che si ritiene possano essere svolti e praticati nell'ambito della medesima categoria funzionale principale.
4. Ferme restando le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PO e di quanto disposto al successivo comma 5, in ordine a divieti generali e a limitazioni per specifiche UTOE del PS, per ciascuna "Zona" il PO indica le "categorie funzionali" ammesse.
5. In ragione degli esiti delle attività valutative di cui al successivo Titolo VIII Capo I e della Disciplina del PS vigente, in tutto il territorio comunale di Lucca è vietato:
  - l'insediamento di "aziende a rischio di incidente rilevante", di cui al ~~D.Lgs. 334/1999, come da ultimo modificato dal D.Lgs. 238/2005~~ [D.Lgs. 105/2015](#);
  - l'insediamento di "grandi strutture di vendita commerciali", ~~nonché delle "medie strutture aggregate, aventi effetti assimilabili a quelle delle grandi strutture" ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014.~~

Commentato [SP21]: OSSERVAZIONE N. 412\_1

Commentato [SP22]: OSSERVAZIONE N. 412\_1

**Art. 17. Categorie funzionali (destinazioni d'uso) degli immobili. Contenuti esemplificativi**

1. Il PO elenca la seguente articolazione delle "categorie funzionali" principali in corrispondenti "sub-categorie funzionali" (destinazioni d'uso) al fine di consentire la corretta applicazione della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni":

**a) Residenziale.** Comprende le abitazioni ordinarie ad uso di civile abitazione, permanenti e temporanee, le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a.1) abitazioni di qualsiasi tipo e natura e relative pertinenze, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo (case studio con destinazione prevalente abitativa, cohousing), residenze convenzionate, agevolate e sovvenzionate;
- a.2) abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni, case-famiglia, alloggi per anziani o diversamente abili (anche "dopo di noi") con destinazione vincolata per convenzione (senza gestione autonoma), residenze con destinazione e gestione vincolati;
- a.3) attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).

Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo delle aziende agricole, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

**b) Industriale e artigianale.** Comprende le attività industriali e manifatturiere e le attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici e gli spazi per le attività connesse alla produzione, come i laboratori di ricerca con i rispettivi uffici tecnici, amministrativi e commerciali; fabbriche, officine e autofficine, attività manutenzione e riparazione di macchinari in genere, comprendenti laboratori, mense e spazi espositivi connessi, foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti Unità Immobiliari autonome. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- b.1) produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione, lavorazione e produzione di beni, anche alimentari e zootecnici e forestali; laboratori artigianali, imprese di trasformazione e produzione di materiali e prodotti per l'edilizia;
- b.2) autolavaggi, officine, meccanici e carrozzerie, di riparazione, manutenzione e riparazioni di mezzi di trasporto e veicoli, autodemolizione o stoccaggio e trattamento veicoli a motore, rimorchi e simili;
- b.3) magazzini, locali di deposito, spazi espositivi, residenze di guardianaggio, immobili pertinenziali o accessori all'attività artigianale e industriale;
- b.5) laboratori, officine, botteghe ed attività artigianali, anche con vendita diretta al dettaglio di beni, prodotti e servizi, esercitate in spazi che contemplano comunque e in via prevalente la produzione, tra le quali:
  - b.5.1) falegnameria e lavorazione del legno, fabbri e lavorazione del ferro, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili;
  - b.5.2) produzione di beni artistici, oreficerie e lavorazione di metalli preziosi, laboratori di ceramica, laboratori d'arte, attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio artistico, architettonico, bibliografico o archivistico; sartoria artigianale, tappezzeria, vetraio, corniciaio, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili;
- b.6) piazzali e depositi di materiali e altri prodotti di lavorazione e produzione;
- b.7) attività di rottamazione e/o recupero beni durevoli, conferimento, stoccaggio, trattamento, lavorazione e smaltimento di materiali e rifiuti;
- b.8) corrieri, servizi per la logistica, la spedizione e l'autotrasporto, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto;
- b.9) attività estrattive, di lavorazione e trasformazione dei prodotti lapidei;
- b.10) lavorazione delle terre e dei minerali (con esclusione del trattamento dei rifiuti);
- b.11) produzione di software e altri prodotti informatici;
- b.12) servizi alla persona (lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medico, ottico, odontotecnico, ecc.).

**c) Commerciale al dettaglio.** Comprende le attività commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati, attività al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande, impianti per la distribuzione di carburanti, gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della L.R. 62/2018 e s.m.i. e relativi

Commentato [SP23]: OSSERVAZIONE N. 970\_2

Commentato [WU24]: OSSERVAZIONE N. 681\_1

Commentato [SP25]: OSSERVAZIONE N. 681\_1

regolamenti attuativi. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- c.1) commercio al dettaglio in grandi strutture di vendita (oltre 1.500 mq Sv);
- c.2) commercio al dettaglio in medie strutture di vendita alimentari (tra 300 e 1.500 mq Sv);
- c.3) commercio al dettaglio in medie strutture di vendita non alimentari (tra 300 e 1.500 mq Sv);
- c.4) commercio al dettaglio (inferiore a 300 mq) in esercizi di vicinato di prodotti alimentari;
- c.5) attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, osterie, mense, ecc.);
- c.6) esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di prodotti non alimentari (articoli e beni di vario genere e merceologia);
- c.7) esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art. 28 della L.R. 62/2018 e s.m.i. (concessionari autoveicoli, motocicli e simili), se non superano i limiti dimensionali stabiliti per gli esercizi di vicinato, in applicazione della riduzione delle superfici di vendita da calcolare secondo quanto previsto dalle norme regionali;
- c.8) magazzini, locali deposito spazi espositivi pertinenti all'attività commerciale.
- c.9) impianti per la distribuzione dei carburanti, comprensivi dei servizi integrativi e complementari alle stazioni e le attività indicate dalla regolamentazione in materia;
- c.10) farmacie e vendita al dettaglio di prodotti e beni igienici e sanitari;
- c.11) servizi alla persona (lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medicale, ottico, odontotecnico, ecc.);
- c.12) attività di noleggio di beni, strutture e strumenti (supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette, auto e moto, ecc.);
- c.13) vendita al dettaglio di prodotti del tabacco e di altri generi di monopolio;
- c.14) mercati;
- c.15) botteghe anche artigiane con prevalente vendita diretta al dettaglio di prodotti e/o servizi (sartorie, pelletterie, ricamo, gioielleria, oreficeria, ceramica, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, panetterie, rosticcerie, ecc.).

**d) Turistico - ricettiva.** Comprende le strutture ricettive alberghiere, i campeggi e i villaggi turistici e le strutture extra-alberghiere, ai sensi della L.R. 86/2016 e s.m.i. e relativi regolamenti attuativi. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- d.1) ospitalità alberghiera, ovvero alberghi, pensioni, residenze turistico - alberghiere, motel, condhotel, alberghi diffusi;
- d.2) ospitalità extra-alberghiera, ovvero case per ferie, ostelli per la gioventù a gestione privata, rifugi escursionistici, bivacchi fissi e quant'altro indicato nella normativa di settore;
- d.3) campeggi comprensivi delle relative attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante, ecc.) ed aree sosta attrezzate, aree di sosta per autocaravan con dotazioni di servizio;
- d.4) villaggi turistici, parchi vacanze, camping village e resort.

Le strutture turistico-ricettive possono comprendere bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, locali e sale wellness - SPA, sale congressi e aule e spazi attrezzati per attività formative, sempre se inseriti all'interno del complesso degli immobili e senza gestione autonoma.

**e) Direzionale e di servizio.** Comprende le attività direzionali, le attività di servizio alle imprese e alle persone e le strutture specializzate per servizi privati.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per la sub-categoria **e.a) direzionale**:

- e.a.1) attività quali banche, assicurazioni, immobiliari, attività di intermediazione, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, centri di ricerca, incubatori d'impresa; uffici privati in genere, studi e servizi professionali, compresi gli studi di coworking professionali; agenzie varie: di viaggi, di pulizia, di servizi postali; autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi per lo spettacolo, box office;
- e.a.2) servizi ospedalieri e di assistenza privata quali case di riposo, case di cura, diurni e notturni residenze protette e sanitarie assistite, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi, centri fisioterapici, ambulatori medici, veterinari;
- e.a.3) uffici professionali ed imprenditoriali, incubatori di impresa;
- e.a.4) servizi ricreativi e per la cura, palestre e centri per il fitness e per la pratica sportiva, SPA, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse, istituti di bellezza, centri benessere;
- e.a.5) servizi di ospitalità temporanea diversi dalle attività ricettive e dalle residenze, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotati di servizi a comune e

foresterie;

- e.a.6) servizi privati di interesse sociale e culturale, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive e ludico - ricreative;
- e.a.7) autorimesse, garage e parcheggi privati, con attività di affitto di posti auto e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per la sub-categoria **e.b) di Servizio**:

- e.b.1) servizi, impianti, strutture e attrezzature per l'istruzione di base, l'educazione e la formazione (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo), istruzione superiore, universitaria e di alta formazione, centri di ricerca e sviluppo;
- e.b.2) servizi, impianti, strutture e attrezzature di interesse comune, di tipo amministrativo, istituzionale (dello stato, della regione, delle province e dei comuni), religiose e di culto, per pubblici servizi, poste, per l'esercito e polizia, vigili del fuoco, protezione civile, ecc.;
- e.b.3) servizi, impianti, strutture e attrezzature culturali: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, spazi per mostre ed esposizioni e fiere;
- e.b.4) servizi, impianti, strutture e attrezzature sociali: centri sociali, spazi e attività associative, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense, dormitori ed altre attività di assistenza alle utenze disagiate e deboli, servizi di soccorso, misericordie e pubbliche assistenze;
- e.b.5) servizi, impianti, strutture e attrezzature per l'assistenza sanitaria (ospedali, centri di assistenza, servizi ambulatoriali e sociali connessi, obitori, distretti socio-sanitari, pronto soccorso e assistenza di base, ecc.);
- e.b.6) servizi, impianti, strutture e attrezzature sportive e per il gioco di livello generale o di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport dilettantistico o agonistico;
- e.b.7) verde attrezzato, parchi urbani, giardini, pubblici o di uso pubblico, spazi attrezzati per il gioco, spazi e attrezzature didattiche all'aperto, di osservazione dell'ambiente naturale, per lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto, orti e boschi sociali ed urbani;
- e.b.8) servizi, impianti, strutture e attrezzature tecnici e tecnologici a rete e relative dotazioni territoriali (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, servizi tecnologici, servizi innovativi, ecc.);
- e.b.9) infrastrutture, strutture e spazi della rete della mobilità, compreso attrezzature, servizi, uffici di supporto al trasporto pubblico locale, alla gestione e manutenzione della rete stradale e relativi spazi, attività ed edifici pertinenziali (stazioni e fermate ferroviarie, autostazione, terminal bus, caselli autostradali, ecc.);
- e.b.10) piazze, slarghi e altri spazi aperti pubblici, infrastrutture e strutture per la mobilità lenta compresi le piste e gli itinerari ciclo - pedonali all'interno delle aree urbane;
- e.b.11) parcheggi e aree di sosta pubblici o di uso pubblico;
- e.b.12) servizi di tipo igienico sanitario: cimiteri e attrezzature tecnologiche ad essi connessi comprensivi dei cimiteri per gli animali di affezione.

Gli spazi, le attrezzature, le dotazioni e i servizi pubblici o di uso pubblico e collettivo ricompresi nella sub-categoria e.b) concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968.

**f) Commerciale all'ingrosso e depositi.** Comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, diversi da quelli indicati alle precedenti lettere. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- f.1) commerciale all'ingrosso di materie prime, prodotti per l'agricoltura e dell'agricoltura, prodotti alimentari, beni di consumo, macchine ed attrezzature, ecc., compresa esposizione di merci e/o materiali, all'aperto e/o al coperto, e i relativi uffici;
- f.2) depositi, magazzini, rimessaggi, stoccaggio e ricovero merci, materiali, veicoli e manufatti., comprensivi dei relativi uffici, esposizione di merci ingombranti all'aperto (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino).

**g) Agricola e funzioni connesse.** Comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- g.1) attività di produzione, lavorazione, trasformazione, stoccaggio di prodotti agro-alimentari e silvo-pastorali;

- g.2) agriturismo e altre attività agro-turistico-ricettive in area agricola ammesse per legge di cui alla L.R. 30/2003 (agricampeggio, agriospitalità, enoturismo, fattorie didattiche, somministrazione pasti, alimenti e bevande, ecc.);
- g.3) spazi, strutture e attività per la vendita e consumazione diretta di prodotti agricoli e agro-alimentari (filiera corta) direttamente connessi con l'attività agricola professionale;
- g.4) attività agricole amatoriali e allevamento non professionale di animali da cortile.

2. L'elenco precedentemente riportato non è da considerarsi esaustivo: altri usi ed attività non direttamente citate ed elencate devono essere ricondotte alla categoria funzionale principale secondo il criterio dell'analogia.

3. Nelle suddette destinazioni d'uso debbono anche intendersi comprese le attività e gli usi complementari e secondari, anche ai sensi di specifiche norme di settore, benché afferenti ad altre categorie funzionali, purché strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività prevalente e principale ed aventi spazi accessori ad esse collegate e/o correlate.

### Art. 18. Mutamento di destinazione d'uso degli immobili. Disposizioni generali

1. La destinazione d'uso di un edificio o di un'Unità Immobiliare è quella stabilita ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 99 della L.R. 65/2014.

2. Sono da ritenersi compatibili con la "Categoria funzionale" ammessa dal PO per ogni singola "Zona", in riferimento ad ogni singola Unità Immobiliare, le destinazioni d'uso strumentali e accessorie purché non eccedenti il 30-50% della Superficie Utile (SU) dello stesso edificio o Unità Immobiliare. ~~Superfici strumentali e accessorie superiori a quelle precedentemente indicate sono ammesse sulla base di motivate ragioni e comunque non oltre 50% della superficie utile (SU) dell'edificio o unità immobiliare.~~

3. Fatto salvo quanto disposto al successivo comma 5, il mutamento di destinazione d'uso, è subordinato in funzione degli interventi urbanistico edilizi da realizzare, alla definizione di Titoli abilitativi (PdC, SCIA, CILA), nei casi e secondo le modalità stabiliti dalla legislazione e dalla regolamentazione regionale vigente.

4. In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, resta fermo il rispetto delle caratteristiche di agibilità richieste per la nuova destinazione d'uso.

5. Ai sensi dell'art. 99 comma 3 della L.R. 65/2014, sono tra loro assimilabili le seguenti categorie funzionali:

a) "Industriale e artigianale" e "Commerciale all'ingrosso e depositi", nelle seguenti "Zone":

- Tessuti a proliferazione produttiva (mista) lineare lungo strada (D1);
- Tessuti a piattaforme produttive e poli industriali - artigianali (D3);
- Insule ed insediamenti produttivi a carattere puntuale (D4).

b) "Commerciale al dettaglio" e "Direzionale e di servizio", nelle seguenti "Zone":

- Aree prevalentemente forestali (E1);
- Aree prevalentemente agricole della piana (E2);
- Aree prevalentemente agricole della collina (E3);
- Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici collinari (E4);
- Aree agricole periurbane della piana (E5);
- Aree agricole intercluse (E6);
- Aree umide, fluviali e perifluviali (E7);
- Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Ac);
- Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Nc);
- Nuclei rurali di impianto storico (Ns);
- Nuclei rurali di matrice storica (Nm).

6. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, in assenza di opere edilizie sono calcolati in analogia agli oneri previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia

### Art. 19. Disciplina e disposizioni di dettaglio per specifiche "Zone"

1. Relativamente agli "Insediamenti storici", la Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, si completa con le disposizioni normative di dettaglio contenute nell'elaborato QP.IVa "Norme Tecniche di Gestione e Attuazione Disciplina di gestione degli insediamenti. Norme per la città, i centri e nuclei storici". In particolare per le seguenti "Zone":

Commentato [SP26]: OSSERVAZIONE N. 915\_15

Commentato [SP27]: OSSERVAZIONE N. 634\_24 e 872\_12

- "Città antica entro il perimetro delle mura (A1)";
- "Centri di antica formazione (A3)";
- "Nuclei rurali di impianto storico (Ns)".

la suddetta disciplina definisce in dettaglio le "categorie funzionali" principali ammesse, nonché i casi, le condizioni e le modalità per il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, con specifico riferimento alle diverse classificazioni morfotipologiche individuate dal PO.

2. Relativamente al PEE ricadente in territorio rurale, la Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, si completa con le disposizioni normative di dettaglio di cui all'art. 47 delle presenti Norme. In particolare il PO definisce:

- le condizioni e le modalità per il mutamento di destinazione d'uso degli "edifici sparsi e/o isolati" a destinazione d'uso agricola, tenendo conto delle limitazioni e condizioni poste dagli art.li 81, 82 e 83 della L.R. 65/2014 e del Regolamento di cui alla D.P.G.R. 63R/2016 e con specifico riferimento alle diverse classificazioni morfotipologiche individuate dal PO;
- le condizioni e le modalità per il mutamento di destinazione d'uso degli "edifici sparsi e/o isolati" a destinazione d'uso diversa da quella agricola, con specifico riferimento alle diverse classificazioni morfotipologiche e/o funzionali individuate dal PO.

## Capo V - Disposizioni generali concernenti gli insediamenti residenziali

### Art. 20. Dimensione minima delle Unità Immobiliari (UI) residenziali

1. Il PO, con riferimento alla sola categoria funzionale "residenziale", stabilisce le seguenti **dimensioni minime delle Unità Immobiliari (UI) residenziali (alloggi)** da applicarsi in qualsiasi intervento sul Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) comprendente frazionamento delle UI esistenti o l'aumento della consistenza delle UI esistenti (accorpamento) o cambio d'uso urbanisticamente rilevante, ivi compreso il mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere, nell'ambito della "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato" (di cui al successivo Titolo II), della "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale" (di cui al successivo Titolo III). In particolare, l'aumento di Unità Immobiliari (UI) residenziali (frazionamento) o l'aumento della consistenza delle UI esistenti (accorpamento) o cambio d'uso urbanisticamente rilevante, ivi compreso il mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere - qualora specificatamente ammessi dal PO per le singole "Zone" - devono rispettare le seguenti superfici minime, espresse secondo il parametro della "Superficie utile" (Su):

#### Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio Urbanizzato:

Insediamenti storici (A)	
Città antica entro il perimetro delle mura (A1)	Secondo quanto disposto in dettaglio all'art. 4 <del>nell'</del> nell'elaborato QP.IVa "Norme Tecniche di Gestione e Attuazione <del>Disciplina di gestione degli insediamenti.</del> Norme per la città, i centri e nuclei storici"
Città storica pianificata oltre il perimetro delle mura (A2)	UI non inferiore a mq. <del>60</del> 50 di Superficie utile (Su)
Centri di antica formazione (A3)	Secondo quanto disposto in dettaglio <del>nell'</del> nell'elaborato all'art. 4 dell'elaborato QP.IVa "Norme Tecniche di Gestione e Attuazione <del>Disciplina di gestione degli insediamenti.</del> Norme per la città, i centri e nuclei storici"
Agglomerati di matrice storica (A4)	UI non inferiore a mq. 50 di Superficie utile (Su), ad eccezione dell'"Edificato di impianto storico. Edilizia caratterizzante", la cui UI minima dovrà essere non inferiore a mq. 40 di Superficie utile (Su) <del>UI minima corrisponde alle dimensioni minime indicate all'art. 3 del D.M. 5 luglio 1975 o come definita dal RE.</del>
Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Ac)	UI non inferiore a mq. 50 di Superficie utile (Su) ad eccezione dell'"Edificato di impianto storico. Edilizia caratterizzante", la cui UI minima dovrà essere non inferiore a mq. 40 di Superficie utile (Su) <del>la cui UI minima corrisponde alle dimensioni minime indicate</del>

**Commentato [CP28]:** OSSERVAZIONI N. 634\_26; 674\_3 e 872\_6; 872\_12  
revisione generale delle U.I. minime residenziali nell'ottica di uniformare le dimensioni minime delle stesse

**Commentato [SP29]:** OSSERVAZIONE N. 440\_2

Edificato puntuale di impianto storico (Ap)	<del>all'art. 3 del D.M. 5 luglio 1975 o come definita dal RE.</del> UI non inferiore a mq. <del>60</del> 50 di Superficie utile (Su).
Opifici e manufatti di impianto storico e interesse testimoniale (Ao)	UI non inferiore a mq. 70 di Superficie utile (Su).
Tipi insediativi di valore storico - documentale - Ville (Av)	UI non inferiore a mq. 70 di Superficie utile (Su).
<b>Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e/o miste (B)</b>	
Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1 e B1_1)	UI non inferiore a mq. <del>60</del> 50 di Superficie utile (Su)
Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)	UI non inferiore a mq. 50 di Superficie utile (Su)
Tessuti delle commistioni di impianto tra storico e contemporaneo (B3)	UI non inferiore a mq. 70 di Superficie utile (Su)
Tessuti radi ad alto gradiente verde delle lottizzazioni isolate ed estensive (B4)	UI non inferiore a mq. <del>80</del> 70 di Superficie utile (Su)
<b>Altre "Zone" del Territorio Urbanizzato</b>	
PEE ricadente in altre "Zone" diverse da quelle precedentemente elencate del Territorio Urbanizzato	UI non inferiore a mq. 40 50 di Superficie utile (Su) <del>Nei casi in cui la formazione delle UI sia conseguente alle categorie di intervento di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", "sostituzione edilizia" o "ristrutturazione urbanistica" la Superficie utile (Su) non potrà essere inferiore a mq. 60</del>

Commentato [SP30]: OSSERVAZIONE N. 36\_2

#### Disciplina degli insediamenti esistenti. Territorio Rurale:

<b>Insediamenti del Territorio Rurale (N)</b>	
Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Nc)	UI non inferiore a mq. 50 di Superficie utile (Su), ad eccezione dell'Edificato di impianto storico. Edilizia caratterizzante, <del>la cui UI minima dovrà essere non inferiore a mq. 40 di Superficie utile (Su) la cui UI minima corrisponde alle dimensioni minime indicate all'art. 3 del D.M. 5 luglio 1975 o come definita dal RE.</del>
Nuclei rurali di impianto storico (Ns)	Secondo quanto disposto in dettaglio all'art. 4 nell'elaborato dell'elaborato QP.IVa "Norme Tecniche di Gestione e Attuazione. Disciplina di gestione degli insediamenti. Norme per la città, i centri e nuclei storici"
Nuclei rurali di matrice storica (Nm)	UI non inferiore a mq. 40 di Superficie utile (Su)
Tipi insediativi di valore storico - documentale - Ville (Nv)	UI non inferiore a mq. 70 di Superficie utile (Su)
Grandi strutture architettoniche isolate (Ng)	UI non inferiore a mq 70 di Superficie utile (Su), fermo restando le limitazioni di cui al successivo art. 62
<b>Edificato sparso e discontinuo in Territorio Rurale, ricadente indifferentemente in:</b>	
- Aree agricole e forestali (E)	
- Parchi e siti di valenza naturalistica e ambientale e paesaggi di valore (P)	
-	
<del>Edificato puntuale</del> Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale (Ap)	UI non inferiore a mq. <del>65</del> 50 di Superficie utile (Su).
Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione	UI non inferiore a mq. 65 50 di Superficie utile (Su)
PEE ricadente in altre "Zone" diverse da quelle precedentemente elencate del Territorio Rurale	UI non inferiore a mq. 45 50 di Superficie utile (Su) <del>Nei casi in cui la formazione delle UI sia conseguente alle categorie di intervento di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", "sostituzione edilizia" o "ristrutturazione urbanistica" la Superficie utile (Su) non potrà essere inferiore a mq. 65</del>
<b>Altre "Zone" del Territorio Rurale</b>	

Commentato [WU31]: OSSERVAZIONE N. 4\_1

Commentato [WU32]: OSSERVAZIONE N. 915\_12

<del>Edifici specialistici Edificato specialistico – e con</del>	<del>Non ammesso dall PO non ammette il frazionamento delle UI residenziali esistenti</del>
funzioni non agricole in territorio rurale (Es)	

**Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche**

<b>Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti. Territorio Urbanizzato (U)</b>	
Aree dequalificate di recupero e rinnovo urbano (Ug)	UI non inferiore a mq. <del>60</del> 50 di Superficie utile (Su)

2. Nell'ambito della "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche", di cui al successivo Titolo VII delle presenti Norme, ~~le dimensioni e~~ il numero delle UI residenziali ammissibili ~~sono disciplinati~~ disciplinato nelle relative "schede - norma" di cui all'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche" e comunque la dimensione delle Unità Immobiliari (UI) residenziali non potrà essere inferiore a mq. 40 di Superficie utile (Su).

Commentato [WU33]: OSSE RVAZIONE N.860\_4

3. ~~Le dimensioni e~~ il numero delle UI indicate al precedente comma ~~2-3~~ possono essere derogate nei soli casi in cui il proponente, mediante convenzione, si impegni alla realizzazione di edilizia residenziale sociale e/o convenzionata in alternativa a quella privata (a libero mercato). In questo caso la dimensione minima non potrà comunque essere inferiore a quanto specificatamente indicato nella relativa disciplina di settore. ~~mq. 40 di Superficie utile (Su).~~

Commentato [WU34]: OSSE RVAZIONE N.860\_4

~~4. Salvo quanto disposto al presente articolo, in tutti gli altri casi la dimensione delle Unità Immobiliari (UI) residenziali non potrà comunque essere inferiore a mq. 65 di Superficie utile (Su).~~

5.4. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi di edilizia residenziale pubblica e/o sociale:

- da realizzarsi mediante intervento di iniziativa pubblica, per i quali si applicano le dimensioni minime stabilite dalle norme regionali in materia;
- da realizzarsi mediante l'applicazione delle politiche per la casa, di cui all'art. 63 della L.R. 65/2014, secondo quanto a tal fine disposto all'art. 21 delle presenti Norme.

6.5. Salvo quanto disposto al presente articolo, in tutti gli altri casi la dimensione delle Unità Immobiliari (UI) residenziali non potrà comunque essere inferiore a mq. ~~65~~ 50 di Superficie utile (Su).

**Art. 21. Attuazione delle "Politiche per la casa". Definizioni e Norme applicative**

1. Preso atto che il Comune di Lucca è classificato dalla Regione Toscana tra quelli "ad elevata tensione abitativa", ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all'art. 63 della L.R. 65/2014, l'alloggio sociale e/o pubblico costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli previsti ai sensi del D.M. 1444/1968 (di cui agli art.li 10 e 11 delle presenti Norme), da assicurare mediante la cessione gratuita di Unità Immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le apposite disposizioni normative di seguito riportate.

2. In applicazione dell'art. 63 commi 2 e 3 della L.R. 65/2014, i proprietari degli immobili interessati da previsioni di nuovi insediamenti e da interventi di ristrutturazione urbanistica comprendenti la categoria funzionale residenziale ed in particolare i soggetti proponenti l'attuazione delle previsioni di trasformazione urbanistico-edilizia di cui al successivo Titolo VII, esclusivamente riferiti alle seguenti "Zone":

**Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti. Territorio urbanizzato (U)**

- Aree inutilizzate di riqualificazione e valorizzazione urbana (Uv);
- Aree degradate e dequalificate di recupero e rigenerazione urbana (Ur);
- ~~Aree inutilizzate di riqualificazione e valorizzazione urbana (Uv);~~

**Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole. Territorio rurale (R)**

- Aree per nuove funzioni e nuovi insediamenti produttivi o specialistici (Rp);
- Aree per l'ampliamento di funzioni ed insediamenti produttivi o specialistici (Rf);
- Aree degradate, di recupero paesaggistico e ambientale (Rr);

sono obbligati a realizzare e cedere al Comune una quota parte pari al 5% della "Superficie edificabile" (SE) residenziale.

3. La suddetta superficie edificabile (o edificata) (SE), su richiesta del proponente, ma ad esclusiva valutazione del Comune, può essere anche assicurata mediante la cessione in permuta di immobili già esistenti anche in Zone diverse, comunque in perfetto stato di manutenzione e della superficie edificabile residenziale non inferiore a quella dovuta.

4. In applicazione dell'art. 63, comma 4 della L.R. 65/2014, la "monetizzazione" alternativa alla cessione dell'edilizia residenziale sociale e/o pubblica, è consentita per i soli interventi ritenuti di "modesta rilevanza" aventi dimensionamento complessivo inferiore a mq. 1.000 di superficie edificabile (o edificata) (SE) residenziale.

5. La “monetizzazione” e la conseguente corresponsione di oneri aggiuntivi di urbanizzazione, di cui all’art. 63, comma 3, lettera c) della L.R. 65/2014, è altresì dovuta in caso di nuova edificazione a destinazione turistico - ricettiva extra-alberghiera ~~o grandi strutture di vendita~~.

6. Le modalità di determinazione dell’ammontare e di corresponsione della “monetizzazione” sono definite ~~nell’apposito con apposito regolamento-atto~~ di cui all’art. 14 delle presenti Norme.

**Commentato [SP35]:** OSSERVAZIONI N. 809\_2

**Commentato [WU36]:** OSSERVAZIONE N.860\_4

## Titolo II. DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO

### Art. 22. Definizione tematica, articolazione e “Zone” del territorio urbanizzato

1. La disciplina della “*Gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato*”, si applica alle seguenti “Zone” individuate dal PO:

#### **Insedimenti storici (A)**

- Città antica entro il perimetro delle mura (A1)
- Città storica pianificata oltre il perimetro delle mura (A2)
- Centri di antica formazione (A3)
- Agglomerati di matrice storica (A4)
- Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Ac)
- Edificato puntuale di impianto storico ~~e/o di valore documentale~~ (Ap)
- Tipi insediativi di valore storico - documentale - Ville (Av)
- Opifici e manifatture di impianto storico e interesse testimoniale (Ao)

#### **Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e/o miste (B)**

- Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1 e B1\_1)
- Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)
- Tessuti delle commistioni di impianto tra storico e contemporaneo (B3)
- Tessuti radi ad alto gradiente verde delle lottizzazioni isolate ed estensive (B4)

#### **Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente produttive o specialistiche (D)**

- Tessuti a proliferazione produttiva (mista) lineare lungo strada (D1)
- Tessuti a piattaforme produttive - commerciali - direzionali (D2)
- Tessuti a piattaforme produttive e poli industriali - artigianali (D3)
- Insule ed insediamenti produttivi a carattere puntuale (D4)
- Insule ed insediamenti turistico - ricettivi a carattere puntuale (D5)

#### **Contesti prevalentemente ineditati o non trasformati in territorio urbanizzato (H)**

- Aree a verde privato, orti e spazi aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1)
- Aree di qualificazione paesaggistica e ambientale degli insediamenti (H2)
- Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di sviluppo del PS (H3)
- Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale ~~(H4)~~

2. La disciplina della “*Gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato*” persegue gli obiettivi specifici ed attua le disposizioni applicative concernenti la disciplina degli “*Ambiti del territorio urbanizzato delle UTOE*” del PS.

## Capo I - Insediamenti storici (A)

### Art. 23. Città antica entro il perimetro delle mura (A1). Atlante e disposizioni di dettaglio

1. **Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come “*Ambiti della Città antica e pianificata*” e “*Ambiti dei settori strategici*” ed in particolare quelli comprendenti la città antica delimitata e definita dal perimetro delle mura urbane cinquecentesche.

2. **Previsioni di dettaglio. Rinvio all’Atlante.** Il PO definisce ed individua apposite previsioni di dettaglio contenute nell’elaborato denominato QP.II- “*Quadro di dettaglio delle previsioni: Città, centri e nuclei storici*”, composto dai seguenti quadranti cartografici (cartografie di dettaglio in scala 1: 1.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico:

- QP.II.1.a e QP.II.1.b - “*Sub-articolazione morfotipologica e corrispondenti Zone*”;
- QP.II.1.c e QP.II.1.d - “*Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi*”.

Attraverso i suddetti elaborati cartografici, il PO articola le previsioni di dettaglio secondo una specifica classificazione morfotipologica degli edifici, dei corrispondenti spazi aperti pertinenziali e/o accessori, degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, dei giardini e spazi a verde pubblico connotativi della città antica.

**3. Disposizioni normative di dettaglio. Rinvio alla specifica disciplina.** Sulla base della classificazione morfotipologica precedentemente indicata, il PO definisce specifiche disposizioni normative di dettaglio – articolate in “Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti” e “Disciplina delle trasformazioni”, comprendenti anche le “Elementi ed Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi”, in ragione delle specifiche determinazioni e delle disposizioni applicative del PS vigente - appositamente contenute nell’elaborato QP.IVa “Norme Tecniche di Gestione e Attuazione Disciplina di gestione degli insediamenti. Norme per la città, i centri e nuclei storici” che integrano e sono parte costitutiva e sostanziale delle presenti Norme. La Disciplina delle trasformazioni si qualifica e si integra con quanto puntualmente disciplinato nelle “schede - norma” di cui allo specifico elaborato QP.IVb “Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”, facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme.

**4. Ulteriori disposizioni attuative e di gestione.** Allo scopo di assicurare il perseguimento di obiettivi specifici e l’attuazione di disposizioni applicative concernenti gli “Ambiti dei Settori strategici” della città antica individuati dal PS, le previsioni di dettaglio di cui al comma 2 e le disposizioni di cui al comma 3, possono essere integrate, puntualizzate, modificate e rese cedevoli mediante la previa formazione di uno o più “Piani Attuativi” (Piani Particolareggiati o Piani di Recupero) di iniziativa pubblica, di cui al Titolo V Capo II Sezione III della L.R. 65/2014, che contengano l’ulteriore dettaglio di indagine e l’approfondimento del rilievo urbanistico del PO, con specifico riferimento agli alle “Elementi ed Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi”, volti a fornire adeguate informazioni planivolumetriche, propedeutiche alla definizione di un dettagliato Quadro Progettuale.

## Art. 24. Città storica pianificata oltre il perimetro delle mura (A2)

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come “Ambiti della Città antica e pianificata” corrispondenti alla città oltre il perimetro delle mura urbane cinquecentesche, caratterizzata da “Borgo Giannotti”, dalle regolari maglie delle sistemazioni urbane ottocentesche e dagli isolati post-unitari pianificati. In particolare il PO distingue la seguente classificazione degli insediamenti, cui corrisponde una sub-articolazione della “Zona” A2 indicata con apposita simbologia e codice alfa-numericocampitura grafica negli elaborati cartografici del Quadro Progettuale:

- Edificato di impianto storico (A2.a);
- Edificato di recente formazione (A2.b).

**2. Categorie di intervento.** Oltre all’attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell’art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo dell’art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

### 2.1. Per l’Edificato di impianto storico (A2.a):

a) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro Progettuale e classificati come “edifici di impianto storico”;

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e risanamento conservativo”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- gli “interventi pertinenziali”, limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio, purché non di impianto storico e di antica formazione (come indicato nel Quadro Progettuale del PO), e alla loro ricostruzione, ancorché anche in diversa collocazione, all’interno del lotto urbanistico di riferimento, purché non di impianto storico e di antica formazione (come indicato nel Quadro Progettuale del PO);

- la “realizzazione di piscine e impianti sportivi” ad uso pertinenziale privato.

È comunque e sempre vietata:

- la realizzazione di scale esterne a vista che interessino il prospetto principale e/o fronte strada dell’edificio;
- la realizzazione di terrazze a tasca e/o a vasca;
- la modifica della tipologia della copertura.

b) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro Progettuale e classificati come “edifici di recente formazione o storici trasformati”, oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a), sono ammessi:

- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;

**Commentato [SP37]:** OSSERVAZIONE N. 860\_4

**Commentato [WU38]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [WU39]:** Modifica conseguente all’accoglimento delle Osservazioni 742\_1 e 773\_1

- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento, per ogni UI esistente, pari al 20% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente, e comunque non superiore a mq. 35. Indipendentemente dalla "SE" esistente è sempre ammesso l'ampliamento fino a mq. 25;

- la "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico e con accorpamento in un unico corpo di fabbrica da realizzarsi in soluzione autonoma e ferme restando le prescrizioni di cui al comma 5 del presente articolo.

Per gli edifici **eventualmente non rappresentati** e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati - posti all'interno della presente articolazione di "Zona", oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, è ammessa:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa".

Qualora venga comprovato, attraverso un'ideonea e asseverata documentazione (di tipo grafico, storiografico, fotografico e testuale), che tali edifici non rappresentati sono riconducibili ad una delle classificazioni morfologiche dell'"Edificato di impianto storico (A2.a)" di cui sopra, le categorie di intervento ammesse, in ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, sono quelle degli "Edifici" ad esso riconducibile, di cui ai precedenti punti.

## 2.2. Per l'Edificato di recente formazione (A2.b):

— gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";

— la "manutenzione straordinaria";

— il "restauro e di risanamento conservativo";

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";

— gli "interventi pertinenziali";

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", limitatamente ai soli casi di:

— **interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;**

- **ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione;**

- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento, per ogni UI esistente, pari al 20% della Superficie edificata edificabile (edificabile o edificata) (SE) esistente, e comunque non superiore a mq. 25<sup>35</sup>, per ogni UI esistente. Indipendentemente dalla "SE" esistente è sempre ammesso l'ampliamento fino a mq. 25;

- la "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico;

- gli "interventi pertinenziali";

- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

Per il solo Edificato di recente formazione (A2.b) avente destinazione turistico - ricettiva e qualificato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 86/2016 come "Albergo" alla data di adozione del presente Piano, sono ammesse, qualora finalizzate all'esecuzione di opere volte a conseguire i requisiti minimi dimensionali di classificazione stellare previsti dalle leggi e regolamenti vigenti in materia di turismo, ovvero all'adeguamento igienico - sanitario e al miglioramento dell'efficienza delle strutture ricettive esistenti in rapporto ad una maggiore qualificazione dei servizi alberghieri, "addizioni volumetriche", alternative alle "addizioni volumetriche" di cui sopra, realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento non superiore al 25% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti.

**3. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Negli interventi di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", di "addizione volumetrica", di "sostituzione edilizia" e negli "interventi pertinenziali" l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria costituente il lotto urbanistico di riferimento.

Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può superare mt. 12.50, ovvero quella dell'edificio esistente oggetto di ampliamento se più elevata.

Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente alle altre categorie di intervento ammesse dal PO, con

**Commentato [SP40]:** OSSERVAZIONI N. 303\_1 (cfr.A2.b)

**Commentato [SP41]:** OSSERVAZIONI N. 872\_8 e 933\_1

**Commentato [SP42]:** OSSERVAZIONI N. 742\_1; 746\_1 e 773\_1

**Commentato [WU43]:** Test o introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [SP44]:** OSSERVAZIONE N. 872\_3

**Commentato [SP45]:** OSSERVAZIONI N. 407\_2 e 872\_12

**Commentato [SP46]:** OSSERVAZIONI N. 303\_1, 440\_2 e 872\_12

**Commentato [SP47]:** OSSERVAZIONI N. 440\_2, 715\_1, 748\_1 e 872\_8

**Commentato [SP48]:** OSSERVAZIONE N. 198\_1

**Commentato [SP49]:** cfr. OSSERVAZIONI N. 440\_2, 715\_1, 748\_1, 872\_8 e 933\_1

**Commentato [SP50]:** cfr. OSSERVAZIONI N. 440\_2, 715\_1, 748\_1, 872\_8 e 933\_1

l'esclusione della "sostituzione edilizia".

**4. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**5. Ulteriori prescrizioni e condizioni.** Gli "interventi pertinenziali", le "piscine e gli impianti sportivi" e gli interventi di "sostituzione edilizia" devono essere realizzati ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico, così da non comportare l'alterazione del tipo edilizio originario, la manomissione di eventuali beni e manufatti minori di interesse storico - testimoniale e ~~mantenere sostanzialmente inalterati i~~ non comportare alterazioni significative della struttura morfotipologica dei terreni e dei profili dei piani di campagna esistenti. I suddetti "interventi pertinenziali" e le "piscine e gli impianti sportivi" interventi non devono altresì compromettere ~~significativamente~~ la lettura e la conservazione degli impianti storici dei giardini e degli spazi aperti.

**6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio.

È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici.

Il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici aventi accesso diretto dallo spazio pubblico o ad uso pubblico, ~~prive cioè di spazi privati o condominiali/ comuni di accesso (come ad esempio giardini, logge, androni ecc.).~~

**Commentato [WU51]:** cfr. OSSERVAZIONI N. 440\_2, 715\_1, 748\_1, 872\_8 e 933\_1

**Commentato [SP52]:** cfr. OSSERVAZIONI N. 440\_2, 715\_1, 748\_1, 872\_8 e 933\_1

**Commentato [WU53]:** cfr. OSSERVAZIONE N. 455\_1 (art. 28)

**Commentato [WU54]:** cfr. OSSERVAZIONE N. 455\_1 (art.28)

**Commentato [WU55]:** OSSE RVAZIONI N. 49\_1, 286\_1, 913\_1

## Art. 25. Centri di antica formazione (A3). Atlante e disposizioni di dettaglio

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti dei Centri di antica formazione" e "Ambiti dei Presidi territoriali delle frazioni" ed in particolare i seguenti centri interni al perimetro del territorio urbanizzato: Monte San Quirico, Montuolo, Nozzano, Piaggione, Ponte a Moriano, Sesto di Moriano, San Macario in Piano, Santa Maria a Sesto, Santa Maria del Giudice.

**2. Previsioni di dettaglio. Rinvio alle cartografie di dettaglio.** Il PO definisce ed individua apposite previsioni di dettaglio contenute nell'elaborato denominato ~~QP.III QP.II.2~~ "Quadro di dettaglio delle previsioni -> Città, centri e nuclei storici" (Cartografie di dettaglio Centri di antica formazione (A3) in scala 1:1.000/1:1.000), composto dai seguenti elaborati cartografici in scala 1: 1.000, contraddistinti con codice unico alfanumerico:

- QP.II.2.a - "Centri di antica formazione" (A3)- 1. Ponte a Moriano nord;
- QP.II.2.b "Centri di antica formazione" (A3)- 2. Ponte a Moriano sud;
- QP.II.2.c "Centri di antica formazione" (A3)- 3. Piaggione; 4. Sesto di Moriano; 5. Monte San Quirico;
- QP.II.2.d - 6. "Centri di antica formazione" (A3)- San Macario in Piano; 7. Nozzano; 8. Montuolo; 9. Nozzano; Santa Maria del Giudice.

Attraverso i suddetti atlanti, il PO articola le previsioni di dettaglio di ogni centro di antica formazione mediante una specifica classificazione morfotipologica degli edifici, degli spazi aperti pertinenziali e/o accessori, degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, dei giardini e spazi a verde pubblico connotativi e caratterizzanti gli stessi centri.

**3. Disposizioni normative di dettaglio. Rinvio alla specifica disciplina.** Sulla base della classificazione morfotipologica precedentemente indicata, il PO definisce disposizioni normative di dettaglio - articolate in "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti" e "Disciplina delle trasformazioni", in ragione delle specifiche determinazioni del PS vigente - appositamente contenute nell'elaborato QP.IVa "Norme Tecniche di Gestione e Attuazione Disciplina di gestione degli insediamenti. Norme per la città, i centri e nuclei storici" che integrano e costituiscono parte sostanziale delle presenti Norme.

**4. Ulteriori disposizioni attuative e di gestione.** Allo scopo di assicurare il perseguimento di obiettivi specifici e l'attuazione di specifiche disposizioni applicative concernenti gli "Ambiti dei Presidi territoriali" delle frazioni individuati dal PS, le previsioni di dettaglio di cui al comma 2 e le disposizioni normative di dettaglio di cui al comma 3, possono essere integrate, puntualizzate, modificate e rese cedevoli, mediante la previa formazione di uno o più "Piani Attuativi" (Piani Particolareggiati o Piani di Recupero) di iniziativa pubblica, di cui al Titolo V, Capo II Sezione III

**Commentato [WU56]:** OSSE RVAZIONI N. 407\_3

..... della L.R. 65/2014, che contengano l'ulteriore dettaglio di indagine e l'approfondimento del rilievo urbanistico del PO, volti a fornire adeguate informazioni planivolumetriche, propedeutiche alla definizione di un dettagliato Quadro Progettuale.

## Art. 26. Agglomerati di matrice storica (A4)

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti degli agglomerati di matrice storica" posti prevalentemente lungo le direttrici viarie delle radiali storiche e in contesti insediati della piana. In particolare, il PO distingue la seguente classificazione morfo - tipologica, indicata con apposita simbologia negli elaborati cartografici del Quadro Progettuale:

- Edificato di impianto storico. Beni testimoniali;
- Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante;
- Edificato di impianto storico. Edificato di base;
- Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono;
- Edificato di recente formazione o storico trasformato;
- Edificato di recente formazione e/o degradato o decontestualizzato.

Il PO distingue altresì con apposita simbologia e campitura grafica, sempre negli elaborati cartografici del Quadro Progettuale, gli:

- Spazi aperti di valenza funzionale;

**2. Categorie di intervento. Edificato.** Oltre all'attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

**2.1. Per l'Edificato di impianto storico. Beni testimoniali** sono ammesse le sole categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13.

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo".

**2.2. Per l'Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante:**

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e di risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento, della Superficie edificabile (o edificata) (Se) non superiore a mq. 15, per ogni UI esistente, pari al 30% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente, e comunque non superiore a mq. 30. Indipendentemente dalla "SE" esistente è sempre ammesso l'ampliamento fino a mq. 15;
- gli "interventi pertinenziali", limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ~~ancorché~~ anche in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento: senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE.

**2.3. Per l'Edificato di impianto storico. Edificato di base:**

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e di risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- gli "interventi pertinenziali", limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ~~ancorché~~ anche in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento: senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di cui

**Commentato [WU57]:** OSSE RVAZIONE N. 872\_12

**Commentato [WU58]:** Test o introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [WU59]:** OSSE RVAZIONI N.357\_1; 594\_1; 674\_4; 872\_12

restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE.

#### 2.4. Per l'**Edificato di recente formazione o storico trasformato**:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e di risanamento conservativo”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, ~~limitatamente agli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti.~~
- gli “interventi pertinenziali”.
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” ~~limitatamente agli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti.~~

**Commentato [WU60]:** OSSE  
RVAZIONI N. 357\_1, 872\_12

#### 2.5. Per l'**Edificato recente e/o degradato o decontestualizzato**:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e di risanamento conservativo”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- la “sostituzione edilizia” **senza incremento volumetrico e nel rispetto della sagoma e del sedime dell'edificio preesistente;**
- gli “interventi pertinenziali”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”.

**Commentato [SP61]:** OSSE  
VAZIONE N. 872\_8

Per i soli edifici aventi destinazione d'uso “industriale e artigianale” e/o “commerciale all'ingrosso e depositi” sono vietati gli “interventi pertinenziali”. Per gli stessi edifici, nel solo caso di totale mutamento di destinazione d'uso in altre categorie funzionali, è ammessa altresì ammessa la “sostituzione edilizia” anche con contestuale incremento volumetrico in misura non superiore al 15% di Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente.

#### 2.6. Per l'**Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono**, ancora identificabile almeno dalla presenza dell'impronta a terra delle strutture (muri perimetrali, fondamenta, pavimentazioni, ecc.), è ammessa la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, sulla base di una adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale dello stato dei luoghi e del carattere del manufatto/edificio da ricostruire, nel rispetto delle dimensioni e delle caratteristiche preesistenti e della tipologia originaria.

L'intervento di ricostruzione è da intendersi come la possibilità di ricostruire lo stesso manufatto/-edificio di cui siano documentate le caratteristiche tipologiche e/o le dimensioni planivolumetriche originarie. In particolare i manufatti/edifici dovranno essere ricostruiti mantenendo l'impronta delle murature a terra e per l'altezza e il numero di piani pari a quelli originari preesistenti. Ove l'altezza dei piani originaria risultasse inferiore a quella prevista da norme igienico-sanitarie o dal RE, è ammessa la ricostruzione dei piani secondo le norme vigenti, ferma restando l'altezza totale originaria. Gli elementi dimensionali dell'edificio da ricostruire dovranno essere documentati previo rilievo grafico e fotografico dell'esistente, accompagnato da una specifica e dettagliata relazione descrittiva, finalizzata ad attestare le caratteristiche tipologiche e le dimensioni originarie.

In particolare sono ritenuti documenti indispensabili per il rilascio del titolo abilitativo, oltre a quelli stabiliti dal RE:

- adeguata documentazione sulla tipologia originaria dell'edificio, i cui elementi fondamentali dovranno essere dedotti da atti notarili e/o catastali, documentazioni, mappe e planimetrie storiche, altri documenti di archivio;
- relazione storica con confronto tra catasti di diverso impianto, contenente almeno l'estratto del catasto ottocentesco, di quello d'impianto e di quello attuale;
- documentazione fotografica “d'epoca” e storica.

In caso di mancanza di elementi di riferimento per la determinazione delle consistenze originarie, data la persistenza dei muri perimetrali o della sola impronta a terra, viene attribuita un'altezza massima consentita di mt. 3,00 fuori terra.

Fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, ~~non è ammessa la trasformazione delle strutture verticali e delle aperture ancora esistenti,~~ la ricostruzione delle parti mancanti dovrà essere realizzata, **ove possibile in virtù dello stato di manutenzione della struttura ancora esistente,** con materiali e

**Commentato [SP62]:** OSSE  
VAZIONE N. 144\_2

tecnologie analoghi per forma e colore uguali a quelle originarie, se documentabili.

Successivamente all'intervento di recupero sono ammesse le sole categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13. Le destinazioni d'uso e le unità immobiliari (UI) ammesse sono quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato nel presente articolo, ovvero quelle ammesse al successivo comma 6.

**2.7.** Per gli edifici eventualmente non rappresentati non classificati, diversi dai precedenti e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati - posti all'interno della presente "Zona" oggetto delle presenti norme - le categorie di intervento ammesse sono le seguenti, oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo è ammessa:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa".
- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e di risanamento conservativo";

- Qualora venga comprovato, attraverso un'ideonea e asseverata documentazione (di tipo grafico, storiografico, fotografico e testuale), che tali edifici "eventualmente non rappresentati" sono riconducibili ad una delle classificazioni morfo-tipologiche, di cui ai commi precedenti, le categorie di intervento ammesse, in ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, sono quelle dell'"Edificato" ad esso riconducibile.

**2.8.** È comunque e sempre vietata:

- la realizzazione di scale esterne a vista che interessino i prospetti fronte strada dell'edificio e/o quelli che si affacciano sugli spazi di valenza funzionale, con l'eccezione delle zone di cui ai successivi art. 27 "Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Ac)" e art. 58 "Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Nc)" in cui la realizzazione di scale esterne resta comunque e sempre vietata la realizzazione di scale esterne;
- la realizzazione di balconi e terrazze, anche del tipo a tasca e/o a vasca;
- la realizzazione di terrazze a tasca e/o a vasca;
- la modifica della tipologia della copertura, ad esclusione degli immobili classificati come "Edificato di recente formazione o storico trasformato" o "Edificato degradato o decontestualizzato".

**3. Categorie di intervento. Spazi aperti pertinenziali.** Le categorie di intervento ammesse sono quelle del corrispondente edificato a cui gli spazi aperti risultano funzionalmente e tipologicamente collegati e/o di cui costituiscono pertinenza in forza di atti pubblici e titoli abilitativi comunque denominati. Gli interventi "di addizione volumetrica", "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e di "sostituzione edilizia", nonché gli "interventi pertinenziali", diversi da quelli privi di rilevanza edilizia, non possono interessare gli "spazi aperti di valenza funzionale". Qualsiasi intervento non deve altresì comportare l'alterazione di beni e manufatti minori di interesse storico - testimoniale e non deve altresì comportare alterazioni significative della struttura morfotipologica dei terreni e deve mantenere sostanzialmente inalterati i profili dei piani di campagna esistenti, tenendo conto delle ulteriori indicazioni di cui al successivo comma 7.

**4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", negli "interventi pertinenziali" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria costituente il lotto urbanistico di riferimento. In questi casi l'altezza degli edifici non può superare quella massima dell'edificio oggetto di intervento o, in alternativa, quella degli edifici ad essi aderenti.

**5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. Non è ammesso il frazionamento ovvero l'incremento delle UI non residenziali, con l'eccezione delle funzioni agricole, nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia e/o del RE. Nel solo caso dell'"Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante" il frazionamento delle UI è ammesso nei limiti dell'incremento di non più di una sola UI rispetto a quelle esistenti. Nel caso dell'"Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono" le Unità Immobiliari (UI) ammesse sono quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato al precedente comma 2.6.

**6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- c) commerciale al dettaglio;
- e) direzionale e di servizio.

**Commentato [SP63]:** OSSERVAZIONE N. 634\_12; 872\_12

**Commentato [WU64]:** Test o spostato ai commi 5 e 6 del medesimo articolo

**Commentato [WU65]:** OSSERVAZIONI N.872\_3

**Commentato [WU66]:** Test o introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [WU67]:** OSSERVAZIONI N.356\_2; 872\_3; 872\_12

**Commentato [SP68]:** OSSERVAZIONI N. 357\_1; 357\_3 e 809\_4; 868\_1; 869\_1; 881\_1

**Commentato [WU69]:** Cfr. OSSERVAZIONE N. 455\_1 (art. 28)

**Commentato [WU70]:** OSSERVAZIONE N. 312\_1; 489\_3

**Commentato [WU71]:** Test o spostato dal precedente comma 2.6

Le funzioni di cui ai punti c) ed e) sono ammissibili, fatto salvo l'esistente, solo ed esclusivamente per le UI aventi accesso diretto dalla ~~strada~~ **viabilità pubblica**.

Nel solo caso dell'“Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono” le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre a quelle precedentemente indicate, quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato al precedente comma 2.6.

~~Nel solo caso dell'“Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante”~~ Il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme e delle prescrizioni di cui al precedente comma.

**7. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi.** Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Il rifacimento della copertura deve avvenire nel rispetto di quanto previsto al comma 2.8 **pertanto e nel caso di coperture tradizionali** non può comportare la modifica del numero e dell'inclinazione delle falde esistenti, e dell'aggetto di gronda rispetto all'esistente e deve **altresi** comportare il mantenimento del manto di copertura **tradizionale a (coppi e tegole)** (privilegiando la sostituzione dei soli elementi non recuperabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore), o il suo ripristino. ~~E' comunque ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti o necessari all'efficientamento energetico, purché non modifichino gli spessori originari delle gronde.~~ **Le operazioni necessarie per adeguamenti strutturali alla normativa antisismica, per efficientamenti energetici e/o isolanti, impermeabilizzanti, possono comportare alterazioni non sostanziali degli spessori originari delle gronde e modeste modifiche, minime necessarie e non altrimenti conseguibili, che devono essere attuate con tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche originarie, e nel rispetto dei criteri percettivi definiti nel RE;**
- L'inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza ed igienico-sanitari, è ammesso nell'ambito degli interventi di cui al precedente comma 2, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo degli immobili esistenti di cui ai commi 2.1, 2.2 e 2.3;
- **La realizzazione di sopalchi è ammessa secondo le disposizioni e condizioni di cui al RE;**
- Nell'ambito degli “interventi pertinenziali” di cui al precedente comma 2 è ammessa la realizzazione di aree scoperte da destinare a parcheggio pertinenziale collettivo allo scopo di razionalizzare la sosta, da posizionarsi in ambito marginale rispetto alla zona A4, tali da non risultare impattanti sotto il profilo paesaggistico con il contesto storico in cui ricadono e non interferenti con gli “spazi aperti di valenza funzionale”, secondo le specifiche dimensionali e qualitative del RE;
- Per il trattamento degli spazi aperti pertinenziali ed in generale per gli spazi aperti, si prescrive il mantenimento, recupero e/o la riqualificazione di tutti gli “spazi aperti di valenza funzionale” e delle aie di impianto storico ove esistenti, secondo le indicazioni del RE. Non sono ammesse divisioni interne delle aree inedificate corrispondenti agli “spazi aperti di valenza funzionale” a mezzo di recinzioni fisse. Recinzioni fisse al margine della zona o degli spazi aperti diversi da quelli funzionali sono consentite, **evitando la frammentazione delle aree,** purché presentino carattere di omogeneità e ricorrano all' utilizzo di materiali e forme compatibili col contesto storico e paesaggistico della zona, secondo quanto indicato nel RE. Si prescrive altresì la salvaguardia delle originarie sistemazioni, ove presenti, compresi i mattonati e le pavimentazioni in pietra e laterizi di impianto ed origine storica laddove esistenti. Ove questi ultimi debbano essere sostituiti, se ne prescrive la sostituzione in conformità al disegno originario con l'uso di materiali aventi forme e caratteristiche analoghi, come meglio specificati dal RE. Per le parti non pavimentate e/o a verde esistenti e non ricomprese negli “spazi aperti di valenza funzionale” sono ammessi interventi di pavimentazione con materiali e forme tradizionali del tipo eventualmente già presente negli agglomerati storici, come indicato nel RE;
- ~~Non è altresì ammesso alterare, modificare, cancellare ed eliminare elementi orografici e morfologici del terreno, nonché alterare i piani di campagna esistenti,~~ **Fatte salve le opere e gli interventi di messa in sicurezza e salvaguardia idraulica, gli interventi edilizi non devono comportare alterazioni significative e/o l'eliminazione degli elementi orografici e morfologici del terreno e dei profili dei piani di campagna esistenti.**
- Per gli immobili di cui ai commi 2.1, 2.2 e 2.3 ~~e 2.4~~ **si prescrive inoltre quanto segue:**
  - **la modifica delle aperture esterne esistenti e la realizzazione di nuove aperture esterne devono avvenire nel rispetto delle dimensioni, delle partiture e del rapporto fra vuoti e pieni, caratteristici dell'agglomerato di impianto storico e degli edifici di impianto storico esistenti, come meglio e più approfonditamente specificato nel RE. La realizzazione di nuove aperture esterne deve avvenire nella quantità minima a soddisfare le esigenze di adeguamento igienico-sanitario e nel rispetto dell'assetto figurativo complessivo di impianto storico;**

**Commentato [SP72]:** OSSERVAZIONE N. 872\_12

**Commentato [WU73]:** Test o spostato dal precedente comma 2.6

**Commentato [SP74]:** OSSERVAZIONI N. 357\_1; 357\_3; 424\_1; 634\_5; 634\_24; 802\_3; 809\_4; 868\_1; 869\_1; 872\_12; 881\_1

**Commentato [SP75]:** OSSERVAZIONE N. 634\_7

**Commentato [SP76]:** cfr. OSSERVAZIONI N. 725\_1

**Commentato [WU77]:** Test o spostato dall'ultimo capoverso

**Commentato [WU78]:** Cfr. OSSERVAZIONE N. 455\_1 (art.28)

**Commentato [SP79]:** OSSERVAZIONE N. 357\_3

**Commentato [SP80]:** OSSERVAZIONE N. 357\_3

- in applicazione degli interventi ammessi di cui al precedente comma 2, la variazione della giacitura dei solai è ammessa fermo restando il numero di quelli esistenti, al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria;
- per le parti storiche di natura agricola o produttiva, dovrà essere assicurato il rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono gli edifici “di tipo rurale” (fienili, stalle e rimessaggi prevalentemente ricadenti nell’edificato di cui al comma 2, punto 2.2), con particolare riferimento alle “mandolate” e all’alternarsi delle partiture in laterizio rispetto a quelle strutturali in pietra. Le modifiche e le variazioni introdotte a seguito degli interventi edilizi ammessi, realizzate nei termini sopra indicati e la possibilità di tamponare eventuali campate aperte, devono lasciare a vista e chiaramente distinta l’orditura strutturale.
- Nell’ambito degli “interventi pertinenziali” di cui al precedente comma 2 è ammessa la realizzazione di aree scoperte da destinare a parcheggio pertinenziale collettivo allo scopo di razionalizzare la sosta, da posizionarsi in ambito marginale rispetto alla zona A4, tali da non risultare impattanti sotto il profilo paesaggistico con il contesto storico in cui ricadono e non interferenti con gli “spazi aperti di valenza funzionale”, secondo le specifiche dimensionali e qualitative del RE;
- Per il trattamento degli spazi aperti pertinenziali ed in generale per gli spazi aperti, si prescrive il mantenimento, recupero e/o la riqualificazione di tutti gli “spazi aperti di valenza funzionale” e delle aie di impianto storico ove esistenti, secondo le indicazioni del RE. Non sono ammesse divisioni interne delle aree inedificate corrispondenti agli “spazi aperti di valenza funzionale” a mezzo di recinzioni fisse. Recinzioni fisse al margine della zona o degli spazi aperti diversi da quelli funzionali sono consentite purché presentino carattere di omogeneità e ricorrano all’utilizzo di materiali e forme compatibili col contesto storico e paesaggistico della zona, secondo quanto indicato nel RE. Si prescrive altresì la salvaguardia delle originarie sistemazioni, ove presenti, compresi i mattonati e le pavimentazioni in pietra e laterizi di impianto ed origine storica laddove esistenti. Ove questi ultimi debbano essere sostituiti, se ne prescrive la sostituzione in conformità al disegno originario con l’uso di materiali aventi forme e caratteristiche analoghi, come meglio specificati dal RE. Per le parti non pavimentate e/o a verde esistenti e non ricomprese negli “spazi aperti di valenza funzionale” sono ammessi interventi di pavimentazione con materiali e forme tradizionali del tipo eventualmente già presente negli agglomerati storici, come indicato nel RE.
- Non è altresì ammesso alterare, modificare, cancellare ed eliminare elementi orografici e morfologici del terreno, nonché alterare i piani di campagna esistenti, fatte salve le opere e gli interventi di messa in sicurezza e salvaguardia idraulica.

**Commentato [WU81]:** Test o spostato e modificato come al capoverso di cui sopra

## Art. 27. Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Ac)

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come “*Ambiti dei Tipi insediativi di valore storico – documentale*” corrispondenti, più in specifico, alle corti lucchesi di impianto storico ed origine prevalentemente rurale, aventi valenza storico testimoniale, ubicate in territorio urbanizzato. Il PO, in forma complementare alla disciplina definita per gli agglomerati di matrice storica, distingue la seguente classificazione morfo - tipologica dell’edificato costitutivo delle corti, indicata con apposita simbologia negli elaborati cartografici del Quadro Progettuale:

- *Edificato di impianto storico. Beni testimoniali;*
- *Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante;*
- *Edificato di impianto storico. Edificato di base;*
- *Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono;*
- *Edificato di recente formazione o storico trasformato;*
- *Edificato di recente formazione e/o degradato o decontestualizzato.*

Il PO distingue altresì con apposita simbologia e campitura grafica gli:

- *Spazi aperti di valenza funzionale.*

**2. Categorie di intervento. Edificato. Rinvio ad analoga disciplina.** In ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, sono ammessi gli interventi previsti per i corrispondenti edifici posti negli “*Agglomerati di matrice storica (A4)*”, di cui all’art. 26 delle presenti Norme. In particolare:

- per l’*Edificato di impianto storico. Beni testimoniali*, gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto 2.1;
- per l’*Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante*, gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto 2.2;

- per l'*Edificato di impianto storico*. Edificato di base, gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto 2.3;
- per l'*Edificato di recente formazione o storico trasformato*, gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto 2.4;
- per l'*Edificato degradato o decontestualizzato*, gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto 2.5;
- per l'*Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono*; gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto 2.6.

**2.1** Per gli edifici **eventualmente non rappresentati** e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati - posti all'interno della presente "Zona", oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, è ammessa:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa".
- Qualora venga comprovato, attraverso un'idonea e asseverata documentazione (di tipo grafico, storiografico, fotografico e testuale), che tali edifici non rappresentati sono riconducibili ad una delle classificazioni morfo-tipologiche dell'edificato costitutivo delle corti, le categorie di intervento ammesse, in ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, sono quelle dell'"Edificato" ad esso riconducibile.

**2.1.2** È sempre e comunque vietata:

- la realizzazione di scale esterne;
- la realizzazione di balconi e terrazze, anche del tipo a tasca e/o a vasca;
- la realizzazione di terrazze a tasca e/o a vasca;
- la modifica della tipologia della copertura, ad esclusione degli immobili classificati come "Edificato di recente formazione o storico trasformato" o "Edificato degradato o decontestualizzato".

**3. Categorie di intervento. Spazi aperti pertinenziali. Rinvio ad analogia disciplina.** In ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, sono ammessi gli interventi previsti per i corrispondenti spazi aperti pertinenziali posti negli "Agglomerati di matrice storica (A4)", di cui all'art. 26 comma 3 delle presenti Norme.

**4. Ulteriori disposizioni. Rinvio ad analogia disciplina.** In ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, si applicano i "Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio" e le "Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari" definiti per i corrispondenti edifici posti negli "Agglomerati di matrice storica (A4)", di cui all'art. 26, commi 4 e 5 delle presenti Norme.

**5. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- residenziale;
- direzionale e di servizio.

Le funzioni di cui al punto e) sono, fatto salvo l'esistente, ammissibili solo ed esclusivamente per le -U aventi accesso diretto dalla strada viabilità pubblica.

Il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

**6. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi. Rinvio ad analogia disciplina.** Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano nel prioritario rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 26 comma 7.

## Art. 28. Edificato puntuale di impianto storico (Ap)

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Edificato puntuale di impianto storico e valore documentale" ed in particolare "Edifici puntuali di impianto storico", generalmente costituiti da singoli edifici o complessi di edifici di natura puntuale o di ridotte dimensioni, comprensivi dei relativi spazi aperti pertinenziali. Il PO distingue, sulla base della classificazione storico - tipologica dell'edificato di impianto storico (tipi insediativi), la seguente articolazione della zona Ap indicata con apposita simbologia e apposita caratterizzazione grafica negli elaborati cartografici del Quadro Progettuale:

- Tipi insediativi di valore architettonico e monumentale;
- Edifici puntuali di impianto storico;
- Edifici in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono;
- Edificato-Edifici di recente formazione.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, le categorie di

**Commentato [WU82]:** Test o introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [WU83]:** OSSE RVAZIONE N.356\_2 e 872\_3

**Commentato [SP84]:** cfr. OSSERVAZIONI N. 357\_3; 802\_3; 809\_4; 868\_1; 869\_1

**Commentato [SP85]:** OSSERVAZIONE N. 872\_12

**Commentato [WU86]:** Test o introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

.....  
 intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

**2.1. Per gli edifici di impianto storico ricadenti nell'ambito denominato classificati come *Tipi insediativi di valore architettonico e monumentale*:**

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e di risanamento conservativo”
- la “realizzazione di piscine e impianti sportivi” ad uso pertinenziale privato.

**2.2. Per gli edifici di impianto storico della zona identificata come “*Edifici puntuali di impianto storico*”:**

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e di risanamento conservativo”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- gli “interventi pertinenziali” limitati alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ~~ancorché~~ anche in diversa collocazione all'interno del lotto urbanistico di riferimento, in accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di cui restano pertinenza. In questi casi l'altezza degli edifici non può superare quella massima dell'edificio oggetto di intervento o, in alternativa, quella degli edifici ad essi aderenti;
- la “realizzazione di piscine e impianti sportivi” ad uso pertinenziale privato.

**2.3. Per gli edifici di impianto storico ricadenti nell'ambito denominato come *Edifici in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono, della zona*,**

in ragione delle analoghe caratteristiche tipologiche, le categorie di intervento ammesse sono quelle dei corrispondenti edifici degli “*Agglomerati di matrice storica (A4)*”, di cui all'art. 26 comma 2 punto 2.6 delle presenti Norme. Qualora l'edificato come sopra rappresentato sia configurabile come “residenza rurale abbandonata” secondo i criteri stabiliti dall'art. 1 comma 3 lettere a) e b) della L.R. 3/2017, oltre agli interventi di “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” sono altresì ammessi interventi di “addizione volumetrica” nei limiti individuati dall'art. 2 comma 1 della succitata L.R. 3/2017 e ss.mm.ii.. Tale incremento volumetrico è operato con esclusivo riferimento alla volumetria della residenza rurale, senza tener di conto di eventuali annessi e volumi secondari.

**2.4. Per gli *Edifici di recente formazione* ricompreso nelle zone di cui al precedente punto 1, sono ammessi:**

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e di risanamento conservativo”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- gli “interventi pertinenziali”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- la “realizzazione di piscine e impianti sportivi” ad uso pertinenziale privato.

**2.5. Per gli *Edifici eventualmente non rappresentati* e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati - posti all'interno della presente “Zona”, oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, è ammessa:**

- la “ristrutturazione edilizia conservativa”.
- Qualora venga comprovato, attraverso un'ideonea e asseverata documentazione (di tipo grafico, storiografico, fotografico e testuale), che tali “edifici eventualmente non rappresentati” sono riconducibili ad una delle classificazioni morfo-tipologiche di cui sopra, le categorie di intervento ammesse, in ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, sono quelle degli “edifici” ad esso riconducibili, di cui ai precedenti punti.

**2.3. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Negli “interventi pertinenziali” l'indice di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria costituente il lotto urbanistico di riferimento.

**2.4. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è sempre ammesso nell'ambito delle categorie di intervento previste per i diversi tipi insediativi ed edifici puntuali di cui al precedente punto 2 secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. Nel caso dell’*“Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono”* le Unità Immobiliari (UI) ammesse sono quelle originarie

**Commentato [WU87]:** OSSE  
 RVAZIONE N. 144\_2;  
 193\_1;194\_1

**Commentato [WU88]:** Test  
 o introdotto in sede di  
 Conferenza Paesaggistica del  
 27/06/2024

**Commentato [SP89]:** OSSER  
 VAZIONE N. 872\_3

documentabili sulla base di quanto indicato al comma 2.6 dell'art. 26. L'eventuale frazionamento delle UI non residenziali è altresì sempre ammesso nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**5. Disciplina delle funzioni.** Per i "Tipi insediativi di valore architettonico e monumentale" ~~(A.p.m)~~, le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio.

Per i tipi insediativi di cui ai punti 2.2, 2.3 e 2.4 e 2.5 le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio.

**6. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi.** Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- L'inserimento e l'adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza ed igienico-sanitari, è ammesso nell'ambito degli interventi di cui al precedente comma 2, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo degli immobili esistenti di cui ai commi 2.1, 2.2 e 2.3;

- La realizzazione di soppalchi è ammessa secondo le disposizioni e condizioni di cui al RE;

- Nell'ambito degli "interventi pertinenziali" di cui al precedente comma 2, sulle aree inedificate esterne o pertinenziali, devono essere garantiti la conservazione e/o il ripristino degli elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno nonché delle tradizionali pavimentazioni in pietra, mattoni o cotto. Devono inoltre essere eliminati gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi e la lettura degli originari impianti, con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito del lotto urbanistico di riferimento.

- Nell'ambito degli interventi edilizi di cui al precedente comma 2 relativi agli "interventi pertinenziali" o comportanti la realizzazione di attrezzature quali piscine, campi da tennis e simili, compresa la costruzione di piccoli manufatti atti a contenere gli apparati tecnologici necessari al funzionamento degli impianti, è vietato si prescrive quanto segue:

- è vietato compromettere significativamente l'aspetto originario delle aree e degli spazi aperti, alterandone sostanzialmente la percezione;
  - è vietato manomettere o cancellare le permanenze storiche di tipo agrario e paesaggistico;
  - è vietato manomettere gli elementi verdi di corredo quali filari alberati, siepi, ciglioni, muretti a secco, muri di contenimento;
  - fatte salve le opere di messa in sicurezza e salvaguardia idraulica, è vietato alterare significativamente elementi orografici e morfologici del terreno nonché i profili dei piani di campagna esistenti. Le modellazioni del terreno dovranno essere caratterizzate dalla sistemazione a ciglioni o con muretti a secco, con la minima entità degli sbancamenti. Per tutti gli elementi di raccordo delle quote si prevede il ricorso all'ingegneria naturalistica e il massimo utilizzo di superfici inerbite.
- Per gli immobili di cui ai commi 2.1, 2.2 e 2.3 si prescrive inoltre quanto segue:

- Nell'introdurre le modifiche conseguenti gli interventi edilizi ammessi di cui al precedente comma 2, dovrà essere garantita la salvaguardia dei materiali, dei caratteri strutturali e formali storici ed originari, secondo le seguenti prescrizioni:

- nella modifica del disegno di facciata dovrà essere garantito il rispetto delle dimensioni, delle partiture e del rapporto fra vuoti e pieni caratteristici dell'edificio e del tipo edilizio storico di riferimento;
- negli interventi edilizi comportanti la modifica degli orizzontamenti, dovrà essere garantito il mantenimento della partitura e del disegno degli alzati;
- negli interventi edilizi comportanti la sostituzione o il rifacimento delle strutture di copertura e delle coperture di tipo tradizionale, dovrà essere garantito il rispetto-mantenimento dell'impostazione, e della tipologia della copertura esistente e del numero originario delle falde, nonché, e il mantenimento del manto di copertura originario a coppi e tegole (privilegiando la sostituzione dei soli elementi non recuperabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore), o il suo ripristino. Le operazioni necessarie per adeguamenti strutturali alla normativa antisismica, per efficientamenti energetici e/o isolanti, impermeabilizzanti, possono comportare alterazioni non sostanziali degli spessori originari delle gronde e modeste modifiche, minime necessarie e non altrimenti conseguibili, che devono essere attuate con

**Commentato [SP90]:** OSSERVAZIONI N. 447\_1; 872\_12

**Commentato [SP91]:** OSSERVAZIONE N. 634\_7

**Commentato [SP92]:** OSSERVAZIONE N. 866\_1

**Commentato [WU93]:** Test o spostato dall'ultimo capoverso e riorganizzato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni sotto riportate

**Commentato [SP94]:** OSSERVAZIONE N. 369\_2; 455\_1; 866\_1

**Commentato [SP95]:** OSSERVAZIONI N. 447\_1; 872\_12

tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche originarie, e nel rispetto dei criteri percettivi definiti nel RE;

- nell'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, dovrà essere garantito il rispetto delle strutture e dei materiali corrispondenti all'impianto storico, nonché del disegno dei prospetti principali.
- Per le parti storiche di natura agricola o produttiva, dovrà essere assicurato il rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono gli edifici di impianto storico che il Quadro Conoscitivo scheda come "di tipo rurale" (casa padronale; casa colonica anche isolata; fienili, stalle e rimessaggi), di cui all'elaborato QC.III.10, con particolare riferimento ai "mandolati" e all'alternarsi delle partiture in laterizio rispetto a quelle strutturali in pietra. Le modifiche e le variazioni introdotte a seguito degli interventi edilizi ammessi, realizzate nei termini sopra indicati e la possibilità di tamponare eventuali campate aperte, devono lasciare a vista e chiaramente distinta l'orditura strutturale.
- Nell'ambito degli "interventi pertinenziali" di cui al precedente comma 2, sulle aree inedificate esterne o pertinenziali, devono essere garantiti la conservazione e il ripristino degli elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno nonché delle tradizionali pavimentazioni in pietra, mattoni o cotto. Devono inoltre essere eliminati gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi e la lettura degli originari impianti, con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito del lotto urbanistico di riferimento.
- Nell'ambito degli interventi edilizi di cui al precedente comma 2 comportanti la realizzazione di attrezzature quali piscine, campi da tennis e simili, compresa la costruzione di piccoli manufatti atti a contenere gli apparati tecnologici necessari al funzionamento, degli impianti, è vietato:
  - compromettere l'aspetto originario delle aree e degli spazi aperti;
  - manomettere o cancellare le permanenze storiche di tipo agrario e paesaggistico;
  - manomettere gli elementi verdi di corredo quali filari alberati, siepi, ciglioni, muretti a secco, muri di contenimento;
  - alterare elementi orografici e morfologici del terreno, nonché i piani di campagna esistenti.

**Commentato [WU96]:** Cfr. OSSERVAZIONI N. 357\_3; 357\_3; 634\_5; 802\_3 e 809\_4; 872\_12

**Commentato [WU97]:** Test o spostato e modificato come al capoverso di cui sopra

## Art. 29. Tipi insediativi di valore storico - documentale – Ville (Av)

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Edificio puntuale di impianto storico e valore documentale" ed in particolare "Tipi insediativi di valore storico-documentale (ville)", corrispondenti alle ville di valore monumentale ricadenti in territorio urbanizzato.

Il PO distingue con apposita simbologia e campitura grafica, nelle singole schede del Quadro Conoscitivo di cui all'elaborato QC.III.6 "Tipi insediativi di valore storico – documentale, ville. Schedatura di dettaglio":

- i principali edifici o complesso di edifici di valore storico - architettonico;
- gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale;
- i manufatti e le strutture minori di interesse storico;
- gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali;
- l'edificio minore.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera, alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e di risanamento conservativo";
- limitatamente ai soli "edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale", oltre alla categorie di intervento precedentemente elencate, sono altresì ammesse dal PO:
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- gli "interventi pertinenziali", limitatamente alla:
  - sola demolizione di volumi secondari e manufatti di tipo superfetativo purché non di impianto storico e di antica formazione incongrui rispetto al tipo insediativo in oggetto e privi di ogni caratterizzazione storica, come indicato nelle schede di cui all'elaborato QC.III.6, e la loro ricostruzione, in diversa collocazione,

**Commentato [SP98]:** OSSERVAZIONI N. 181\_1 e 182\_1 e 471\_2

**Commentato [WU99]:** Test o introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [WU100]:** test o sotto spostato

**Commentato [WU101]:** OSSERVAZIONE N. 860\_4

all'interno del lotto urbanistico di riferimento, ~~senza accorpamento e/o costruzione in aderenza agli~~ anche con accorpamento tra di loro e ad adeguata distanza dagli edifici classificati come "i principali edifici o complesso di edifici di valore storico – architettonico" e i manufatti e le strutture minori di interesse storico e a "gli altri manufatti e le strutture minori", di cui restano pertinenza, secondo quanto indicato al successivo comma 6 ed ulteriormente specificato dal RE; e da "i manufatti e le strutture minori di interesse storico", e secondo quanto indicato al successivo comma 5 ed ulteriormente specificato dal RE;

- realizzazione di manufatti atti a contenere gli apparati tecnologici necessari al funzionamento degli impianti, secondo quanto indicato al successivo comma 5 ed ulteriormente specificato dal RE;
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato, limitatamente alle aree qualificate come "aree del connettivo agricolo" nella scheda di cui all'elaborato QC.III.6, ricadenti negli "gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali" di cui al precedente comma 1. Qualora nella scheda di dettaglio non siano state individuate aree qualificate come "aree del connettivo agricolo" oppure abbiano dimensioni troppo ridotte per consentire la realizzazione dell'intervento edilizio, lo stesso potrà essere realizzato anche in altri spazi aperti della medesima "Zona", ancorché differentemente classificati previa predisposizione, secondo le indicazioni e le modalità previste nel RE, di apposita documentazione a corredo dell'intervento finalizzata a dimostrare il corretto inserimento paesaggistico e la salvaguardia dei giardini storici e del loro disegno e dei viali di accesso e dei convisivi da e verso la villa. È comunque ammessa una sola piscina per ciascun complesso edilizio unitario, così come identificato nelle schede di cui all'elaborato QC.III.6, indipendentemente dal numero delle UI esistenti.

Limitatamente ai soli "edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale", oltre alle categorie di intervento precedentemente elencate, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 dell'articolo 13 delle presenti Norme sono altresì ammesse ammesse dal PO:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa".

Limitatamente al solo "edificato minore", oltre alle categorie di intervento precedentemente elencate, è altresì ammessa dal PO:

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "demolizioni di edifici o manufatti non contestuali alla ricostruzione".

Per gli "Edifici in condizione di rudere o significativo stato di abbandono", ancorché non rappresentati nelle singole schede di Quadro Conoscitivo di cui all'elaborato QC.III.6, in ragione delle analoghe caratteristiche tipologiche, le categorie di intervento ammesse sono quelle dei corrispondenti edifici degli "Agglomerati di matrice storica (A4)", di cui al precedente art. 26 comma 2 punto 2.6 delle presenti Norme.

**3. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso per i soli "edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale". L'eventuale frazionamento delle UI non residenziali è ammesso limitatamente agli "edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale ed edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse testimoniale", nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia. È vietato il frazionamento delle UI residenziali e non residenziali dei "principali edifici o complesso di edifici di valore storico – architettonico".

**4. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- residenziale;
- turistico - ricettiva;
- direzionale e di servizio, con esclusione delle seguenti sub-categorie funzionali e.a.7; e.b.8; e.b.9; e.b.10; e.b.11; e.b.12;
- agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

**5. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi.** Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2, con la sola esclusione dell'attività di edilizia libera, si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Per gli interventi edilizi, riferiti sia all'intero complesso che a parti di esso, si ha l'obbligo di presentare uno specifico elaborato, in scala 1: 200, in approfondimento della scheda esistente di cui all'elaborato QC.III.6 "Tipi insediativi di valore storico – documentale- ville. Schedatura di dettaglio, con l'individuazione:
  - dell'insieme degli spazi aperti e liberi, nonché dei manufatti e degli edifici che costituiscono l'insediamento in approfondimento della scheda esistente di cui all'elaborato QC.III.6, con particolare riferimento al sedime edificato, a cortili e giardini e relativi elementi di arredo, ad appoderamenti agricoli storicamente connessi, ai rettifili alberati, elementi di arredo, ecc.;

**Commentato [WU102]:** OSS  
ERVAZIONI N: 872\_12

**Commentato [SP103]:** OSS  
ERVAZIONI N. 188\_3, 354\_1,  
470\_1, 820\_2, 962\_1 e 977\_1

**Commentato [WU104]:** Tes  
to introdotto in sede di  
Conferenza Paesaggistica del  
27/06/2024

**Commentato [WU105]:** test  
o da sopra spostato

**Commentato [SP106]:** OSS  
ERVAZIONI N. 181\_1 e 182\_1

**Commentato [SP107]:** OSS  
ERVAZIONI N. 188\_2 e 356\_1

**Commentato [SP108]:** OSS  
ERVAZIONI N. 519\_2 e 520\_2

**Commentato [SP109]:** OSS  
ERVAZIONI N.872\_12

- delle permanenze storiche di tipo agrario e paesaggistico e degli elementi verdi di corredo quali filari alberati, siepi, ciglioni, muretti a secco, muri di contenimento afferenti al connettivo agricolo della scheda di cui all'elaborato Q.C.III.6 "Tipi insediativi di valore storico documentale, ville". Schedatura di dettaglio;
- La documentazione a corredo di ogni intervento dovrà comunque contenere elementi sufficienti a valutare le caratteristiche e/o il grado di interesse storico delle parti interessate dagli interventi, tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - degli elementi orografici e morfologici del terreno, nonché i piani di campagna esistenti;
  - dello stato di conservazione delle parti strutturali degli edifici indicando quelle che non sono più recuperabili;
  - della configurazione dei prospetti degli edifici soggetti all'intervento distinguendone le parti i caratteri e gli elementi architettonici costitutivi degli assetti storici esistenti;
  - dell'persistenza di elementi decorativi e architettonici di pregio e di valore storico architettonico;

La documentazione a corredo di ogni intervento di cui al precedente elenco deve contenere elementi sufficienti a valutare le caratteristiche, il grado di interesse storico delle parti interessate dagli interventi come approfondimento di quanto disponibile nella scheda di quadro conoscitivo sopra richiamata, come guida per meglio orientare gli interventi ammessi di cui al comma 2 e come riferimento alle prescrizioni di cui ai successivi punti.

come approfondimento di quanto disponibile nella scheda di Quadro Conoscitivo sopra richiamata, come guida per meglio orientare gli interventi ammessi di cui al comma 2 e come riferimento alle prescrizioni di cui ai successivi punti:

5.1 Per gli edifici classificati come "i principali edifici o complesso di edifici di valore storico – architettonico" e per "i manufatti e le strutture minori di interesse storico", di cui al comma 1 del presente articolo, si prescrive quanto segue:

Gli interventi edilizi devono assicurare la salvaguardia il rispetto degli elementi strutturali ed architettonici di valore ed impianto storico; il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi degli edifici e manufatti e laddove

Gli interventi che interessino elementi strutturali devono comportare la salvaguardia il rispetto delle murature esterne ed interne, dei solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. In particolare si prescrive quanto segue:

- Non sono ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura delle murature portanti esterne, tranne che nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo o igienico sanitario. Parimenti, nei casi in cui si dimostri l'impossibilità di rinnovare il sistema degli impianti senza effettuare interventi sugli elementi strutturali, sarà consentito realizzare minime bucatature dei solai e delle murature portanti, purché effettuate nell'assoluto rispetto degli elementi di finitura a vista. Comunque
- l'apertura di qualsivoglia bucatatura nei solai, nelle murature interne ed esterne non deve interferire con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio, previa indagine stratigrafica per individuarne la presenza;
- Nel caso di interventi su parti strutturali non più recuperabili, si dovrà prevalentemente fare ricorso all'uso di strutture, materiali e tecnologie identici o analoghi per forma, materiali e colore uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari, anche sotto il profilo statico. Le eventuali sostituzioni saranno comunque accompagnate da specifiche schede che ne documentino le originarie posizioni, configurazioni e forme.
- Gli interventi sugli elementi distributivi esistenti devono garantire la salvaguardia il rispetto delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici con particolare riguardo agli spazi principali caratterizzanti il tipo edilizio di che trattasi ai diversi piani e ai collegamenti verticali e orizzontali.
- Le opere rese necessarie nell'ambito degli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" e parimenti l'inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, nonché uscite di sicurezza saranno ammessi solo nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
- Gli interventi sugli elementi architettonici e sulle superfici devono salvaguardare i materiali originari impiegati, la forma e posizione delle aperture esistenti e dei singoli elementi compositivi esistenti, dei conci murari, mensole, fori, anche a mezzo di ripristini, integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e archeologiche presenti negli edifici.

Commentato [SP110]: OSS  
ERVAZIONE N. 472\_1

Commentato [SP111]: OSS  
ERVAZIONE N. 407\_5

Commentato [SP112]: OSS  
ERVAZIONE N. 407\_5

Commentato [WU113]: Tes  
to introdotto in sede di  
Conferenza Paesaggistica del  
27/06/2024

Commentato [WU114]: cfr.  
OSSERVAZIONE N. 872\_12  
(art.26)

Commentato [SP115]: OSS  
ERVAZIONE N. 407\_5

- Il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni originari e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche **o analoghe per forma, materiali e colori** a quelle storiche, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di salvaguardia va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando il mantenimento di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc.
- È vietato procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e archeologiche presenti nei giardini storici, quali fontane, muri perimetrali, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, ecc..

**5.2** Per gli edifici classificati come *“gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale”* di cui al comma 1 del presente articolo, gli interventi edilizi devono assicurare ~~si prescrive quanto segue:~~

~~la salvaguardia il rispetto~~ delle murature portanti interne ed esterne originarie, ove esistenti e recuperabili, in alternativa la loro sostituzione anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali; e delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti anche i collegamenti verticali e orizzontali. In particolare si prescrive quanto segue:

- La bucatatura dei solai e delle murature interne per esigenze di carattere distributivo non deve interferire con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio, **previa indagine stratigrafica per individuarne la presenza**; ~~la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti anche i collegamenti verticali e orizzontali;~~
- Le modifiche al sistema distributivo interno e quelle interferenti con la giacitura dei solai non devono comportare la modifica dei fronti esterni dell'edificio;
- ~~la~~ Gli interventi devono garantire la salvaguardia dei fronti principali e secondari, ove essi abbiano conservato integri i propri caratteri originari; laddove fossero stati alterati è consentito il loro ripristino o la loro modifica sulla base degli elementi superstiti o ~~sulla~~ su quella del tipo edilizio di riferimento, con materiali propri della tipologia costruttiva dell'edificio originario;
- Gli interventi devono garantire la salvaguardia di eventuali caratteristiche costruttive di pregio ed elementi decorativi interni;
- Gli interventi devono garantire la salvaguardia degli infissi esterni recuperabili ~~ovvero~~ la loro sostituzione con l'impiego di infissi realizzati sulla base di materiali, modelli e proporzioni tradizionali;
- L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari deve eseguirsi nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- Gli *“interventi pertinenziali”* di demolizione di volumi secondari e manufatti di tipo superfetativo di cui al precedente ~~punto~~ comma 2, devono comportare il recupero in forme appropriate della superficie e/o del volume demolito rispetto all'edificio classificato e alla sua qualificazione storica e formale.

**5.3** Per gli edifici classificati come *“edificato minore”* gli interventi dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento della villa.

**5.4** Per le pertinenze esterne e gli spazi aperti classificati come *“gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali”* di cui al comma 1 del presente articolo ~~si prescrive quanto segue:~~

- ~~Non sono ammesse suddivisioni delle aree inedificate esterne di pertinenza al complesso della villa così come identificato nell'elaborato QC.III.6 “Tipi insediativi di valore storico – documentale- ville. Schedatura di dettaglio” e QP.I “Quadro generale delle previsioni” (cartografie in scala 1: 2.000);~~
- Gli interventi devono garantire la salvaguardia degli spazi esterni immediatamente connessi all'edificio della villa e in generale agli edifici e manufatti classificati come *“i principali edifici o complesso di edifici di valore storico – architettonico”* e *“i manufatti e le strutture minori di interesse storico”*, con particolare riguardo ai giardini storici e per i seguenti beni: viali alberati, parchi alberati, parchi, siepi, piazzali, aie, giardini, giardini ornamentali e all'italiana, orti chiusi, macchie di bosco, ecc.. Per tali pertinenze esterne è ammesso il ripristino di elementi edilizi eventualmente perduti, solo nei casi in cui esistano tracce certe o una documentazione completa dell'assetto preesistente, in alternativa la salvaguardia di tali spazi comporta il ricorso solo ed esclusivamente all'uso di forme, strutture, materiali ed essenze vegetali simili o uguali a quelli originari. È anche ammessa la possibilità di sostituire essenze vegetali purché non siano alterati i caratteri originari relativi al disegno e alla distribuzione volumetrica delle masse di verde.

gli interventi devono ugualmente garantire **la salvaguardia il rispetto** degli spazi esterni immediatamente connessi all'edificio della villa e in generale agli edifici e manufatti classificati come *“i principali edifici o complesso di edifici di valore storico - architettonico”* e *“i manufatti e le strutture minori di interesse storico”*, con particolare riguardo

**Commentato [SP116]:** cfr. OSSERVAZIONE N. 872\_12 (art.26)

**Commentato [WU117]:** cfr. sottostante punto 5.4

**Commentato [WU118]:** OSSERVAZIONE N. 407\_5

**Commentato [WU119]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [SP120]:** OSSERVAZIONI N. 181\_1 e 182\_1

**Commentato [WU121]:** testo diversamente riorganizzato nel comma

**Commentato [WU122]:** OSSERVAZIONE N. 407\_5

..... riferimento ai giardini storici e per i seguenti beni: viali alberati, parchi alberati, parchi, siepi, piazzali, aie, giardini, giardini ornamentali e all'italiana, orti chiusi, macchie di bosco, ecc..

- In particolare si prescrive quanto segue:
  - Non sono ammesse suddivisioni delle aree inedificate esterne di pertinenza al complesso della villa così come identificato nell'elaborato QC.III.6 "Tipi insediativi di valore storico – documentale- ville. Schedatura di dettaglio" e QP.I "Quadro generale delle previsioni" (cartografie in scala 1: 2.000);
  - Per tali pertinenze esterne e gli spazi esterni immediatamente connessi all'edificio della villa e in generale agli edifici e manufatti, di cui sopra, è ammesso il ripristino di elementi edilizi eventualmente perduti, solo nei casi in cui esistano tracce certe o una documentazione completa dell'assetto preesistente, in alternativa ~~la salvaguardia~~ sono ammessi interventi volti alla conservazione della conformazione originaria di tali spazi mediante ~~comporta il ricorso solo ed esclusivamente~~ all'uso di forme, strutture, materiali ed essenze vegetali simili o uguali a quelli originari. È anche ammessa la possibilità di sostituire essenze vegetali purché non siano alterati i caratteri originari relativi al disegno e alla distribuzione volumetrica delle masse di verde;
  - È vietato procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e archeologiche presenti nei giardini storici, quali fontane, muri perimetrali, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, ecc.;
  - Gli interventi di ripristino e/o di nuova installazione di impianti tecnologici di servizio quali impianti di irrigazione, antincendio e di illuminazione devono avere caratteristiche e ubicazione che non alterino l'aspetto ornamentale del complesso a verde;
  - È vietata l'utilizzazione dei parchi delle Ville, dei giardini, degli orti, degli spazi a verde, al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e pubblico parcheggio di automezzi;
  - I parcheggi pertinenziali e le relative viabilità di accesso devono essere realizzati con metodologie, materiali e dimensioni tali da non costituire evidente alterazione del contesto storico ambientale esistente, anche sulla base delle prescrizioni di cui ai precedenti punti. In particolare sono da privilegiare soluzioni che prevedono la costituzione di parcheggi in terra battuta o inerbiti. Sono comunque vietate le asfaltature ~~con l'esclusione di coperture asfaltate in bitume~~;
  - Nell'ambito degli interventi edilizi di cui al precedente comma 2 relativi agli "interventi pertinenziali" o comportanti la realizzazione di attrezzature quali piscine, campi da tennis e simili, compresa la costruzione di piccoli manufatti atti a contenere gli apparati tecnologici necessari al funzionamento, degli impianti, è vietato ~~si prescrive quanto segue~~:
    - è vietato compromettere **significativamente** l'aspetto originario delle aree e degli spazi aperti, **alterandone sostanzialmente la percezione**;
    - è vietato manomettere o cancellare le permanenze storiche di tipo agrario e paesaggistico (**come ad esempio ciglioni, muretti a secco, muri di contenimento, ecc.**), ancorché non rappresentati nella scheda di cui all'elaborato QC.III.6;
    - è vietato manomettere gli elementi verdi di corredo quali filari alberati, siepi, ecc., **ciglioni, muretti a secco, muri di contenimento** ancorché non rappresentati nella scheda di cui all'elaborato QC.III.6;
    - è vietato alterare **significativamente** elementi orografici e morfologici del terreno, ~~nonché i piani ed i~~ **profili dei piani di campagna esistenti. Le modellazioni del terreno dovranno essere caratterizzate dalla sistemazione a ciglioni o con muretti a secco, con la minima entità degli sbancamenti. Per tutti gli elementi di raccordo delle quote si prevede il ricorso all'ingegneria naturalistica e il massimo utilizzo di superfici inerbite.**

**Commentato [WU123]:** OSS  
ERVAZIONI N. 354\_2 e 471\_1

## Art. 30. Opifici e manufatti di impianto storico e interesse testimoniale (Ao)

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Edificato puntuale di impianto storico" corrispondenti agli opifici e manufatti di interesse testimoniale in esito alla ricognizione effettuata con il Quadro Conoscitivo del PO, ricadenti in territorio urbanizzato, con l'esclusione delle seguenti aree ed immobili, destinati, anche in parte, dal PO ad interventi di riqualificazione urbanistica e contestuale recupero ambientale, ed identificati nelle schede numero nn. 9- "Ex Officine Lenzi, San Concordio", 10- "Complesso Ex Cantoni, Acquacalda", 11- "Ex Lombardi, San Concordio" dell'elaborato QC.III.9. Per le "Zone" così individuate il PO distingue con apposita simbologia e campitura grafica, nelle singole schede del Quadro Conoscitivo, di cui all'elaborato QC.III.9 "Opifici e

.....  
 manufatti di impianto storico e di interesse testimoniale". Schedatura di dettaglio" di cui al precedente art. 3, comma 2:

- edifici o complesso di edifici di valore storico – architettonico;
- ~~gli~~ edifici di interesse storico e documentale;
- ~~i~~ manufatti, opere e strutture minori di interesse storico testimoniale;
- ~~gli~~ edifici o complesso di edifici di recente formazione o privi di interesse storico;
- altri manufatti privi di interesse storico anche a carattere accessorio e secondario;
- ~~le~~ centraline e manufatti a carattere tecnologico;
- ~~gli~~ spazi aperti variamente configurati e ~~le~~ infrastrutture pertinenziali.

**3.2. Categorie di intervento.** ~~Oltre all'attività edilizia libera,~~ Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

**2.1** Per gli "edifici o complesso di edifici di valore storico – architettonico" e per ~~quelli~~ gli "edifici di interesse storico e documentale":

- ~~gli~~ interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- ~~il~~ "restauro e di risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa".

**2.2** Per gli "edifici o complesso di edifici di recente formazione o privi di interesse storico", oltre alle categorie di intervento precedentemente elencate al punto 2.1, sono altresì ammesse dal PO:

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- la "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico.

**2.3** Per i "manufatti privi di interesse storico anche a carattere accessorio e secondario" e le "centraline e manufatti a carattere tecnologico", oltre agli interventi di cui ai precedenti punti 2.1 e 2.2, sono altresì ammessi gli "interventi pertinenziali", anche comprendenti la demolizione e ricostruzione, con diversa configurazione planivolumetrica e dislocazione nel lotto urbanistico, a parità di Superficie edificata (SE) esistente, dei sopra richiamati manufatti.

È ammessa altresì la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel RE, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione dei rischi, purché non vengano posti in aderenza o compromettano la qualificazione formale e tipologica, ~~o vengano posti in aderenza agli~~ degli "edifici o complesso di edifici di valore storico – architettonico".

Al fine di assicurare la conservazione e tutela dei valori storico – documentali riconosciuti, qualsiasi intervento non deve comunque comportare la compromissione e/o manomissione dei "manufatti, opere e strutture minori di interesse storico testimoniale" per i quali sono ammessi, oltre all'attività edilizia libera, esclusivamente interventi di "manutenzione straordinaria" e "restauro e risanamento conservativo", anche tenendo conto delle indicazioni a tal fine contenute nelle schede del Quadro Conoscitivo del PO.

**2-3. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Negli interventi di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", negli "interventi pertinenziali" e nella "sostituzione edilizia" deve essere garantito un indice di copertura non superiore a 50% della superficie fondiaria costituente il lotto urbanistico di riferimento, all'esistente. Qualora i medesimi interventi siano associati ad un mutamento della destinazione d'uso deve essere comunque garantito un indice di copertura non superiore al 50% della superficie fondiaria costituente il lotto urbanistico di riferimento. Nei soli casi di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", e negli "interventi pertinenziali" e nella "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la UI oggetto di intervento o, in alternativa, a quella degli edifici ad essa aderenti

**3-4. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**4-5. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi.

In ragione dei caratteri degli insediamenti individuati in questa zona e del loro avanzato stato di degrado fisico e

**Commentato [WU124]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [WU125]:** testo spostato dall'ultimo comma

**Commentato [WU126]:** OSSERVAZIONE N. 872\_8; 872\_12

funzionale, nei soli casi delle schede n. 5, 6 e 8 di cui al sopra richiamato elaborato QC.III.9 è ammessa anche la funzione "residenziale".

~~5. Ulteriori prescrizioni e condizioni. Al fine di assicurare la conservazione e tutela dei valori storico-documentali riconosciuti, qualsiasi intervento non deve comunque comportare la compromissione e/o manomissione dei "manufatti, opere e strutture minori di interesse storico testimoniale" per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di "manutenzione straordinaria" e "restauro e risanamento conservativo", anche tenendo conto delle indicazioni a tal fine contenute nelle schede del quadro conoscitivo del PO.~~

**Commentato [WU127]:** test o spostato al precedente comma 2.3

## Capo II - Urbanizzazioni recenti prevalentemente residenziali e/o miste (B)

### Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1 e B1\_1)

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta", degli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista" (riconducibili ai morfotipi degli isolati chiusi o semichiusi - TR1, degli isolati aperti e i lotti residenziali isolati - TR2, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali - TR3, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata - TR4 del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana delle urbanizzazioni a isolati, anche con saturazione degli spazi liberi tipica del secolo scorso.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera, alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

~~— gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";~~

~~— la "manutenzione straordinaria";~~

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", **limitatamente ai soli casi di:**

~~— interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi secondo quanto disposto dal RE, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;~~

~~— ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione, secondo quanto ulteriormente disciplinato nel RE;~~

- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 20, per ogni UI esistente, **e comunque non superiore a mq. 40 per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime);**

- **la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto.**

- gli "interventi pertinenziali";

- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

**3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2 **e al successivo comma 7,** possono essere realizzate "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 15% di quella esistente.

**3. Per i soli tessuti corrispondenti agli impianti pianificati delle lottizzazioni e/o dell'edilizia sociale, identificati nella cartografia del quadro progettuale con il codice alfanumerico B1\_1, in alternativa agli interventi di cui al comma 2, sono ammessi quelli di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva".**

**4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" **e nella "sostituzione edilizia"** l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie

**Commentato [WU128]:** OSS ERVAZIONE N. 872\_8

**Commentato [SP129]:** OSS ERVAZIONE N. 860\_11

**Commentato [WU130]:** OSS ERVAZIONE N.872\_8; 872\_12

**Commentato [WU131]:** OSS ERVAZIONE N. 224\_1; 376\_1; 580\_1; 860\_11; 872\_5; 872\_12

**Commentato [SP132]:** cfr. OSSERVAZIONE N. 872\_8

**Commentato [WU133]:** OSS ERVAZIONE N. 872\_8

fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento, con l'esclusione della "sostituzione edilizia".

Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici ampliati mediante "addizioni volumetriche" non può superare essere superiore a mt. 12,50, ovvero l'altezza dell'edificio esistente oggetto di intervento se più elevata.

Per i soli tessuti corrispondenti agli impianti pianificati delle lottizzazioni e/o dell'edilizia sociale, identificati nella cartografia del Quadro Progettuale con il codice alfanumerico B1\_1, l'altezza degli edifici ricadenti nella zona indicata con il codice B1\_1 non può essere superiore a mt. 24,00.

**5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) *residenziale;*
- b) *industriale e artigianale*, limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2 e ad essa assimilabili;
- c) *commerciale al dettaglio;*
- d) *turistico - ricettiva;*
- e) *direzionale e di servizio.*

È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici nella destinazione residenziale prive di un resede di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico.

Il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

**7. Categorie di intervento. Interventi premiali di efficientamento energetico e sismico.** Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti con destinazione d'uso compatibile con le funzioni ammesse al precedente comma 6, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 40 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 80 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime.

## Art. 32. Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali", degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi a "pavillonaire" - TR5, a tipologie miste - TR6, sfrangiati di margine - TR7, del PIT/PPR-). Tali tessuti caratterizzano la crescita contemporanea soprattutto in corrispondenza delle radiali storiche, secondo una formazione dei tessuti per ispessimento dell'impianto lungo strada, a geometria variabile e non regolare, con criticità del disegno di impianto e deficit di spazi pubblici.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- gli "interventi pertinenziali";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie

Commentato [SP134]: cfr. OSSERVAZIONE N. 872\_8

Commentato [SP135]: cfr. OSSERVAZIONE N. 872\_8

Commentato [SP136]: OSSERVAZIONI N. 111\_1, 527\_1, 632\_1, 714\_1, 749\_3, 798\_4, 872\_7, 872\_12; 872\_13, 953\_1, 968\_1, 972\_1; 976\_1

Commentato [SP137]: OSSERVAZIONI N. 224\_1; 376\_1; 580\_1; 634\_5; 749\_2; 860\_11; 872\_5; 872\_12

edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 40, per ogni UI esistente, ~~è comunque non superiore a mq. 80 per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime);~~

- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto. ~~(mq. 40 di Superficie edificabile (o edificata)~~
- gli "interventi pertinenziali";
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

**3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione "Commerciale al dettaglio" o "Turistico – ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2 ~~è al successivo comma 7,~~ possono essere realizzate "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 20% di quella esistente.

**4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 40% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

~~L'altezza degli edifici ampliati mediante~~ Nei casi di "addizione volumetrica" o ~~realizzati mediante~~ "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" o degli edifici ad essa aderenti.

**5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) *residenziale;*
- b) *industriale e artigianale,* ~~limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2 e ad essa assimilabili;~~ ~~alla categoria b.5;~~
- c) *commerciale al dettaglio;*
- d) *turistico - ricettiva;*
- e) *direzionale e di servizio.*

È vietato il mutamento di destinazione d'uso ~~verso la residenza in~~ "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici ~~o complessi di edifici prive di un resede di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico.~~

Il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

**7. Categorie di intervento. Interventi premiali di efficientamento energetico e sismico.** Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti con destinazione d'uso compatibile con le funzioni ammesse al precedente comma 6, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 80 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 160 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime.

**Commentato [WU138]:** OSS  
ERVAZIONI N. 860\_11

**Commentato [WU139]:** OSS  
ERVAZIONI N. 860\_11

**Commentato [WU140]:** OSS  
ERVAZIONI N. 28\_1; 596\_1;  
860\_11; 872\_5; 872\_12

**Commentato [SP141]:** OSS  
ERVAZIONE N. 681\_1

**Commentato [WU142]:** Cfr.  
OSSERVAZIONI N.714\_1; 749\_3;  
798\_4; 834\_1; 872\_7; 872\_12;  
872\_13; 919\_1

**Commentato [SP143]:** OSS  
ERVAZIONI N. 28\_1; 596\_1;  
634\_5; 749\_2; 860\_11; 872\_5;  
872\_12

**Art. 33. Tessuti delle commistioni di impianto tra storico e contemporaneo (B3)**

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come “Tessuti delle commistioni di impianto storico e contemporaneo”, degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi lineari - TR8 e reticolari o diffusi - TR9 del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana senza ordine intorno alle principali direttrici di impianto, con commistione di parti contemporanee adiacenti a tipi insediativi di impianto storico, spesso comprensivi di aree agricole interne, soprattutto in corrispondenza del tipo insediativo della corte lucchese. Dotati di schema di impianto semplice, non sono compatti ed hanno una geometria variabile.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- ~~3. - gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;~~
- ~~la “manutenzione straordinaria”;~~
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- ~~gli “interventi pertinenziali”;~~
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- le “addizioni volumetriche” realizzate mediante ampliamento “una tantum” all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 30, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 60 per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime);
- la “sostituzione edilizia” anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto (mq. 30 di Superficie edificabile (o edificata));
- gli “interventi pertinenziali”;
- la “realizzazione di piscine e impianti sportivi” ad uso pertinenziale privato.

**3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione “Commerciale al dettaglio” o “Turistico – ricettiva”, al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di “addizione volumetrica” di cui al precedente comma 2 e al successivo comma 7, possono essere realizzate “addizioni volumetriche”, mediante ampliamento “una tantum” all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 20% di quella esistente.

**4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, nelle “addizioni volumetriche” e nella “sostituzione edilizia” l'indice di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le “addizioni volumetriche” sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

Nei casi di L'altezza degli edifici realizzati mediante “addizione volumetrica” o “sostituzione edilizia” l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 9,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essi aderenti.

**5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio.

È vietato il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza in “residenziale” di Unità Immobiliari a destinazione “commerciale al dettaglio” e/o “direzionale e di servizio” poste al piano terra degli organismi edilizi edifici o complessi di edifici prive di un resede di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi

**Commentato [WU144]:** OSS  
ERVAZIONI N. 860\_11

**Commentato [WU145]:** OSS  
ERVAZIONE N. 860\_11

**Commentato [WU146]:** OSS  
ERVAZIONI N. 70\_1, 687\_2,  
860\_11, 872\_5

spazio pubblico o ad uso pubblico.

Il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

**7. Categorie di intervento. Interventi premiali di efficientamento energetico e sismico.** Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti con destinazione d'uso compatibile con le funzioni ammesse al precedente comma 6, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 60 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 120 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime.

### Art. 34. Tessuti radi ad alto gradiente verde delle lottizzazioni isolate ed estensive (B4)

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti radi ad alto gradiente verde delle lottizzazioni isolate ed estensive", degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi della campagna urbanizzata - TR11, degli agglomerati isolati extraurbani - TR12 del PIT/PPR), limitatamente a quelli per i quali il PS riconosce i prevalenti caratteri di territorio urbanizzato. Tali tessuti caratterizzano le lottizzazioni estensive della seconda metà del secolo scorso in territorio aperto a impianto semplice, con tipo edilizio prevalentemente monofamiliare, in ambiti isolati o contermini a tessuti urbani marginali.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- ~~gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";~~
- ~~la "manutenzione straordinaria";~~
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- gli "interventi pertinenziali";
- ~~la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";~~
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

È sempre e comunque ammesso l'adeguamento funzionale degli immobili mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente fino ad un massimo di mq. 6,00 di Superficie edificabile o edificata (SE) per ogni UI esistente.

**3. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nel solo caso della categoria di intervento della "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e negli "interventi pertinenziali" deve essere garantito un indice di copertura non superiore a 30% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

**4. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**5. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- d) turistico – ricettiva.

## Capo III - Urbanizzazioni recenti prevalentemente produttive o specialistiche (D)

### Art. 35. Tessuti a proliferazione produttiva (mista) lineare lungo strada (D1)

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti lungo strada a

**Commentato [WU147]:** OSS  
ERVAZIONI N. 236\_1, 336\_1,  
714\_1, 749\_3, 798\_4, 872\_7,  
872\_12; 872\_13, 940\_1

**Commentato [SP148]:** OSS  
ERVAZIONI N. 70\_1, 634\_5;  
687\_2, 749\_2; 860\_11, 872\_5;  
872\_12

**Commentato [SP149]:** OSS  
ERVAZIONI N. 131\_1; 475\_1;  
477\_1; 614\_1; 631\_1; 749\_2;  
847\_1; 872\_5; 872\_12

.....  
 proliferazione lineare produttiva e/o mista”, degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica (riconducibili agli equivalenti morfotipi TPS1 del PIT/PPR). Tali tessuti sono prevalentemente produttivi e/o commerciali - direzionali con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un’arteria stradale e con la presenza sporadica di lotti residenziali isolati.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all’attività edilizia libera, alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell’art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

— gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;

— la “manutenzione straordinaria”;

- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;

- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;

- le “addizioni volumetriche”, realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC), o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE), non superiore al 1520% di quella esistente per ogni UI;

- la “sostituzione edilizia” senza incremento volumetrico;

- la “realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d’impianti per attività produttive all’aperto”.

**3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** È altresì ammessa dal PO la realizzazione di nuovi manufatti e volumi tecnici, nonché di strutture tecniche e tecnologiche di servizio connesse esclusivamente alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui all’art. 71 delle presenti Norme, nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel RE, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all’adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione dei rischi.

**4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” nelle “addizioni volumetriche” e nella “sostituzione edilizia” l’indice di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

L’altezza degli edifici realizzati mediante “addizione volumetrica” o “sostituzione edilizia” non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un’altezza non superiore a quella massima dell’edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di “addizione volumetrica” o “sostituzione edilizia” o degli edifici ad essi aderenti.

**5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** È ammesso il solo frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

b) industriale e artigianale;

c) commerciale al dettaglio, con esclusione della “media struttura di vendita” alimentari sub-categoria funzionale c.2;

e) direzionale e di servizio;

f) commerciale all’ingrosso e depositi.

Il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è ammesso con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d’uso di Unità Immobiliari a destinazione “Industriale e artigianale” in quella a destinazione d’uso “Commerciale al Dettaglio”, ovvero in “Direzionale e di servizio” è soggetto al rispetto, all’interno dell’area di intervento, degli spazi a parcheggio previsti per le diverse destinazioni, secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali vigenti in materia;

- il mutamento di destinazione d’uso di Unità Immobiliari a destinazione “Industriale e artigianale” nella destinazione d’uso “Commerciale al dettaglio” o “Direzionale e di servizio” è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le “addizioni volumetriche” di cui al precedente comma 2.

## Art. 36. Tessuti a piattaforme produttive – commerciali – direzionali (D2)

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come “Tessuti a piattaforme produttive” con prevalente destinazione commerciale - direzionale, degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica (riconducibili agli equivalenti morfotipi TPS2 del PIT/PPR). Tali tessuti rappresentano le grandi piattaforme produttive, commerciali e direzionali discontinue ad alta densità, caratterizzati da una maglia

**Commentato [SP150]:** OSS ERVAZIONI N. 370\_1; 432\_2; 749\_5; 797\_2; 798\_2

**Commentato [SP151]:** OSS ERVAZIONI N. 226\_1; 798\_3 e 872\_8

**Commentato [SP152]:** OSS ERVAZIONE N. 860\_4

**Commentato [WU153]:** OSS ERVAZIONE N. 860\_4

**Commentato [WU154]:** cfr. OSSERVAZIONI N. 798\_3 e 872\_8

**Commentato [WU155]:** cfr. OSSERVAZIONI N. 798\_3 e 872\_8

strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- le “addizioni volumetriche” realizzate mediante ampliamento volumetrico “una tantum” all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC), o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE), non superiore al 2025% di quella esistente per ogni UI esistente;
- la “sostituzione edilizia” anche con contestuale incremento volumetrico corrispondente alla misura non superiore al 20% della superficie coperta (SC) o in alternativa al 20% della superficie edificata (SE) esistente per l'altezza massima del manufatto oggetto di intervento;
- la “realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto”.

**3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** È altresì ammessa dal PO la realizzazione di nuovi manufatti e volumi tecnici, nonché di strutture tecniche e tecnologiche di servizio connesse esclusivamente alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui all'art. 71 delle presenti Norme, nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel RE, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione dei rischi.

**3.4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, nelle “addizioni volumetriche” e nella “sostituzione edilizia” l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

L'altezza degli edifici realizzati mediante “addizione volumetrica” o “sostituzione edilizia” non può essere superiore a mt. 12,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essa aderenti.

**5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** È ammesso il solo frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- c) commerciale al dettaglio, ~~con esclusione della categoria funzionale c.2);~~
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi.

### Art. 37. Tessuti a piattaforme produttive e poli industriali - artigianali ~~Tessuti delle insule specializzate: piattaforme produttive e poli industriali - artigianali (D3)~~

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come “Tessuti a piattaforme produttive” con prevalente destinazione industriale – artigianale, degli “Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica”, riconducibili agli equivalenti morfotipi TPS3 del PIT/PPR. Tali tessuti rappresentano le grandi piattaforme produttive, industriali artigianali discontinue e ad alta densità caratterizzate da una maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. Per le specifiche caratteristiche funzionali, essi comprendono inoltre i poli produttivi riconosciuti dal PS, corrispondenti agli insediamenti dell'Acquacalda, di San Pietro Vico, di Mugnano e di Ponte a Moriano.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- le “addizioni volumetriche” realizzate mediante ampliamento “una tantum” all'esterno della sagoma dell'edificio

**Commentato [SP156]:** OSS  
ERVAZIONI N. 370\_1; 749\_6;  
749\_6; 798\_2

**Commentato [SP157]:** OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

**Commentato [WU158]:** OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

**Commentato [SP159]:** OSS  
ERVAZIONI N. 75\_2 e 78\_2

..... esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC), o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE), non superiore al 2030% di quella esistente per ogni UI;

- la “sostituzione edilizia” anche con contestuale incremento volumetrico corrispondente alla misura non superiore al 20% della superficie coperta (SC) o in alternativa al 20% della superficie edificata (SE) esistente per l’altezza massima del manufatto oggetto di intervento;
- la “realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d’impianti per attività produttive all’aperto”.

**3. Categorie di intervento. Interventi premiali di qualificazione APEA.** Fermo restando quanto espresso all’art. 13 delle presenti Norme, al fine di favorire il riconoscimento di “Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata” (APEA), tramite preventivo Progetto Unitario Convenzionato (PUC) sono altresì ammesse le “addizioni volumetriche” ovvero la “sostituzione edilizia” con contestuale incremento volumetrico, non superiore al 3040% della Superficie coperta (SC) o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente per ogni UI.

Il complessivo intervento di “addizioni volumetriche”, ovvero di “sostituzione edilizia” con incremento volumetrico è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione nella quale sono stabilite le modalità di sistemazione ambientale degli spazi aperti pertinenziali e la corretta ambientazione paesaggistica dei margini perimetrali dell’attività produttiva, l’impegno del proponente a non mutare la destinazione d’uso degli immobili per un periodo non inferiore a 10 anni, nonché le eventuali condizioni e gli impegni, anche gestionali e di processo (asseverati mediante apposita relazione tecnica) volti ad assicurare lo svolgimento della specifica attività produttiva e il miglioramento delle prestazioni ambientali ed energetiche degli edifici e più in generale dell’insediamento.

**4. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** È altresì sempre ammessa dal PO la realizzazione di nuovi manufatti e volumi tecnici, nonché di strutture tecniche e tecnologiche di servizio connesse esclusivamente alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui all’art. 71 delle presenti Norme, nonché la realizzazione d’infrastrutture e d’impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato (di cui all’art. 134 comma 1 lett. d) L.R. 65/2014 e s.m.i.) nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel Regolamento comunale, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessarie all’adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione dei rischi.

**5. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, nelle “addizioni volumetriche” e nella “sostituzione edilizia” l’indice di copertura non può superare il 65% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

L’altezza degli edifici realizzati mediante “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, “addizione volumetrica” o “sostituzione edilizia” non può essere superiore a mt. 12,50. In alternativa è ammessa un’altezza non superiore a quella massima dell’edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essa aderenti.

Nel solo caso degli interventi di sostituzione edilizia con interventi premiali di qualificazione APEA, di cui al precedente comma 3, l’altezza massima potrà essere motivatamente derogata in ragione di specifiche e documentate esigenze produttive, asseverate mediante apposita relazione tecnica ed economico - aziendale, la cui compatibilità territoriale e paesaggistica sarà da valutare caso per caso nell’ambito del PUC, in relazione all’ubicazione ed al contesto territoriale interessato.

**6. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** È ammesso il solo frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**7. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

b) industriale e artigianale;

c) commerciale al dettaglio, limitatamente alle sub-categorie funzionali c.5 e c.7;

e) direzionale e di servizio;

f) commerciale all’ingrosso e depositi.

Il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è ammesso con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d’uso da “Industriale e artigianale” a “Direzionale e di servizio”, ovvero a “Commerciale all’ingrosso e depositi” è soggetto al rispetto, all’interno dell’area di intervento, degli spazi a parcheggio previsti per le diverse destinazioni, secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali vigenti in materia;
- il mutamento di destinazione d’uso di Unità Immobiliari a destinazione “Industriale e artigianale” nella

Commentato [SP160]: OSS  
ERVAZIONI N. 370\_1; 436\_1;  
749\_7; 798\_2

Commentato [SP161]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

Commentato [SP162]: OSS  
ERVAZIONE N. 370\_1; 436\_1;  
749\_7; 798\_2

Commentato [WU163]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

Commentato [SP164]: OSS  
ERVAZIONE N. 313\_1

destinazione d'uso "Direzionale e di servizio" è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

### Art. 38. Insule ed insediamenti specializzati produttivi a carattere puntuale (D4)

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili che, ancorché ricadenti negli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale mista" del PS, sono riconoscibili ed identificabili per l'esclusiva o prevalente funzione produttiva. Possono comprendere altresì i "Tessuti delle Insule specializzate - TP3" del PS vigente (riconducibili agli equivalenti morfotipi - TPS3 del PIT/PPR), rappresentanti aree con funzioni produttive diverse da quelle di cui agli art.li 35, 36, 37 delle presenti Norme. Il PO distingue la seguente articolazione della zona D4 in base alla classificazione tipologica e funzionale degli insediamenti, indicata con apposita simbologia e codice alfa-numerico negli elaborati cartografici del Quadro Progettuale:

- ~~Edificato puntuale industriale – artigianale~~ Insediamenti industriali – artigianali (D4.i);
- ~~Edificato puntuale commerciale – direzionale e di servizio~~ Insediamenti commerciali – direzionali e di servizio (D4.c).

**2. Categorie di intervento.** Sulla base della classificazione tipologica e funzionale indicata al precedente comma 1, e fatta salva l'attività edilizia libera oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

**2.1. Per gli ~~Edificato puntuale industriale – artigianale~~ Insediamenti industriali – artigianali (D4.i):**

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC), o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE), non superiore al 15% di quella esistente per ogni UI;
- la "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico;
- gli "interventi pertinenziali";
- la "realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto".

**2.2. Per i ~~Edificato~~ gli Insediamenti commerciali – direzionali e di servizio ~~puntuale commerciale al dettaglio e/o direzionale di servizio (D4.c):~~**

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC), o in alternativa della Superficie edificabile o edificata (SE), non superiore al 10% di quella esistente per ogni UI;
- la "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico.

**2-3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** Mediante "Progetto Unitario Convenzionato" (PUC) sono consentite "addizioni volumetriche", eccedenti a quelle precedentemente disciplinate, comunque non oltre il 30% della Superficie Edificata esistente per ogni UI, qualora finalizzate a garantire lo sviluppo e il mantenimento delle attività produttive, dimostrato mediante apposita relazione di fattibilità.

È altresì ammessa dal PO la realizzazione di nuovi manufatti e volumi tecnici, nonché di strutture tecniche e tecnologiche di servizio connesse esclusivamente alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui all'art. 71 delle presenti Norme, nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel RE, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione dei rischi.

**4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle

**Commentato [SP165]:** OSS ERVAZIONI N. 226\_1; 407\_6, 798\_3 e 872\_8

**Commentato [SP166]:** OSS ERVAZIONE N. 269\_1

**Commentato [SP167]:** OSS ERVAZIONE N. 860\_4

**Commentato [SP168]:** OSS ERVAZIONI N. 407\_6, 798\_3 e 872\_8

**Commentato [SP169]:** OSS ERVAZIONE N. 860\_4

“addizioni volumetriche” e nella “sostituzione edilizia” l’indice di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

L’altezza degli edifici realizzati mediante “addizione volumetrica” o “sostituzione edilizia” non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un’altezza non superiore a quella massima dell’edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di “addizione volumetrica” o “sostituzione edilizia” o degli edifici ad essi aderenti.

**5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** È ammesso il solo frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio, con esclusione della categoria funzionale c.2);
- d) turistico – ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all’ingrosso e depositi.

Il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è ammesso con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d’uso di Unità Immobiliari a destinazione “Industriale e artigianale” ~~in~~ nella destinazione “Commerciale al dettaglio”, ~~ovvero in~~ o “Direzionale e di servizio” è soggetto al rispetto, all’interno dell’area di intervento, degli spazi a parcheggio previsti per le diverse destinazioni, secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali vigenti in materia;
- il mutamento di destinazione d’uso di eventuali Unità Immobiliari a destinazione “Industriale e artigianale” ~~ovvero~~ a destinazione “Commerciale all’ingrosso e depositi” nella destinazione d’uso “Residenziale” o ~~in quella~~ “Turistico - ricettiva” è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le “addizioni volumetriche” di cui al precedente comma 2.
- il mutamento della destinazione d’uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all’art. 20 delle presenti Norme.

### Art. 39. Insule ed insediamenti turistico - ricettivi a carattere puntuale (D5)

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili a prevalente destinazione turistico ricettiva, che, seppur ricadenti negli “Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale mista” del PS, sono identificabili per l’esclusiva o prevalente funzione di tipo turistico - ricettiva. Si tratta generalmente di insediamenti (alberghi, pensioni, hotel, ecc.) a carattere puntuale e di tipo specialistico, dotati di corrispondenti spazi aperti pertinenziali di natura specialistica, comunque funzionali all’erogazione dei servizi turistico - ricettivi (parcheggi, parchi e giardini, impianti sportivi e ludico - ricreativi, ecc.).

**2. Categorie di intervento.** Oltre ~~all’attività edilizia libera~~, alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell’art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- ~~gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;~~
- ~~la “manutenzione straordinaria”;~~
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- la “sostituzione edilizia” senza incremento volumetrico;
- gli “interventi pertinenziali”;
- ~~la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;~~
- la “realizzazione di piscine e impianti sportivi”.

**3. Categorie di intervento. Interventi premiali di qualificazione ricettiva.** Al fine di conseguire una più elevata classificazione turistico - ricettiva delle attività, sono ammessi i seguenti ulteriori interventi:

- **3.1.** Per la sola categoria degli “Alberghi”, come qualificati ai sensi dell’art. 18 della L.R. 86/2016, qualora finalizzate all’esecuzione di opere volte a conseguire i requisiti minimi dimensionali di classificazione stellare previsti dalle leggi e regolamenti vigenti in materia di turismo, ovvero all’adeguamento igienico – sanitario e al miglioramento dell’efficienza delle strutture ricettive esistenti in rapporto ad una maggiore qualificazione dei servizi alberghieri, sono ammesse le seguenti “addizioni volumetriche”, realizzate mediante ampliamento

volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente:

- la sopraelevazione "una tantum" di un piano, anche in più interventi successivi, pari al rialzamento di mt. 3,00 rispetto all'altezza attuale del corpo di fabbrica più alto, anche parziale nel caso di edifici con altezze variabili o a più piani, senza aumento di superficie coperta, fino ad un'altezza massima comunque non superiore a mt. 15,50. In alternativa sono sempre ammesse le addizioni di cui al successivo punto;
  - l'ampliamento "una tantum" anche in più interventi successivi, fino ad un incremento non superiore al 25% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti.
- **3.2.** Per la sola categoria delle **"Residenze Turistico Alberghiere"**, come qualificate ai sensi dell'art. 19 della L.R. 86/2016, qualora esclusivamente finalizzate all'esecuzione di opere volte a conseguire i requisiti minimi dimensionali di classificazione stellare previsti dalle leggi e regolamenti vigenti in materia, ovvero all'adeguamento igienico – sanitario e al miglioramento dell'efficienza delle strutture esistenti in rapporto ad una maggiore qualificazione dei servizi di RTA, sono ammesse le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma degli edifici esistenti, per una superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore al 10% di quella esistente. L'altezza degli edifici realizzati mediante "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" o, in alternativa, non superiore a quella degli edifici ad essa aderenti.
- **3.3.** Per le sole categorie dei **"Campeggi"**, come qualificati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 86/2016, e delle **"Aree di sosta attrezzata"**, come qualificate ai sensi dell'art. 28 della L.R. 86/2016, qualora esclusivamente finalizzate all'esecuzione di opere volte a conseguire i requisiti minimi dimensionali di classificazione stellare previsti dalle leggi e regolamenti vigenti in materia, ovvero all'adeguamento igienico – sanitario e al miglioramento dell'efficienza delle strutture esistenti in rapporto ad una maggiore qualificazione dei servizi di campeggio o di area di sosta attrezzata, sono ammesse le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma degli edifici esistenti, per una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore al 20% di quella esistente. L'altezza degli edifici realizzati mediante "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" non può essere superiore a mt. 4,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" o degli edifici ad essa aderenti.

Commentato [SP171]: Cfr. OSSERVAZIONI N. 798\_3 e 872\_8

**4. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** È altresì sempre ammessa la realizzazione di volumi tecnici, secondo le specifiche tecniche definite nel RE, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione dei rischi.

**5. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 40% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Commentato [SP172]: cfr. OSSERVAZIONI N. 798\_3 e 872\_8

Le addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

**6. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** Il frazionamento o l'aumento delle UI nell'ambito della medesima categoria funzionale è ammesso nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**7. Disciplina delle funzioni.** È vietato il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante verso altre categorie funzionali.

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante di "Alberghi" qualificati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 86/2016, anche in forma parziale, in "Residenze Turistico Ricettive" o "Condohotel" è ammesso esclusivamente in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 3.

## Capo IV - Contesti ineditati o non trasformati in territorio urbanizzato (H)

### Art. 40. Aree a verde privato, orti e spazi aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1)

**1. Definizione.** Comprende gli spazi aperti residuali interni ai tessuti edificati di stretta relazione con gli insediamenti esistenti riconducibili alle "Zone" di cui al Titolo II, Capi I, II e III delle presenti Norme, senza escludere quelli marginali e/o liberi dall'edificazione storica o recente. Tali spazi, circoscritti nel numero e nelle dimensioni, ricadono

comunque nei diversi “Ambiti del territorio urbanizzato” del PS e per questo non sono riconosciuti quali “Ambiti delle aree agricole intercluse” dello stesso PS.

**2. Categorie di intervento.** Il PO prevede la conservazione degli assetti ineditati e il contestuale mantenimento degli spazi aperti, al fine di assicurare la tutela del gradiente verde del territorio urbanizzato.

Per gli edifici esistenti, fatta salva l'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono: oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, è inoltre ammessa dal PO:

- il “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”.

**3. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**4. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

*g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

Non è ammesso il cambio d'uso urbanisticamente rilevante.

### Art. 41. Aree di qualificazione paesaggistica e ambientale degli insediamenti (H2)

**1. Definizione.** Comprende spazi aperti di valenza paesistica percettiva rispetto agli insediamenti esistenti, di originaria destinazione agricola e/o a prevalente caratterizzazione rurale, seppure residuale o marginale. Tali spazi, comunque ricadenti nei diversi “Ambiti del territorio urbanizzato” del PS, sono posti in stretta relazione con le contermini aree agricole del PO. Si tratta di aree e spazi nell'ambito dei quali sono riconosciute dal PS componenti patrimoniali di valenza paesistica percettiva (visuali libere e con ottici) e di interesse naturalistico e ambientale (macchie di bosco e aree umide) da tutelare e salvaguardare.

**2. Categorie di intervento.** Fatti salvi gli interventi di edilizia libera di cui all'art. 13 delle presenti Norme, è prevista la conservazione degli assetti esistenti con il contestuale mantenimento delle aree e degli spazi aperti, anche in relazione al rafforzamento delle eventuali relazioni paesistiche – percettive o naturalistico – ambientali con il contermini territorio rurale, al fine di assicurare la tutela del gradiente verde del territorio urbanizzato.

È altresì vietata la realizzazione di “interventi pertinenziali” anche nel caso in cui le “Zone” risultino ricomprese in aree e spazi aperti catastalmente collegati o riferibili ad edifici esistenti.

È consentita la realizzazione di edifici e manufatti di cui al successivo art. 47, limitatamente a quelli di cui al comma 6 punto 6.2.1 (“Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale”), nonché la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse (di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata), esclusivamente finalizzate al miglioramento delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche di queste aree (ad esempio boschi urbani, giardini sociali, stanze verdi), anche in coerenza con altri strumenti di programmazione comunale.

Per gli edifici esistenti, oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, è inoltre ammessa dal PO:

- la “ristrutturazione edilizia conservativa”.

~~**3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** Per i soli edifici esistenti, fatta salva l'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:~~

- ~~- il “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;~~
- ~~- la “manutenzione straordinaria”;~~
- ~~- la ristrutturazione edilizia conservativa.~~

**3. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**4. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub-categoria e.b) “di Servizio”;*
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

### Art. 42. Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di sviluppo del PS (H3)

**1. Definizione.** Comprendono i lotti liberi interclusi e gli spazi non edificati interni al territorio urbanizzato, dotati delle essenziali opere di urbanizzazione primaria, diversi della “Aree agricole Intercluse” individuate dal PS. Si tratta anche di spazi aperti e aree di significativa dimensione interclusi rispetto ai contesti insediati, ricadenti all'interno di

.....  
"Ambiti del territorio urbanizzato" delle UTOE (generalmente "Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee", ovvero "Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti" dello stesso PS), suscettibili di potenziali capacità di trasformazione.

**2. Contenuti delle previsioni in rapporto al PS vigente.** Trattandosi di "Zone" non rientranti nel quadro previsionale strategico quinquennale del PO, ma comunque interne agli "Ambiti del territorio urbanizzato" delle UTOE del PS, sono destinate ad essere mantenute inedificate al fine di preservare le possibilità di perseguimento di obiettivi specifici e l'attuazione di disposizioni applicative definite dal PS per gli Ambiti del territorio urbanizzato delle UTOE nel successivo PO, in relazione alla definizione di un rinnovato quadro previsionale quinquennale.

Sono anche potenziali aree di riserva per l'eventuale sviluppo di politiche, previsioni e conseguenti interventi di gestione degli equilibri ecosistemici ed ambientali degli insediamenti, ovvero di qualificazione e controllo degli effetti paesaggistici, anche connessi al perseguimento di politiche ed azioni definite dalla programmazione settoriale comunale.

**3. Categorie di intervento.** Il PO prevede la conservazione degli assetti esistenti, fatta salva la sola attività edilizia libera di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

Non è altresì ammessa la realizzazione di edifici e manufatti di cui all'art. 47 delle presenti Norme, nonché la realizzazione di "interventi pertinenziali" anche nel caso in cui le "Zone" risultino ricomprese in aree e spazi aperti catastalmente collegati o riferibili ad edifici e manufatti esistenti e legittimati da titolo abilitativo.

È consentita la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse (di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata), esclusivamente finalizzati al miglioramento delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche di queste aree, come ad esempio boschi urbani, giardini sociali, stanze verdi, anche in coerenza con altri strumenti di programmazione Comunale.

**4. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

*e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub-categoria e.b) "di Servizio";*

*g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

## Titolo III. DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO RURALE

### Capo I - Disposizioni e Norme comuni per il territorio rurale

#### Art. 43. Definizione tematica, articolazione e “Zone” del territorio rurale

1. La disciplina della “**Gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale**”, si applica alle seguenti “Zone” individuate dal PO:

**Edificato specialistico con funzioni non agricole in territorio rurale (Es)**

##### **Aree agricole e forestali (E)**

- Aree prevalentemente forestali (E1)
- Aree prevalentemente agricole della piana (E2)
- Aree prevalentemente agricole della collina (E3)
- Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici collinari (E4)
- Aree agricole periurbane della piana (E5)
- Aree agricole intercluse (E6)
- Aree umide, fluviali e perifluviali (E7)

##### **Parchi e siti di valenza naturalistica e ambientale (P)**

- Parco fluviale (interprovinciale) del Serchio (P1)
- Parco fluviale delle acque e delle aree umide e ripariali dell'Ozzeri e dell'Ozzeretto (P2)
- Parco agricolo e monumentale dell'acquedotto ottocentesco (P3)

##### **Insedimenti del territorio rurale (N)**

- Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Nc)
- Nuclei rurali di impianto storico (Ns)
- Nuclei rurali di matrice storica (Nm)
- Tipi insediativi di valore storico documentale – Ville (Nv)
- Grandi strutture architettoniche isolate (Ng)

2. Il PO, in riferimento alle suddette zone del territorio rurale, identifica altresì le ulteriori determinazioni progettuali concernenti il “**Reticolo idrografico e gli specchi d'acqua superficiali**” e i “**Paesaggi, discontinuità e altri elementi di tutela o attenzione**”, di cui agli art.li 63 e 64 delle presenti Norme.

3. Il PO riporta inoltre l'identificazione dell’**“Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale”** ricadente nelle diverse “Zone” del territorio rurale, per il quale è definita la relativa classificazione morfotipologica e funzionale e la corrispondente disciplina d'uso e di trasformazione urbanistico – edilizia.

4. Gli interventi urbanistico – edilizi concernenti l'edificato sparso, devono prevedere all'interno del “**resede di pertinenza**”, come definito all'art. 13 delle presenti Norme, contestuali interventi finalizzati al mantenimento, al recupero e – ove necessario - al ripristino dei caratteri di ruralità e morfo-tipologici delle aree interessate, in applicazione della disciplina di cui all'art. 77 della L.R. 65/2014. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola si deve altresì prevedere la realizzazione di interventi di sistemazione ambientale delle “**aree agricole di pertinenza**”, come definite all'articolo 13 delle presenti Norme, in applicazione della disciplina di cui agli art.li 82 e 83 della L.R. 65/2014.

5. Il PO disciplina altresì le trasformazioni urbanistico-edilizie ammissibili da parte dell'imprenditore agricolo e da parte di altri titolari e conduttori dei fondi agricoli, nel rispetto della disciplina di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. 65/2014 e del Regolamento attuativo di cui alla D.P.G.R. 63R/2016.

#### Art. 44. Edificato specialistico con funzioni non agricole in territorio rurale (Es) ~~Edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Classificazione e disciplina generale~~

**1. Definizione.** ~~Comprendono gli edifici o complesso di edifici con funzioni non agricole e specialistiche~~ ~~comprensivi dei relativi “resedi di pertinenza”~~, ~~Comprendenti le forme insediative articolate e complesse (anche in piccoli aggregati) a prevalente destinazione specialistica, nonché le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato, secondo quanto indicato~~ all'art. 64 comma 1 lettera d) della L.R. 65/2014 ~~comprensivi dei relativi “resedi di pertinenza”, che presentano una particolare complessità dell'articolazione~~

Commentato [SP173]: OSS  
ERVAZIONE N. 915\_12

Commentato [SP174]: OSS  
ERVAZIONE N. 915\_12  
testo spostato e riorganizzato dal  
successivo comma 3 dell'art.  
46.1

Commentato [WU175]: OSS  
ERVAZIONE N. 915\_12

planivolumetrica, distributiva e/o localizzativa, nonché configurazioni tendenzialmente incoerenti rispetto al territorio agricolo e/o forestale entro cui risultano ubicati, non privi talvolta di aspetti di degrado fisico, tipologico e funzionale che determinano potenziali interferenze di natura paesistico-territoriale e ambientale da mitigare.

**3.22. Categorie di intervento.** Fatto salvo le disposizioni di cui all'art. 64 comma 7 della L.R. 65/2014, per questi edifici, oltre all'attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- il “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;

- la “realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d’impianti per attività produttive all’aperto”;

- È altresì sempre ammessa la realizzazione di volumi tecnici, secondo le specifiche tecniche definite nel RE, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all’adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione dei rischi.

**3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** Mediante “Progetto Unitario Convenzionato” (PUC), fatti salvi gli edifici classificati “di impianto storico” per i quali gli interventi ammessi restano quelli di cui al precedente comma 2 e valgono le “Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi” di cui all'art. 28 comma 6, sono consentite le seguenti ulteriori categorie di intervento:

- **3.1** Per gli edifici ricadenti nelle diverse Per l’edificato contermini alle “Aree agricole e forestali (E)” di cui al successivo Capo II:

- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- le “addizioni volumetriche”, realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie Coperta (SC) o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore al 20%;
- la “sostituzione edilizia” anche con contestuale incremento volumetrico, in alternativa alle “addizioni volumetriche” all’addizione volumetrica di cui al precedente punto elenco, in particolare l’incremento volumetrico non potrà essere superiore all’addizione volumetrica indicata alla precedente linea (20% di Superficie edificabile (o edificata) (Se) a quanto previsto per l’addizione volumetrica di cui sopra. L’altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a quella massima dell’edificio esistente più alto.

- **3.2.** Per gli edifici ricadenti nei Per l’edificato contermini ai “Parchi e siti di valenza naturalistica e ambientale (P)”;

di cui al successivo Capo II e nelle “Ulteriori determinazioni progettuali del territorio rurale”, di cui al successivo Capo Titolo IV:

- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”.

L’altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a quella massima dell’edificio esistente più alto e, in caso di totale demolizione e ricostruzione, deve essere al contempo garantito un indice di copertura non superiore a 50% della superficie fondiaria costituente il resede di pertinenza.

Indipendentemente dalle “Zone” contermini, nel solo caso di motivate esigenze di natura igienico-sanitaria o di sicurezza e prevenzione dei rischi sui luoghi di lavoro, da verificare a seguito di apposita asseverazione tecnica allegata al “Progetto Unitario Convenzionato” (PUC), sono altresì ammessi ulteriori ampliamenti “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, da realizzarsi nel resede di pertinenza - così come definito all’art. 13 delle presenti Norme e determinato sulla base delle consistenze edilizie legittime alla data di adozione del Piano Operativo- nella misura strettamente necessaria all’adeguamento degli standard e requisiti previsti dalle normative vigenti per il mantenimento dell’attività e delle strutture esistenti.

Mediante il PUC e attraverso la sottoscrizione della relativa convenzione, sono in particolare regolati:

- gli interventi, le opere e le modalità di sistemazione ambientale degli spazi aperti e quelli di contestuale corretta ambientazione paesaggistica dei margini perimetrali delle attività esistenti, privilegiando soluzioni ad elevato gradiente verde (alberature e filari alberati, siepi, argini vegetati, macchie di bosco, ecc.) e soluzioni di ingegneria naturalistica;
- gli interventi, le opere e le modalità per l’adeguamento, l’integrazione e la riqualificazione delle opere di urbanizzazione primaria (anche esterne al resede di pertinenza) con particolare riferimento alla viabilità e alla rete dei servizi di acquedotto e fognatura;
- gli interventi e le modalità di efficientamento ed approvvigionamento energetico, con particolare attenzione per l’installazione di impianti e tecnologie che assicurino l’uso di fonti rinnovabili;

da realizzare a carico del proponente, comprensivi delle eventuali condizioni per l’uso pubblico delle strutture all’aperto pertinenti, con particolare riferimento per le aree di sosta e parcheggio e delle modalità di manutenzione delle opere di urbanizzazione anche successivamente alla realizzazione degli interventi e per un arco

**Commentato [SP176]:** OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4  
(cfr. artt.35, 36, 37)

**Commentato [WU177]:** OSS  
ERVAZIONE N. 915\_12

**Commentato [WU178]:** OSS  
ERVAZIONE N. 915\_12

**Commentato [SP179]:** OSS  
ERVAZIONE N. 504\_1  
(cfr. art. 46.1 comma 2.1.6)

temporale congruo a monitorare gli effetti delle trasformazioni urbanistico – edilizie effettuate.

3.6 Tramite il PUC è inoltre verificato il rispetto degli Standard urbanistici in relazione alle categorie funzionali esistenti.

**3. 3.7 Disciplina delle funzioni.** Per questa categoria di edifici, Salva la sola destinazione “Agricola”, non è ammesso il mutamento di destinazione d’uso ~~secondo quanto disposto all’art. 46 delle presenti Norme~~ delle Unità Immobiliari esistenti.

**Commentato [WU180]:** OSSERVAZIONE N. 915\_12

### Art. ~~44,45~~. Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Classificazione e disciplina generale

**Commentato [WU181]:** cfr. OSSERVAZIONE N. 915\_12

**1. Definizione.** L’*“Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale”* è identificato dal PO in funzione del valore storico, architettonico e documentale prevalente e della caratterizzazione funzionale degli edifici, secondo quanto indicato dal PS. Gli edifici qualificati come *“Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale”* sono individuati nella cartografia di Quadro Progettuale ed in particolare negli elaborati QP.I *“Quadro generale delle previsioni”* (cartografie in scala 1: 2.000), con apposita simbologia grafica, secondo le seguenti categorie:

- **Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale**, comprendenti il Patrimonio Edilizio Esistente di impianto storico (insediamenti, complessi edilizi ed edifici), i beni storico-culturali isolati (strutture religiose quali cappelle, pievi, chiese, conventi e altri edifici di culto), l’edilizia di base di impianto rurale (cascinali, annessi agricoli, stalle, fienili, rustici, capanne, case coloniche e padronali) e gli edifici in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono;
- **Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione**, comprendenti le forme insediative elementari come singoli edifici e piccoli aggregati a diversa destinazione funzionale, isolate e disseminate in territorio rurale, di impianto e/o a carattere non storico.
- ~~**Edifici specialistici e con funzioni non agricole in territorio rurale (Es)**; comprendenti le forme insediative articolate e complesse (anche in piccoli aggregati) a prevalente destinazione specialistica, nonché le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato, secondo quanto indicato all’art. 64 comma 1 lettera d) della LR 65/2014.~~

Qualora venga comprovato, attraverso un’idonea e asseverata documentazione (di tipo grafico, storiografico, fotografico e testuale), che edifici *“eventualmente non rappresentati”* sono riconducibili ad una delle classificazioni morfo-tipologiche dell’*“Edificato sparso e discontinuo”* in territorio rurale, le categorie di intervento ammesse, in ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, sono quelle degli *“edifici”* ad esso riconducibili, di cui all’art. 46.1 delle presenti Norme.

**2. Categorie di intervento.** Per le diverse categorie morfo – tipologiche di edifici il PO disciplina all’articolo all’art. 45 46.1 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammissibili, comprendenti anche le condizioni per il mutamento di destinazione d’uso degli edifici a destinazione agricola.

**3. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** Per tutte le classi tipo-morfologiche o funzionali il frazionamento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all’art. 20 delle presenti Norme. È sempre ammesso il frazionamento e l’aumento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**4. Disciplina delle funzioni.** Il PO all’art. 46 46.2 delle presenti Norme definisce le specifiche disposizioni aventi per oggetto le categorie funzionali ammesse e le condizioni per il mutamento della destinazione degli edifici a destinazione agricola e degli altri edifici ricompresi nell’*“Edificato sparso e discontinuo”* in territorio rurale.

**Commentato [SP182]:** OSSERVAZIONE N. 915\_12 testo spostato al precedente art. 44

**Commentato [SP183]:** OSSERVAZIONI N. 356\_2

### Art. 46. Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Categorie di intervento, disciplina delle funzioni e indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi

#### Art. ~~45~~, 46.1 Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Categorie di intervento

##### 1. ~~1~~ Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale

**1.1** Gli *“Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale”* sono individuati dal PO, secondo la seguente classificazione:

- *Tipi insediativi di valore architettonico e monumentale;*
- *Edifici puntuali di impianto storico;*
- *Edifici in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono.*

**Commentato [WU184]:** OSSERVAZIONE N. 860\_4 riorganizzazione della disciplina normativa relativa all’*“Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale”* a seguito dell’accoglimento dell’Osservazione n. 915\_12

**1.1.2** In ragione degli delle analoghi-analoghe caratteristiche tipologiche, le categorie di intervento ammesse dal PO sono quelle indicate per i corrispondenti edifici dell’*“Edificato puntuale di impianto storico (Ap)”* e degli *“Agglomerati di matrice storica (A4)”* ubicati in territorio urbanizzato. In particolare:

**1.2.1** per i *“Tipi insediativi di valore architettonico e monumentale”*, le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui all’art. 28 comma 2 punto 2.1 delle presenti Norme;

**1.2.2** per gli *“Edifici puntuali di impianto storico”*, le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui all’art. 28 comma 2 punto 2.2 delle presenti Norme. Sono inoltre ammesse:

**1.2.2.a)** Allo scopo di promuovere il presidio del territorio rurale ed al contempo di favorire il recupero tipologico, la riqualificazione architettonica e la rigenerazione funzionale del PEE di impianto storico in area agricola, limitatamente ai soli *“Edifici puntuali di impianto storico”* a prevalente destinazione d’uso agricola, nel caso di mutamento di destinazione nella categoria funzionale *“Residenziale”* secondo le disposizioni normative di cui al successivo art. 47-46.2 e ferme restando le disposizioni di cui all’art. 20 delle presenti Norme, oltre alle categorie di intervento di cui al precedente punto 1.2, è ammessa - mediante Permesso di Costruire (PdC) convenzionato - l’ulteriore categoria di intervento della *“addizione volumetrica”* *“una tantum”*, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 20, per ogni UI, da realizzarsi anche in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse.

Il PdC convenzionato deve garantire:

- la conservazione, il recupero e ove necessario il ripristino, con materiali e tecniche tradizionali, da documentare nell’ambito del PdC, delle parti di edifici e manufatti per i quali siano riconoscibili i valori storico documentali e ambientali con particolare riferimento agli elementi architettonici e tipologici di pregio, anche secondo quanto a tal fine indicato dal RE comunale;
- le *“addizioni volumetriche”* possono anche essere realizzate con materiali e tecniche costruttive tali da rendere identificabile l’intervento contemporaneo rispetto a quelli di recupero sulle parti di valore storico documentale, privilegiando però il posizionamento dell’addizione sui fronti secondari dell’edificio o del manufatto oggetto dell’intervento;
- i prospetti ed i fronti principali degli edifici devono essere mantenuti con l’articolazione e l’impaginazione originaria delle aperture e delle componenti di rilevanza architettonica e/o tipologica, senza introdurre significative alterazioni del posizionamento di porte, finestre, scale, arcate e degli elementi architettonici e compositivi caratterizzanti il tipo edilizio oggetto dell’intervento, privilegiando in tal senso gli interventi di ripristino volti a mitigare eventuali alterazioni dei fronti intervenute in epoca recente;
- le eventuali demolizioni e ricostruzioni, da realizzarsi quali *“interventi pertinentziali”*, devono essere limitate alle sole parti di edifici o manufatti per i quali non siano riconoscibili valori storici, documentali e ambientali e che risultino in pessimo stato di conservazione fisica o tipologica (da esplicitare e dimostrare nell’ambito del PdC), ovvero ai manufatti, alle volumetrie secondarie e alle superfetazioni di epoca recente presenti nel resede di pertinenza. Tali interventi non devono dare origine ad una UI funzionalmente autonoma rispetto all’edificio principale di cui restano pertinenza. In questi casi l’altezza degli edifici non può superare quella massima dell’edificio oggetto di intervento o, in alternativa, quella degli edifici ad essi aderenti;

Il PdC convenzionato deve altresì definire in dettaglio gli interventi e le opere di recupero e riqualificazione del *“Resede di pertinenza”* e quelle di sistemazione ambientale delle *“aree agricole di pertinenza”*, correlati al mutamento della destinazione d’uso agricola degli edifici di impianto storico secondo le specifiche disposizioni di cui all’art. 46-46.2 delle presenti Norme.

**1.2.2** **1.2.2.b)** Sono infine riservati all’imprenditore agricolo professionale, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d’uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell’edilizia storico-testimoniale, gli interventi di *“addizione volumetrica”*, secondo quanto disposto dall’art. 71 comma 1bis della L.R. 65/2014;

**1.2.3** **1.1.5** per gli *“Edifici in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono”*, le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui all’art. 28-26 comma 2 punto 2.3-6 delle presenti Norme. Qualora l’edificato come sopra rappresentato sia configurabile come *“residenza rurale abbandonata”* secondo i criteri stabiliti dall’art. 1 comma 3 lettere a) e b) della L.R. 3/2017, sono inoltre altresì ammessi interventi di *“addizione volumetrica”* nei limiti individuati dall’art. 2 comma 1 della succitata L.R. 3/2017 e ss.mm.ii.. Tale incremento volumetrico è operato con esclusivo riferimento alla volumetria della residenza rurale, senza tener di conto di eventuali annessi e volumi secondari.

**Commentato [SP185]:** OSS ERVAZIONI N. 407\_8

**Commentato [SP186]:** test o spostato da ex comma 1.3

**Commentato [SP187]:** OSS ERVAZIONE N. 634\_23; 860\_4; 915\_11

**Commentato [WU188]:** OSS ERVAZIONI N. 407\_8

**Commentato [SP189]:** OSS ERVAZIONI N. 193\_1 e 194\_1

1-41.3 Le categorie di intervento ammesse dal PO sono da eseguirsi esclusivamente all'interno del "resede di pertinenza", di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

## 2. Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione

1-12.1 Per gli "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione", le categorie di intervento ammesse sono distinte sulla base della destinazione d'uso prevalente come in titoli e in atti alla data di adozione del PO, secondo la seguente classificazione funzionale:

2.1.1 Per gli "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a "~~destinazione d'uso~~ **Agricola**" (**annessi agricoli ed edifici rurali ad uso abitativo**) funzionali e collegati alla conduzione di aziende agricole, oltre all'attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e agli interventi e alle opere di cui all'art. 71, commi 1 bis, 2, 3 e 4 della L.R. 65/2014, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono ammesse le seguenti ulteriori categorie di intervento:

- il "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- gli "interventi pertinenziali";
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

Sono infine ammessi gli interventi e le opere di cui all'art. 72 della L.R. 65/2014, previa approvazione di Programma Aziendale (PAPMAA) non avente ~~comunque~~ valore di Piano Attuativo, ferme comunque le disposizioni di cui all'art. 5 delle presenti Norme.

2.1.2 Per gli "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a "**destinazione Agricola**" (**annessi agricoli ed edifici rurali ad uso abitativo**) diversi da quelli di cui al precedente punto 2.1.1, oltre all'attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, sempreché non comporti il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- il "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva".

In caso di mutamento di destinazione d'uso agricola per questa categoria di edifici, nel rispetto della disciplina di cui agli art. 81, 82 e 83 della L.R. 65/2014, si applicano le apposite disposizioni di cui all'art. 46 delle presenti Norme.

2.1.3 Per gli "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a "**destinazione Residenziale**", fatta salva l'attività edilizia libera oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- il "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- gli interventi pertinenziali;
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 30, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 60 per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime), e con un'altezza dell'ampliamento non potrà essere superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad esse adiacenti ed aderenti;
- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico, alternativa all'"addizione volumetrica" di cui al precedente punto elenco. In particolare, l'incremento volumetrico e comunque non potrà essere superiore all'addizione a quanto previsto per l'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (30 mq di Superficie edificabile (o edificata) (Se)) di cui sopra. In questo caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50;

Commentato [WU190]: test o spostato all'art. 46.2

Commentato [WU191]: OSS ERVAZIONI N. 749\_4; 860\_11

Commentato [WU192]: OSS ERVAZIONI N. 749\_4; 860\_11

- gli "interventi pertinenziali";
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle suddette "addizioni volumetriche", possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 60 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 120 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime. Ferma restando la limitazione relativa all'altezza massima di cui sopra.

Le suddette "addizioni volumetriche" o la "sostituzione edilizia" sono realizzabili contestualmente alle altre categorie di intervento ammesse.

- 2.1.4** Per "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a "**destinazione Commerciale al dettaglio**" e "**Direzionale e di servizio**", oltre all'attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- il "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore al 10% di quella esistente per ogni UI e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti.

- la "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico.

Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle suddette "addizioni volumetriche", possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) fino al 20% di quella esistente per ogni UI.

Le suddette "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente alle altre categorie di intervento ammesse.

- 2.1.5** Per gli "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a "**destinazione Turistico - ricettiva**", oltre all'attività edilizia libera, alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- il "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- gli "interventi pertinenziali";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore al 35% di quella esistente per ogni UI e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti;
- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico, alternativo all'addizione volumetrica di cui al precedente punto elenco e comunque non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui sopra. In particolare, l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente punto elenco (35% di Superficie edificabile (o edificata) (SE)). In questo caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50;

**Commentato [SP193]:** OSS  
ERVAZIONI N. 89\_2; 108\_1;  
373\_1; 374\_2; 375\_2; 427\_1;  
494\_1; 550\_1; 551\_1; 860\_11;  
872\_12

**Commentato [SP194]:** OSS  
ERVAZIONE N. 978\_1

**Commentato [SP195]:** OSS  
ERVAZIONI N. 860\_11 e 872\_12

- gli "interventi pertinenziali";
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

È inoltre sempre ammessa la realizzazione di volumi tecnici, secondo le specifiche definite nel RE comunale, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione dei rischi.

**2.1.6** Per "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a "**destinazione Industriale e artigianale**" e "**Commerciale all'ingrosso e depositi**", oltre all'attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- il "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC), o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE), non superiore al 15% di quella esistente per ogni UI e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti;
- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico, comunque non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui sopra della misura non superiore a quanto previsto per all'addizione volumetrica di cui al precedente punto;

È altresì sempre ammessa la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all'art. 134 comma 1 lett. d) della L.R. 65/2014 e s.m.i.); nonché la realizzazione di volumi tecnici, secondo le specifiche tecniche definite nel RE comunale, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione dei rischi e di sicurezza dei luoghi di lavoro.

Mediante "Progetto Unitario Convenzionato" (PUC) sono consentite, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" e "sostituzione edilizia" di cui ai precedenti punti, "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, eccedenti a quelle precedentemente disciplinate, fino al comunque non oltre il 30% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente per ogni UI, qualora finalizzate a garantire lo sviluppo e il mantenimento delle attività produttive, dimostrato mediante apposita relazione di fattibilità.

Nel solo caso di motivate esigenze di natura igienico-sanitaria o di sicurezza e prevenzione dei rischi sui luoghi di lavoro, da verificare a seguito di apposita asseverazione tecnica allegata al Progetto Unitario Convenzionato (PUC), sono altresì ammessi ulteriori ampliamenti "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, da realizzarsi nel resede di pertinenza - così come definito all'art. 13 delle presenti Norme e determinato sulla base delle consistenze edilizie legittime alla data di adozione del Piano Operativo - nella misura strettamente necessaria all'adeguamento degli standard e requisiti previsti dalle normative vigenti per il mantenimento dell'attività e delle strutture esistenti.

Oggetto della convenzione del PUC è l'impegno del proponente a non mutare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 10 anni, nonché le eventuali condizioni e gli impegni (asseverati mediante apposita relazione tecnica) volti ad assicurare lo svolgimento della specifica attività produttiva. Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente alle altre categorie di intervento ammesse.

È altresì sempre ammessa la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all'art. 134 comma 1 lett. d) della L.R. 65/2014 e s.m.i.); nonché la realizzazione di volumi tecnici, secondo le specifiche tecniche definite nel RE comunale, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro di prevenzione dei rischi e di sicurezza dei luoghi di lavoro.

**2.1.7** Per "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a "**destinazione d'uso diverse dalle precedenti o con destinazioni non qualificabili ai sensi di legge**" (diverse da residenziale, industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, turistico - ricettiva, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio, agricola e funzioni connesse), fatta salva l'attività edilizia libera sono ammessi esclusivamente interventi di "manutenzione straordinaria": sono ammesse le categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle

Commentato [WU196]: OSS  
ERVAZIONE N. 370\_2

Commentato [SP197]: OSS  
ERVAZIONE N. 504\_1; 749\_10;  
872\_12

Commentato [WU198]: test  
o spostato sopra

..... presenti Norme. Per questa categoria di edifici non è ammesso il cambio di destinazione d'uso rispetto a quello esistente legittimato da titolo abilitativo.

Commentato [WU199]: test o spostato all'art. 46.2

### 3. Edifici specialistici con funzioni non agricole in territorio rurale (Es)

**3.1** Comprendono gli **edifici o complesso di edifici con funzioni non agricole e specialistiche**, comprensivi dei relativi "resedi di pertinenza" di cui all'art. 64 comma 1 lett. d) della LR65/14 che presentano una particolare complessità dell'articolazione planivolumetrica, distributiva e/o localizzativa, nonché configurazioni tendenzialmente incoerenti rispetto al territorio agricolo e/o forestale entro cui risultano ubicati, non privi talvolta di aspetti di degrado fisico, tipologico e funzionale che determinano potenziali interferenze di natura paesistico-territoriale e ambientale da mitigare.

**4.23.2** Fatto salvo le disposizioni di cui all'art. 64 comma 7 della LR65/14, per questi edifici, oltre all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- il "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa".

**3.3** Mediante "Progetto Unitario Convenzionato" (PUC) sono consentite le seguenti ulteriori categorie di intervento:

**3.3.1** Per gli edifici ricadenti nelle diverse "Aree agricole e forestali" (E) di cui al successivo Capo II:

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie Coperta o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (Se) non superiore al 20%;
- la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente punto elenco. In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (20% di Superficie edificabile (o edificata) (Se).

L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a quella massima dell'edificio esistente più alto.

**3.3.2.** Per gli edifici ricadenti nei "Parchi e siti di valenza naturalistica e ambientale" (P); di cui al successivo Capo II e nelle "Ulteriori determinazioni progettuali del territorio rurale", di cui al successivo Capo IV:

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva".

L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a quella massima dell'edificio esistente più alto e, in caso di totale demolizione e ricostruzione, deve essere al contempo garantito un indice di copertura non superiore a 50% della superficie fondiaria costituente il resede di pertinenza.

**3.4.** E' altresì sempre ammessa, nelle "Zone" di cui al precedente comma 3.1, la realizzazione di volumi tecnici, secondo le specifiche tecniche definite nel RE, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

**3.5** Mediante il PUC e attraverso la sottoscrizione della relativa convenzione, sono in particolare regolati:

- gli interventi, le opere e le modalità di sistemazione ambientale degli spazi aperti e quelli di contestuale corretta ambientazione paesaggistica dei margini perimetrali delle attività esistenti, privilegiando soluzioni ad elevato gradiente verde (alberature e filari alberati, siepi, argini vegetati, macchie di bosco, ecc.) e soluzioni di ingegneria naturalistica;
- gli interventi, le opere e le modalità per l'adeguamento, l'integrazione e la riqualificazione delle opere di urbanizzazione primaria (anche esterne al resede di pertinenza) con particolare riferimento alla viabilità e alla rete dei servizi di acquedotto e fognatura;
- gli interventi e le modalità di efficientamento ed approvvigionamento energetico, con particolare attenzione per l'installazione di impianti e tecnologie che assicurino l'uso di fonti rinnovabili;

da realizzare a carico del proponente, comprensivi delle eventuali condizioni per l'uso pubblico delle strutture all'aperto pertinenti, con particolare riferimento per le aree di sosta e parcheggio e delle modalità di manutenzione delle opere di urbanizzazione anche successivamente alla realizzazione degli interventi e per un arco temporale congruo a monitorare gli effetti delle trasformazioni urbanistico-edilizie effettuate.

**3.6** Tramite il PUC è inoltre verificato il rispetto degli Standard urbanistici in relazione alle categorie funzionali esistenti.

**3.7** Per questa categoria di edifici, salva la sola destinazione "Agricola", non è ammesso il mutamento di destinazione

d'uso secondo quanto disposto all'art. 46 delle presenti Norme.

## Art. 46.46.2 Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Disciplina delle funzioni

1. **Disciplina delle funzioni** Le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

1.1 Per tutti gli **edifici a destinazione d'uso diversa da quella agricola di cui al precedente art. 45.46.1 commi 1 e 2**, quelle specificatamente indicate per ogni "Zona" ai successivi Capi II, III e IV di questo stesso Titolo III delle presenti Norme.

~~Gli "Edifici specialistici con funzioni non agricole" di cui all'art. 45 comma 3 rimangono vincolati alle destinazioni esistenti.~~

1.2 Per gli **edifici a destinazione agricola** ricadenti in territorio rurale, nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014 e fermo restando le limitazioni di cui all'art. 81 della medesima legge regionale, il mutamento di destinazione d'uso è ammesso secondo quanto disciplinato agli art.li 82 e 83 della stessa L.R. 65/2014 e secondo le disposizioni di seguito riportate:

1.2.1 Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli **edifici aziendali**, compresi quelli di valenza storico - testimoniale (ovvero classificati dal PO "Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale"), è consentito, previa approvazione del Programma Aziendale (PAPMAA), secondo le disposizioni di cui all'art. 82 della L.R. 65/2014 e del Regolamento di cui alla D.P.G.R. 63R/2016;

1.2.2 Il mutamento di destinazione d'uso agricola di **edifici diversi da quelli aziendali** è ammesso dal PO secondo le disposizioni e limitazioni di cui all'art. 83 della L.R. 65/2014 e del Regolamento di cui alla D.P.G.R. 63R/2016 e sulla base delle seguenti ulteriori prescrizioni definite al fine del perseguimento di obiettivi specifici e dell'attuazione delle disposizioni applicative a tal fine definite dal PS vigente.

1.3 Per "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a **"destinazione d'uso diverse dalle precedenti o con destinazioni non qualificabili ai sensi di legge"** (diverse da residenziale, industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, turistico - ricettiva, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio, agricola e funzioni connesse) non è ammesso il cambio di destinazione d'uso rispetto a quello esistente legittimato da titolo abilitativo.

2. **Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.** Fermo restando le limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014, il mutamento di destinazione d'uso degli **edifici a destinazione agricola** è ammesso secondo quanto disciplinato agli articoli 82 e 83 della stessa L.R. 65/2014. In particolare:

~~il mutamento della destinazione d'uso agricola degli **edifici aziendali**, compresi quelli di valenza storico testimoniale (ovvero classificati dal PO edifici sparsi e/o isolati di impianto storico), è consentito, previa approvazione del programma aziendale (PAPMAA), secondo le disposizioni di cui all'art. 82 della L.R. 65/2014 e del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016;~~

~~il mutamento di destinazione d'uso agricola di **edifici diversi da quelli aziendali** è ammesso dal PO secondo le disposizioni e limitazioni di cui all'art. 83 della L.R. 65/2014 e del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016 e sulla base delle seguenti ulteriori prescrizioni definite al fine del perseguimento di obiettivi specifici e dell'attuazione delle disposizioni applicative a tal fine definite dal PS vigente.~~

2. Fermo restando quanto disciplinato ai commi 1.2.1 e 1.2.2:

2.1 Per gli **edifici a destinazione agricola** classificati **"Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione"**, è vietato il cambio di destinazione agricola in altre categorie funzionali.

2.2 Per gli **edifici a destinazione agricola** classificati **"Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale"**, il cambio di destinazione d'uso agricola, in altre categorie funzionali, è sempre ammesso, secondo quanto indicato per le diverse "Zone" ai successivi Capi II e III di questo stesso Titolo IV.

Il mutamento di destinazione d'uso degli **edifici a destinazione agricola**, di cui al precedente comma 5, sopra, è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente disciplinante gli interventi di sistemazione ambientale e gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale ai sensi dell'art. 83 della L.R. 65/2014. **Tale convenzione o atto d'obbligo deve altresì contenere l'individuazione delle "aree agricole di pertinenza", ai sensi all'art. 13 comma 5 delle presenti Norme, i cui**

~~Gli interventi di sistemazione ambientale delle "aree agricole di pertinenza", correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello determinato dall'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti e. Gli interventi di sistemazione ambientale devono altresì garantire il~~

**Commentato [SP200]:** OSS ERVAZIONE N. 915\_12 – identificata come "zona" viene disciplinata all'art. 44 come sopra riorganizzato

**Commentato [SP201]:** OSS ERVAZIONE N. 860\_4 riorganizzazione della disciplina normativa relativa all'"Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale" a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 915\_12

**Commentato [WU202]:** OSS ERVAZIONE N. 915\_12

**Commentato [WU203]:** test o spostato dal successivo comma 2

**Commentato [WU204]:** test o spostato dall'ex art. 45 (modificato in 46.1) comma 2.1.7

**Commentato [SP205]:** test o spostato al precedente comma 1

**Commentato [WU206]:** OSS ERVAZIONE N. 915\_11

.....  
 mantenimento delle sistemazioni idraulico - agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature aventi funzione di segnale visivo e di caratterizzazione paesaggistica, come quelle di confine e a corredo degli insediamenti. Non possono comunque essere considerati interventi di sistemazione ambientale. In questo quadro gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

Il RE stabilisce eventuali ulteriori indicazioni concernenti la formazione dei titoli abilitativi e autorizzativi, nonché i contenuti minimi e le garanzie da inserire in convenzione.

4- **3. Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici. Indicazioni di dettaglio.** Il progetto delle opere e il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi ed autorizzativi aventi per oggetto il mutamento di destinazione d'uso di "Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale" a destinazione agricola, di cui ai precedenti commi, al fine di assicurare la tutela delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, il miglioramento e la riqualificazione delle "aree agricole di pertinenza", di cui al precedente comma 3, e il corretto inserimento paesaggistico degli interventi, il progetto delle opere e il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi ed autorizzativi aventi per oggetto il mutamento di destinazione d'uso di "Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico" a destinazione agricola, di cui ai precedenti commi, deve altresì garantire il rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni attuative:

- la realizzazione di nuove opere di accesso carrabile e pedonale è ammessa **solo preferibilmente** all'interno del "resede di pertinenza", come definito all'art. 13 delle presenti Norme, privilegiando l'adeguamento e l'integrazione dei percorsi già esistenti e legittimati se privi di valore storico;
- la sezione massima degli accessi non dovrà essere superiore a mt. 4,00, avere sviluppo lineare (misurato al centro del tracciato) non superiore a mt. 60,00, avere pendenza massima sull'intero tracciato non superiore al 12%;
- la superficie degli accessi, così come ogni altra opera di sistemazione esterna, non deve essere pavimentata e deve essere realizzata con materiali permeabili, preferibilmente in terra battuta, anche mista a ghiaia e/o pietra locale e asfalto architettonico, ovvero in lastre semplicemente appoggiate a terra in pietra locale, o in alternativa, mediante superfici inerbite trattate con griglie di irrigidimento del fondo che producano un effetto di mimesi con le aree agricole circostanti; comunque escludendo asfalto, cemento e resine sintetiche;
- le eventuali nuove opere d'arte e muri di contenimento, devono essere realizzati con materiali lapidei di tipo locale e con tecniche tradizionali fino a produrre una texture che garantisca l'inserimento più adeguato in termini percettivi dei manufatti nel contesto paesaggistico ed ambientale in cui si opera. Inoltre, le eventuali opere di contenimento, di movimentazioni di terra e scarpate, ovvero di regimazione idraulica, dovranno essere realizzate utilizzando tecniche locali (cigionamenti e terrazzamenti in pietra a secco) o in alternativa con elementi e tecnologie dell'ingegneria naturalistica;
- nella realizzazione delle opere edilizie le modellazioni del terreno devono essere sempre caratterizzate dalla sistemazione a ciglioni, con la minima entità degli sbancamenti. Per tutti gli elementi di raccordo delle quote si prevede il ricorso all'ingegneria naturalistica e il massimo utilizzo di superfici inerbite;
- sono vietate l'alterazione e la trasformazione permanente delle sistemazioni idraulico agrarie storico - tradizionali esistenti (da documentare nel PdC con adeguato ed esaustivo rilievo fotografico esteso all'intera area oggetto di intervento), dei filari alberati, delle alberature con funzione di segnale visivo, di confine e monumentali, dei manufatti storico-tradizionali e di quelli funzionali alle pratiche agricole e colturali, con particolare riferimento per terrazzamenti, muri di contenimento anche a secco, lunette, cigionamenti, opere di regimazione idraulica e microreticolo di controllo delle acque meteoriche e superficiali.

**Commentato [WU207]:** rior  
 ganizzazione dell'articolato  
 normativo

**Commentato [WU208]:** cfr.  
 OSSERVAZIONE N. 860\_10

#### **Art. 46.3 Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi**

1. Le categorie di intervento di cui al precedente art. 46.1 sia per gli "Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale" che per gli "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione", si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Gli interventi di "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato, laddove ammessi secondo le disposizioni di cui al precedente art. 46.1, dovranno essere realizzati, di norma, all'interno del "resede di pertinenza", così come definito all'art. 13 delle presenti Norme. Qualora ciò non sia possibile, previa predisposizione di apposita documentazione finalizzata a dimostrarne il corretto inserimento paesaggistico, potranno essere realizzati entro un raggio di 50,00 mt dall'impronta a terra determinata dalle murature portanti esterne dal fabbricato principale, senza sostanziali alterazioni morfologiche dei terreni e garantendo la tutela e il mantenimento dei terrazzamenti e dei cigionamenti eventualmente presenti. I relativi locali tecnici dovranno

**Commentato [WU209]:** OSS  
 ERVAZIONI N. 553\_4; 634\_23 e  
 860\_10

essere preferibilmente ricavati in manufatti preesistenti, e se di nuova realizzazione dovranno essere integralmente interrati, con altezza massima interna di 2,00 mt e superficie strettamente necessaria a contenere gli impianti e ad assicurarne l'accessibilità. È comunque ammessa una piscina per ogni edificio o complesso edilizio unitario, indipendentemente dal numero delle UI esistenti;

- Nell'ambito degli "interventi pertinenziali" e degli interventi edilizi comportanti la realizzazione di attrezzature quali piscine, campi da tennis e simili, compresa la costruzione di piccoli manufatti atti a contenere gli apparati tecnologici necessari al funzionamento degli impianti, è comunque vietato manomettere o cancellare le permanenze storiche di tipo agrario e paesaggistico e alterare significativamente elementi orografici e morfologici del terreno, e gli interventi non dovranno comportare alterazioni significative della struttura morfotipologica dei terreni e dei profili dei piani di campagna esistenti;
- La realizzazione di nuove viabilità e di nuovi accessi è ammessa esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità pubblica e di uso pubblico e dovrà essere realizzata con i caratteri tipici della maglia podereale.

2. Per gli "Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale" le categorie di intervento di cui all'art. 46.1 comma 1 si applicano comunque nell'ulteriore prioritario rispetto delle prescrizioni indicate per i corrispondenti edifici dell'"Edificato puntuale di impianto storico (Ap)", art. 28 comma 6, in ragione degli analoghi caratteri tipologici, e fermo restando quanto disposto all'art. 43 comma 4 e all'art. 46.2 comma 4 delle presenti Norme.

3. Gli interventi di cui sopra interessanti immobili ricadenti in area soggetta alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui ai seguenti Decreti Ministeriali:

- D.M. 20/05/1957 G.U. 141 del 1957 "Città di Lucca e zona ad essa circostante";
- D.M. 20/04/1972 G.U. 139 del 1972 "Zona della vallata di Santa Maria del Giudice a partire dalla località Pontetetto lungo la Via Pisana sita nel comune di Lucca";
- D.M. 27/01/1975 G.U. 54 del 1975 "Zona del castello di Nozzano sita nel territorio del comune di Lucca";
- D.M. 16/06/1975 G.U. 196 del 1975A "Zona delle colline sita nel territorio comunale di Lucca";
- D.M. 03/07/1975 G.U. 203 del 1975 "Zona del versante occidentale dei monti che guardano il bacino del Lago di Massaciuccoli interessante il territorio dei comuni di Lucca e Massarosa;

dovranno garantire, in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema.

4. Gli interventi di cui sopra interessanti immobili ricadenti nelle "Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici collinari (E4)" di cui all'art. 51 delle presenti Norme, dovranno garantire la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico.

## Art. 47. Nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola in territorio rurale. Definizione

1. Fermo restando le previsioni oggetto di "Conferenza di Copianificazione", di cui all'art. 85 delle presenti Norme, nel territorio rurale sono vietati gli interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso diversa da quella "Agricola".

2. La realizzazione di nuovi edifici e l'installazione di manufatti a destinazione agricola in territorio rurale, da parte dell'imprenditore agricolo o da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, è ammessa ai sensi degli art.li 70, 73 e 78 della L.R. 65/2014, qualora necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, secondo la disciplina di cui ai successivi Capi II e III delle presenti Norme e di quanto a tal fine disposto nei successivi commi di questo articolo.

### 3. Nuovi edifici rurali. Abitazioni e annessi dell'impresa agricola

3.1 Si tratta dei "Nuovi edifici rurali", in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 73 della L.R. 65/2014, da realizzarsi previa approvazione del Programma Aziendale (PAPMAA), presentato dall'imprenditore agricolo professionale, ed in particolare della:

3.1.1 costruzione di "nuovi edifici rurali ad uso abitativo" necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, secondo quanto disposto e prescritto dall'art. 73, comma 2 della L.R. 65/2014, nonché secondo le ulteriori disposizioni contenute agli art.li 4 e 5 del Regolamento di cui al

Commentato [SP210]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_10

Commentato [SP211]: OSS  
ERVAZIONI N. 553\_4

Commentato [WU212]: Tes  
to introdotto in sede di  
Conferenza Paesaggistica del  
23/07/2024

D.P.G.R. 63R/2016;

**3.1.2** costruzione di **“nuovi annessi agricoli”** necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all’esercizio delle attività agricole, secondo quanto disposto e prescritto dall’art. 73, comma 4 della L.R. 65/2014, nonché secondo le ulteriori disposizioni contenute all’art. 5 del Regolamento di cui al D.P.G.R. 63R/2016.

**3.2** I nuovi edifici rurali devono essere realizzati, nel rispetto delle seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel RE:

- i **“nuovi edifici rurali ad uso abitativo”**, **nella dimensione individuata e dimostrata dal Programma Aziendale, comunque non eccedente i 150 mq di Superficie utile (SU) previsti dall’art. 4 comma 6 del D.P.G.R. 63R/2016**, non potranno avere **Superficie edificabile (o edificata) (Se) superiore a 110 mq**, altezza superiore a mt. 8,50 (max 2 piani fuori terra). Non sono ammesse coperture piane;
- **“nuovi annessi agricoli”**, **nelle dimensioni e altezze individuate e dimostrata dimostrate dal Programma Aziendale, non potranno avere altezza superiore a 8,50 mt.** Non sono ammesse coperture piane.

Commentato [WU213]: OSS  
ERVAZIONE N. 964\_1

Commentato [SP214]: OSS  
ERVAZIONE N. 872\_12

**3.13.3** I nuovi edifici rurali dovranno osservare le seguenti disposizioni:

- il progetto dovrà prevedere l’uso di materiali tradizionali, l’impiego di tecnologie a basso impatto energetico ed eco-efficienti, la definizione di un impianto planivolumetrico improntato alla massima semplicità avendo come guida le articolazioni semplici e lineari degli edifici e dei manufatti di impianto storico, proponendo soluzioni formali e localizzative adeguate ai caratteri e alla morfologia dei luoghi, per lo più conformi all’edilizia tradizionale e locale;
- gli edifici dovranno presentare, configurazioni ed impianti ispirati alla tradizione e alle sue regole compositive, sia nella progettazione delle strutture che nella selezione degli elementi formali e del linguaggio architettonico. L’impianto planimetrico dovrà ricondursi a forme lineari e regolari, impiegando anche nella definizione dell’involucro edilizio tecniche e materiali per lo più di tipo tradizionale;
- la collocazione degli edifici dovrà ricadere preferibilmente in aree adiacenti o prospicienti la viabilità e i percorsi esistenti e/o gli edifici già esistenti, privilegiando le forme aggregate di edifici piuttosto che la dispersione puntuale di manufatti. Fatte salve le distanze per il rispetto di misure igienico-sanitarie e funzionali, i nuovi edifici devono di norma essere disposti in piano o su terrazze naturali, allo scopo di limitare i movimenti di terreno e gli sbancamenti, evitando l’interferenza con maglia poderale, le sistemazioni idraulico agrarie esistenti e limitando per quanto possibile la realizzazione di nuove strade poderali **di servizio all’impresa agricola**.

Commentato [SP215]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

#### 4. Nuovi annessi agricoli minimi dell’impresa agricola

**4.1** Si tratta dei **“nuovi annessi agricoli minimi”**, in applicazione delle disposizioni di cui all’art. 73, comma 5 della L.R. 65/2014 e all’art. 6 del Regolamento di cui alla D.P.G.R. 63R/2016 che non richiedono la presentazione del Programma Aziendale (PAPMAA), ovvero:

**4.1.1** la costruzione di **“Nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale”**;

**4.1.2** la costruzione di **“Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare”**.

**4.2** I nuovi annessi agricoli minimi devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel RE:

**4.2.1** per i **“Nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale”** di cui al precedente punto 4.1.1:

- i fondi agricoli devono essere effettivamente coltivati ed avere (indipendentemente dall’ordinamento culturale) una dimensione minima catastale non inferiore a mq. 5.000, composti anche da lotti non contigui ma costituenti un’unica unità poderale;
- i nuovi annessi agricoli devono comunque essere commisurati alle dimensioni e alle caratteristiche delle attività dell’azienda, nel rispetto delle vigenti normative, da dimostrare mediante idonea relazione agronomica;
- i nuovi annessi agricoli non potranno avere Superficie edificabile (o edificata) (SE) superiore a mq. 100 e altezza superiore a mt. 6,50;
- i nuovi annessi dovranno presentare forme architettoniche **tradizionali, sempre** ispirate alla tradizione e alle sue regole compositive, sia nella progettazione delle strutture che nella selezione degli elementi formali, impiegando anche nella definizione dell’involucro edilizio tecniche e materiali per lo più di tipo

Commentato [SP216]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

tradizionale;

- gli interventi non devono comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi, devono di norma essere disposti in piano o su terrazze naturali, allo scopo di limitare i movimenti di terreno, evitando l'interferenza con maglia poderali, le sistemazioni idraulico agrarie esistenti e limitando per quanto possibile la realizzazione di nuove strade poderali **di servizio all'impresa agricola**.

**4.2.2** per i **“Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare”** di cui al precedente punto 4.1.2:

- i fondi agricoli devono essere effettivamente coltivati ed avere una dimensione minima catastale non inferiore a mq. 10.000, composti anche da lotti non contigui ma costituenti un'unica unità poderale;
- i nuovi annessi agricoli devono comunque essere commisurati alle dimensioni e alle caratteristiche delle attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative, da dimostrare mediante idonea relazione agronomica;
- i nuovi annessi agricoli non potranno avere Superficie edificabile (o edificata) (SE) superiore a mq. 100 e un'altezza non superiore a mt. 6,50.

**4.3** I nuovi annessi agricoli minimi non devono essere dotati di impianti finalizzati all'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

## 5. Manufatti temporanei e altri manufatti ad uso agricolo dell'impresa agricola

**5.1** Si tratta dei **“Manufatti temporanei”** e degli **“Ulteriori manufatti ad uso agricolo”** da realizzarsi da parte dell'impresa agricola in assenza di Programma Aziendale (PAPMAA) che non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali, di cui all'art. 70 della L.R. 65/2014, ovvero:

**5.1.1** l'installazione per un periodo non superiore a due anni di **“Manufatti aziendali temporanei”**, comprese le **“Serre temporanee”**, realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee, non deve comunque comportare alcuna trasformazione permanente del suolo, ed è consentita alle condizioni stabilite all'art. 1 comma 3 del Regolamento Regionale 63/R/2016;

**5.1.2** l'installazione per un periodo superiore a due anni di **“Manufatti aziendali”** e **“Serre”**, realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre, non deve comunque comportare alcuna trasformazione permanente del suolo, ed è consentita alle condizioni stabilite all'art. 2 comma 2 del Regolamento Regionale 63/R/2016.

L'imprenditore agricolo si impegna a ~~mantenerli~~ mantenere tali manufatti per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola, sottoscrivendo un'apposita dichiarazione prima della presentazione o del rilascio del titolo abilitativo in cui si obbliga alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo;

**5.1.3** la costruzione di **“Manufatti aziendali non temporanei”** diversi da quelli di cui al precedente punto 5.1.2, che necessitano di interventi di trasformazione permanente del suolo, riferibili alle seguenti fattispecie:

- silos;
- tettoie;
- concimaie, basamenti o platee;
- strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- serre fisse;
- volumi tecnici e altri impianti;
- manufatti prefabbricati di semplice installazione, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
- vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
- strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

La costruzione di tali manufatti è consentita alle condizioni stabilite dall'art. 3 del Regolamento Regionale 63/R/2016.

**Commentato [SP217]:** OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

**Commentato [WU218]:** OSS  
ERVAZIONI N. 809\_6 e 897\_1

**Commentato [SP219]:** OSS  
ERVAZIONE N. 809\_6

## 6. Nuovi manufatti agricoli amatoriali, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie

**6.1** Si tratta dei **“Nuovi manufatti agricoli”** realizzabili da parte di soggetti diversi dall’imprenditore agricolo, in applicazione delle disposizioni di cui all’art. 78 della L.R. 65/2014 e agli art.li 12 e 13 del Regolamento di cui alla D.P.G.R. 63R/2016, ovvero:

- *“Nuovi manufatti per l’attività agricola amatoriale”;*
- *“Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”;*
- *“Nuovi manufatti per esigenze venatorie”.*

**6.2** I **“Nuovi manufatti agricoli”** di cui al precedente elenco, cumulabili esclusivamente per tipologia nell’ambito del medesimo fondo agricolo, devono rispettare le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel RE:

### 6.2.1 per i **“Nuovi manufatti per l’attività agricola amatoriale”**:

- il fondo agricolo oggetto di intervento deve essere effettivamente coltivato (documentando le attività agricole in essere) ed avere una dimensione minima catastale non inferiore a mq. 3.000. I manufatti agricoli non potranno avere, una Superficie edificabile (o edificata) (SE) superiore a mq. 30 e un’altezza non superiore a mt. 2,40;
- per fondi di dimensione minima catastale inferiore a mq. 3.000, i manufatti agricoli non potranno avere un’altezza superiore a mt. 2,40 e una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 10,00;
- gli interventi non devono comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi, devono di norma essere disposti in piano o su terrazze naturali, allo scopo di limitare i movimenti di terreno, evitando l’interferenza con maglia poderali, le sistemazioni idraulico agrarie esistenti e limitando per quanto possibile le movimentazioni di terreno e la realizzazione di nuove strade poderali [di servizio all’impresa agricola](#);
- i manufatti agricoli devono essere semplicemente ancorati al suolo, senza la formazione di opere murarie e fondazionali, ovvero massetti o platee. Sono consentiti limitate e modeste opere di spianamento per la posa, l’ancoraggio al suolo ad incastro mediante pali, ovvero l’appoggio su traversine in legno o altro materiale naturale o seminaturale. L’ancoraggio deve essere comunque facilmente rimovibile;
- i manufatti agricoli devono essere realizzati utilizzando esclusivamente strutture portanti in legno o altro materiale leggero avente i medesimi effetti e caratteristiche estetiche (con esclusione tassativa di opere murarie) e non devono presentare soluzioni distributive e dotazioni di impianti che ne consentano l’utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- i materiali di tamponamento e finitura dovranno essere esclusivamente in legno e/o cannicciato o altro materiale leggero, con copertura ad una o due falde in legno con al massimo due livelli di orditura, scempiato in listoni di legno e manto di copertura in tegole in laterizio, rame o altro materiale metallico, paesaggisticamente compatibile;
- il pavimento dovrà essere realizzato esclusivamente in legno, pietra locale o laterizio, semplicemente appoggiato su un letto di sabbia o vespaio di conglomerato compattato “a secco”;
- gli infissi esterni devono essere realizzati in legno trattato con impregnate trasparente, o ferro - acciaio verniciato.

### 6.2.2 per i **“Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”**:

**6.2.2.a** per le sole attività concernenti la *“Tutela degli animali”*, nel rispetto delle disposizioni e dei requisiti minimi previsti dalla L.R. 59/2009 e dal Regolamento di cui al D.P.G.R. 38R/2011, ovvero per l’esclusivo ricovero delle specie - famiglie di *“canidi”*, delle specie – famiglie di *“equini”*, anche finalizzate ad attività sociali, culturali, sportive, ricreative e per il tempo libero senza scopo di lucro e fatto salvo quanto ulteriormente disposto dall’autorità competente ai fini del rispetto delle norme igienico-sanitarie, i manufatti per il ricovero di animali domestici devono avere le seguenti caratteristiche:

- il fondo agricolo oggetto di intervento deve avere una dimensione minima catastale non inferiore a mq. 5.000;
- i manufatti non potranno avere un’altezza massima in gronda superiore a mt. 4,50 e una superficie coperta (SC) non superiore a mq. 15 ogni mq. 500 di superficie del fondo e comunque fino ad un massimo di mq. 100 di Superficie Coperta;
- gli interventi non devono comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi, devono di norma essere disposti in piano o su terrazze naturali, allo scopo di limitare i movimenti di terreno, evitando l’interferenza con la maglia poderali, le sistemazioni idraulico agrarie esistenti e limitando per quanto possibile le movimentazioni di terreno e la realizzazione di nuove strade poderali [di servizio](#)

Commentato [SP220]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

all'impresa agricola;

- i manufatti devono essere semplicemente ancorati al suolo, senza la formazione di opere murarie e fondazionali, ovvero massetti o platee, fatta salva l'installazione di manufatti e strutture necessarie al rispetto di norme igienico sanitarie. Sono consentiti limitate e modeste opere di spianamento per la posa, l'ancoraggio al suolo ad incastro mediante pali, ovvero l'appoggio su traversine in legno o altro materiale naturale o seminaturale;
- i manufatti agricoli devono essere realizzati utilizzando esclusivamente strutture portanti in legno o altro materiale leggero avente i medesimi effetti e caratteristiche estetiche (con esclusione tassativa di opere murarie) e non devono presentare soluzioni distributive e dotazioni di impianti che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- i materiali di tamponamento e finitura dovranno essere esclusivamente in legno, con copertura ad una o due falde in legno con al massimo due livelli di orditura, scempiato in listoni di legno e manto di copertura in tegole in laterizio, rame o altro materiale metallico, paesaggisticamente compatibile;
- per questi interventi deve essere presentata idonea documentazione volta a dimostrare le finalità sociali, culturali, sportive, ricreative e per il tempo libero sopraindicate, le modalità e le tecniche costruttive dei manufatti che costituiscono oggetto specifico della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al successivo comma 6.3.

L'intervento può anche prevedere parametri di superficie coperta maggiori rispetto a quelli indicati e caratteristiche dei manufatti differenti rispetto a quanto sopra in elenco, se adeguatamente motivate in rapporto alle finalità precedentemente indicate e, in questo caso, la convenzione o l'atto d'obbligo esplicitandone gli interessi di natura generale, dovrà individuare gli aspetti e le modalità di uso ed interesse pubblico connessi alla realizzazione dei manufatti.

**6.2.2.b)** per tutte le altre categorie e specie - famiglie di animali domestici (avicunicoli, ovicapri, bovini, suini), comunque diversi da quelli di cui al precedente punto 6.2.2.a) si applicano le prescrizioni dimensionali e tipologiche massime di cui precedente punto 6.2.1.

**6.2.3** per i **"Nuovi manufatti per esigenze venatorie"**:

**6.2.3.a)** fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 3/1994 e delle ulteriori indicazioni e prescrizioni a tal fine impartite dalla pianificazione, regolamentazione e programmazione settoriale in materia venatoria, i manufatti non potranno avere una Superficie Coperta (SC) superiore a mq. 4 e un'altezza massima in gronda superiore a mt. 2,20;

**6.2.3.b)** fermo restando la disciplina e le disposizioni settoriali in materia, la realizzazione dei presenti manufatti, esclusivamente in legno e/o canniciato, non deve comportare modifiche allo stato dei luoghi, all'orografia e alla morfologia dei terreni, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto sulle eventuali sistemazioni idraulico agrarie tradizionali presenti.

**6.3** - Per tutte le categorie di manufatti di cui ai precedenti punti 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, gli interventi sono subordinati alla formazione di un titolo abilitativo, convenzionato o in alternativa corredato di atto d'obbligo, che preveda l'impegno del proponente agli interventi **alla** rimozione dei manufatti e al ripristino dei luoghi nello stato originario in caso di cessazione dell'attività e/o dell'uso.

**6.4** Nel caso in cui i volumi dei manufatti preesistenti risultino di dimensioni inferiori a quelle consentite dal presente articolo è comunque consentito il raggiungimento della dimensione massima ammessa dal PO, nelle forme ed alle condizioni indicate ai precedenti commi ed a condizione che gli interventi risultino migliorativi della situazione preesistente ed assicurino un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico.

Commentato [SP221]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

Commentato [WU222]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

## Capo II - Aree agricole e forestali (E)

### Art. 48. Aree prevalentemente forestali (E1)

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come *"Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente ecosistemiche"* corrispondenti alle *"Aree prevalentemente forestali"*, costituite dalle aree naturali collinari e montane caratterizzate per la prevalenza di boschi, praterie, pascoli, arbusteti, nonché da quelle dei fondovalle e di pianura caratterizzate dalle macchie di bosco e dalle formazioni ripariali. Per le specifiche caratteristiche di queste "Zone" il PO garantisce il rispetto dei dinamismi naturali della vegetazione spontanea, attraverso specifiche azioni di tutela e conservazione.

**2. Categorie di intervento. Indicazioni generali.** Fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 39/2000 e s.m.i. (Legge forestale della Toscana) e del relativo Regolamento Attuativo di cui al D.P.G.R. 48R/2003, ~~è~~ sono ammesse le "opere individuate dal piano antincendi boschivi" di cui all'articolo 74 della L.R. 39/2000 e l'attività di edilizia libera, purché non osti al raggiungimento di efficienti condizioni di naturalità, al mantenimento della biodiversità e dei processi dinamici dell'ecosistema, delle funzioni protettive e produttive escludendo, al contempo, azioni di isolamento ed enucleazione delle aree di maggior valore.

**3. Categorie di intervento. Interventi sul PEE.** Relativamente al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li ~~44-45~~ e ~~45-46.1~~ delle presenti Norme.

**4. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale.** È vietata la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli minimi dell'impresa agricola", nonché l'installazione di "Manufatti temporanei" e degli "Altri Ulteriori manufatti ad uso agricolo", di cui all'art. 47 delle presenti Norme.

È invece ammessa la realizzazione di "Nuovi manufatti agricoli amatoriali, per il ricovero di animali domestici e per le esigenze venatorie", di cui all'art. 47 commi 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 delle presenti Norme.

**5. Prescrizioni di dettaglio.** Le categorie di intervento relative al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE), di cui agli art.li 45 e 46.1, si applicano nel prioritario rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 46.3 delle presenti Norme.

In queste "Zone" sono inoltre vietate le significative trasformazioni morfologiche e ambientali, le movimentazioni di terra e gli scavi, fatte salve le opere pubbliche o di pubblica utilità. Sono altresì vietate le attività di escavazione e le attività minerarie, le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura, i depositi temporanei e ogni altro intervento od opera che pregiudichi in via permanente la stabilità e la qualità delle "Zone" interessate o che producano innalzamento dei livelli di vulnerabilità e fragilità.

**5-6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub-categoria e.b) "di Servizio";
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Fermo restando quanto disposto all'art. ~~46~~46.2 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso.

Il mutamento di destinazione d'uso di UI esistenti a destinazione "industriale – artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso" nella destinazione d'uso "residenziale" è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di "addizioni volumetriche" e di "sostituzione edilizia", di cui al precedente art. ~~45-46.1~~ comma 2 punto 2.1.6, e comunque nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

## Art. 49. Aree prevalentemente agricole della piana (E2)

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole" corrispondenti alle "Aree prevalentemente agricole della piana", costituite prevalentemente da aree agricole regimate di interesse produttivo della piana lucchese, in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da colture orticole, frutteti, seminativi di tipo intensivo e/o estensivo, ovvero da colture ed elementi di un'agricoltura tipica dei territori irrigui, proprie delle attività dei contesti agricoli della pianura alluvionale o di fondovalle.

**2. Categorie di intervento. Interventi sul PEE.** Relativamente al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li ~~44 e 45~~45 e 46.1 delle presenti Norme.

**3. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale.** È ammessa esclusivamente:

~~3-~~ la costruzione di "nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo" necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 47 comma 3, punto 3.1.1 delle presenti Norme;

- la costruzione di "nuovi annessi agricoli" necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 47 comma 3 punto 3.1.2 delle presenti Norme;

- la costruzione di "nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale" (PAPMAA), di cui all'art. 47 comma 4 punto 4.2.1 delle presenti Norme;

- la costruzione di "Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare", di cui all'art. 47 comma 4 punto 4.2.2 delle presenti Norme;

- l'installazione e/o costruzione di "manufatti aziendali temporanei" e di "ulteriori manufatti ad uso agricolo", di cui all'art. 47 comma 5 delle presenti Norme;

- la costruzione di "Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale", di cui all'art. 47 comma 6 punto 6.2.1 delle presenti Norme;

Commentato [WU223]: OSS  
ERVAZIONE 860\_4

Commentato [SP224]: Preci  
sazione conseguente alla  
riorganizzazione dell'articolato  
normativo a seguito delle  
OSSERVAZIONI N. 553\_4; 634\_23  
e 860\_10

Commentato [SP225]: OSS  
ERVAZIONE N. 866\_1

Commentato [SP226]: OSS  
ERVAZIONE N. 644\_1

Commentato [SP227]: OSS  
ERVAZIONE N. 809\_6

- la costruzione di “Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”, di cui all’art. 47 comma 6 punto 6.2.2 delle presenti Norme.

**4. Prescrizioni di dettaglio.** Le categorie di intervento relative al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE), di cui agli art.li 45 e 46.1, si applicano nel prioritario rispetto delle prescrizioni di cui all’art. 46.3 delle presenti Norme.

4. In queste “Zone” sono inoltre ammesse:

- le attività di miglioramento fondiario e di adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli quali: il cambio/rinnovo della coltura; la pulizia dei terreni anche attraverso modesti movimenti di terra finalizzata ad ospitare nuove forme di coltivazione o il recupero di coltivazioni in fase di abbandono;
- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell’attività agraria;
- l’impianto di filari alberati e siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di strade, di fossi e di confini, anche con la funzione di recinzione e/o elemento di protezione di strade e di fossi;
- il recupero alle attività agricola di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi;
- le infrastrutture e gli impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico, le reti di acque potabili ed irrigue, le reti di acque reflue, le reti di telecomunicazione, gli impianti di irrigazione e di accumulo dell’acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ecc.

**5. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- residenziale;
- commerciale al dettaglio, limitatamente alle seguenti sub-categorie funzionali c.4; c.12; c.9; c.10;
- turistico - ricettiva;
- direzionale e di servizio, limitatamente alla sub-categoria e.b) “di Servizio”;
- agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Fermo restando quanto disposto all’art. 46 46.2 in riferimento al mutamento di destinazione d’uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso.

Il mutamento di destinazione d’uso di UI esistenti a destinazione “industriale – artigianale” e/o “commerciale all’ingrosso” nella destinazione d’uso “residenziale” è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di “addizioni volumetriche” e di “sostituzione edilizia” di cui al precedente art. 45 comma 2 punto 2.1.6. art. 46.1 comma 2 punto 2.1.6, e comunque nei limiti delle dimensioni di cui all’art. 20 delle presenti Norme.

## Art. 50. Aree prevalentemente agricole della collina (E3)

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come “Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole” corrispondenti alle “Aree prevalentemente agricole della collina”, comprendenti attività agricole di valore tipicamente produttivo dominate dalle colture arboree dell’olivo e della vite che rivestono uno specifico interesse, in ragione delle sistemazioni idraulico – agrarie tradizionali e dei relativi dei sestri di impianto.

**2. Categorie di intervento. Interventi sul PEE.** Relativamente al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li 44 e 45 e 46.1 delle presenti Norme.

**3. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale.** Sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- la costruzione di “nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo” necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all’esercizio delle attività agricole, di cui all’art. 47 comma 3, punto 3.1.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di “nuovi annessi agricoli” necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all’esercizio delle attività agricole, di cui all’art. 47 comma 3 punto 3.1.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di “nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale” (PAPMAA), di cui all’art. 47 comma 4 punto 4.2.1. delle presenti Norme;
- l’installazione di “manufatti aziendali temporanei”, comprese le “serre temporanee”, di cui all’art. 47 comma 5 punto 5.1.1 delle presenti Norme;
- l’installazione di “manufatti aziendali” e “serre”, di cui all’art. 47 comma 5 punto 5.1.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di “Nuovi manufatti per l’attività agricola amatoriale”, di cui all’art. 47 comma 6 punto 6.2.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di “Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”, di cui all’art. 47 comma 6 punto 6.2.2 delle presenti Norme;
- La costruzione di “Nuovi manufatti per esigenze venatorie” di cui all’art. 47 comma 6 punto 6.2.3 delle presenti Norme.

**Commentato [SP228]:** Precisione conseguente alla riorganizzazione dell’articolato normativo a seguito delle OSSERVAZIONI N. 553\_4; 634\_23 e 860\_10

**Commentato [WU229]:** OSSERVAZIONE N. 630\_1

**Commentato [WU230]:** cfr. OSSERVAZIONI N. 809\_6 e 897\_1 (comma 5 art.47)

**4. Prescrizioni di dettaglio.** Le categorie di intervento relative al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE), di cui agli art.li 45 e 46.1, si applicano nel prioritario rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 46.3 delle presenti Norme.

4. In queste "Zone" sono inoltre ammesse:

- le attività di miglioramento fondiario e di adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli quali: il cambio/rinnovo della coltura; la pulizia dei terreni anche attraverso modesti movimenti di terra finalizzata ad ospitare nuove forme di coltivazione o il recupero di coltivazioni in fase di abbandono;
- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell'attività agraria;
- il recupero alle attività agricole di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi;
- le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico, le reti di acque potabili ed irrigue, le reti di acque reflue, ~~ecc.~~ le reti di telecomunicazione, gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ecc.

**5. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- c) commerciale al dettaglio, limitatamente alla sub-categoria funzionale c.4;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Fermo restando quanto disposto all'art. 46.2 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso.

Il mutamento di destinazione d'uso di UI esistenti a destinazione "industriale – artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso" nelle destinazioni d'uso "residenziale" e "commerciale al dettaglio" è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di "addizioni volumetriche" e di "sostituzione edilizia" di cui al precedente art. 45 comma 2 punto 2.1.6, art. 46.1 comma 2 punto 2.1.6, e comunque nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

## Art. 51. Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici collinari (E4)

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole periurbane", corrispondenti alle "Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici collinari (di valore paesaggistico)", caratterizzati da attività agricole orticole e vitivinicole a maglia fitta, con alternanza della coltura dell'olivo, di valore testimoniale e di interesse paesaggistico in ragione dell'unicità degli assetti agrari, della caratterizzazione morfologica dei suoli e delle sistemazioni idraulico – agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionature, lunette, terrazze). Per le articolate e storiche relazioni che legano queste aree ai centri di antica formazione e ai nuclei rurali, il PO, indirettamente, promuove il sostegno di tutte quelle forme di agricoltura che possono garantire il mantenimento o il recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali di valenza anche paesaggistica, in coerenza con l'art. 66 della L.R. 65/2014.

**2. Categorie di intervento. Interventi sul PEE.** Relativamente al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li ~~44 e 45~~ 45 e 46.1 delle presenti Norme.

**3. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale.** Sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- la costruzione di "nuovi annessi agricoli" necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 47 comma 3 punto 3.1.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di "nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale" (PAPMAA), di cui all'art. 47 comma 4 punto 4.2.1 delle presenti Norme;
- l'installazione di "manufatti aziendali temporanei", comprese le "serre temporanee", di cui all'art. 47 comma 5 punto 5.1.1 delle presenti Norme;
- l'installazione di "manufatti aziendali" e "serre", di cui all'art. 47 comma 5 punto 5.1.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale", di cui all'art. 47 comma 6 punto 6.2.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici", di cui all'art. 47 comma 6 punto 6.2.2 delle presenti Norme.

**4. Prescrizioni di dettaglio.** Le categorie di intervento relative al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE), di cui agli art.li 45 e 46.1, si applicano nel prioritario rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 46.3 delle presenti Norme.

**Commentato [SP231]:** Precisione conseguente alla riorganizzazione dell'articolato normativo a seguito delle OSSERVAZIONI N. 553\_4; 634\_23 e 860\_10

**Commentato [WU232]:** cfr. OSSERVAZIONI N. 809\_6 e 897\_1 (comma 5 art.47)

**Commentato [SP233]:** Precisione conseguente alla riorganizzazione dell'articolato normativo a seguito delle OSSERVAZIONI N. 553\_4; 634\_23 e 860\_10

4- In queste "Zone" sono inoltre ammesse dal PO:

- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell'attività agraria;
- l'impianto di filari alberati e siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di strade, di fossi e di confini di strade e di fossi, **anche con la funzione di recinzione e/o elemento di protezione;**
- il recupero alle attività agricole di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi.

5. **Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) *residenziale;*
- e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria e.b) "di Servizio";
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

Fermo restando quanto disposto all'art. 46 46.2 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso.

Il mutamento di destinazione d'uso di UI esistenti a destinazione "industriale – artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso" nella destinazione d'uso "residenziale" è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di "addizioni volumetriche" e di "sostituzione edilizia" di cui al precedente art. 45 comma 2 punto 2.1.6. art. 46.1 comma 2 punto 2.1.6, e comunque nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

## Art. 52. Aree agricole periurbane della piana (E5)

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole periurbane" corrispondenti alle "Aree agricole periurbane della piana" costituiti prevalentemente da colture orticole e seminativi a maglia fitta, alternati a forme di agricoltura marginale, da aree a riposo e dai prati da sfalcio, nonché da seminativi di natura estensiva. Per la specifica caratterizzazione agronomica e paesaggistica di queste "Zone", il PO, indirettamente, promuove il sostegno delle forme di agricoltura integrabili con gli insediamenti urbani, compresi gli orti sociali e l'agricoltura multifunzionale, salvaguardando gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti, in coerenza con l'art. 67 della L.R. 65/2014.

**2. Categorie di intervento. Interventi sul PEE.** Relativamente al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li 44 e 45 45 e 46.1 delle presenti Norme.

**3. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale.** Sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- la costruzione di "nuovi annessi agricoli" necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 47 comma 3 punto 3.1.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di "nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale" (PAPMAA), di cui all'art. 47 comma 4 punto 4.2.1- delle presenti Norme;
- l'installazione di "manufatti aziendali temporanei", **comprese le "serre temporanee", per periodi non superiori ai due anni**, di cui all'art. 47 comma 5 punto 5.1.1 delle presenti Norme;
- l'installazione di "manufatti aziendali" e "serre", di cui all'art. 47 comma 5 punto 5.1.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale", di cui all'art. 47 comma 6 punto 6.2.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici", di cui all'art. 47 comma 6 punto 6.2.2 delle presenti Norme.

**4. Prescrizioni di dettaglio.** **Le categorie di intervento relative al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE), di cui agli art.li 45 e 46.1, si applicano nel prioritario rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 46.3 delle presenti Norme.**

4- In queste "Zone" sono inoltre ammesse dal PO:

- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell'attività agraria;
- l'impianto di filari alberati e siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di strade, di fossi e di confini di strade e di fossi, **anche con la funzione di recinzione e/o elemento di protezione;**
- il recupero alle attività agricole di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi.

5. **Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) *residenziale;*
- e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria e.b) "di Servizio";
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

**Commentato [SP234]:** cfr. OSSERVAZIONE N. 630\_1

**Commentato [WU235]:** cfr. OSSERVAZIONI N. 809\_6 e 897\_1 (comma 5 art.47)

**Commentato [SP236]:** Precisione conseguente alla riorganizzazione dell'articolato normativo a seguito delle OSSERVAZIONI N. 553\_4; 634\_23 e 860\_10

**Commentato [SP237]:** cfr. OSSERVAZIONE N. 630\_1

Fermo restando quanto disposto all'art. 46.2 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso.

Il mutamento di destinazione d'uso di UI esistenti a destinazione "industriale – artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso" nella destinazione d'uso "residenziale" è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di "addizioni volumetriche" e di "sostituzione edilizia" di cui al precedente art. 45 comma 2 punto 2.1.6. art. 46.1 comma 2 punto 2.1.6, e comunque nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

### Art. 53. Aree agricole intercluse (E6)

**1. Definizione** Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole periurbane" corrispondenti alle "Aree agricole intercluse" ai sensi dell'art. 4, comma 5 della L.R. 65/2014, costituite prevalentemente da aree rurali marginali e residuali interne al territorio urbanizzato che, in ragione dei valori specificatamente riconosciuti dallo stesso PS, qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico o presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane.

**2. Categorie di intervento. Indicazioni generali.** Si prevede la conservazione degli assetti esistenti con il mantenimento degli spazi aperti e ineditati, ancorché questi risultino di pertinenza di edifici esistenti, con l'esclusione di interventi di trasformazione urbanistica, fatti salvi esclusivamente gli interventi di edilizia libera di cui all'art. 13 delle presenti Norme e secondo quanto previsto ai commi che seguono.

**3. Categorie di intervento. Interventi sul PEE.** Relativamente al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li 44 e 45 e 46.1 delle presenti Norme.

**4. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale.** Sono ammessi i seguenti interventi:

- l'installazione di "manufatti aziendali temporanei", comprese le "serre temporanee", di cui all'art. 47 comma 5 punto 5.1.1 delle presenti Norme;
- l'installazione di "manufatti aziendali" e "serre", di cui all'art. 47 comma 5 punto 5.1.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale", di cui all'art. 47 comma 6 punto 6.2.1 delle presenti Norme;

Sono vietati i seguenti interventi:

- la costruzione di "nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo" necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 47 comma 3 punto 3.1.1- delle presenti Norme;
- la costruzione di "nuovi annessi agricoli" necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 47 comma 3 punto 3.1.2- delle presenti Norme;
- la costruzione di "nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale" (PAPMAA), di cui all'art. 47 comma 4 punto 4.2.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare", di cui all'art. 47 comma 4 punto 4.2.2- delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici", di cui all'art. 47 comma 6 punto 6.2.2 delle presenti Norme.
- l'installazione di "Nuovi manufatti per esigenze venatorie", di cui all'art. 47 comma 6 punto 6.2.3 delle presenti Norme.

**5. Categorie di intervento. Prescrizioni di dettaglio.** Le categorie di intervento relative al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE), di cui agli art.li 45 e 46.1, si applicano nel prioritario rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 46.3 delle presenti Norme.

In queste "Zone" sono altresì consentite le opere pubbliche o di pubblico interesse di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata finalizzate al miglioramento delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche, quali boschi urbani, giardini sociali, stanze verdi.

**5-6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria e.b) "di Servizio";
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*.

Fermo restando quanto disposto all'art. 46.2 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso.

**Commentato [WU238]:** cfr. OSSERVAZIONI N. 809\_6 e 897\_1 (comma 5 art.47)

**Commentato [SP239]:** Precisa la riorganizzazione dell'articolato normativo a seguito delle OSSERVAZIONI N. 553\_4; 634\_23 e 860\_10

## Art. 54. Aree umide, fluviali e perifluviali (E7)

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come “Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente ecosistemiche” corrispondenti alle “Aree umide, fluviali e perifluviali”, ovvero le aree naturali caratterizzate per la prevalenza delle morfologie di origine o di pertinenza fluviale quali paleovalvi, paleogolene, aree bonificate o regimate, aree umide, ambiti di naturale esondazione, argini, orli di scarpata e bancate naturali. In queste “Zone” prevalgono le forme vegetazionali mesofile, le macchie di bosco e le fasce ripariali, talvolta alternate ad aree agricole residuali o marginali. Per la caratterizzazione ambientale di queste “Zone”, il PO garantisce l’assoluto rispetto dei dinamismi naturali, anche attraverso specifiche azioni di tutela e conservazione.

**2. Categorie di intervento. Indicazioni generali.** Ferme restando le apposite disposizioni normative contenute nelle “Indagini idrogeologiche e sismiche” (QG) di cui all’art. 3 comma 4 delle presenti Norme, con particolare riferimento a quelle di vulnerabilità idraulica (pericolosità, rischio e fattibilità), gli interventi ammissibili non possono pregiudicare o produrre la trasformazione degli elementi naturali e delle componenti di natura forestale e di valore ecosistemico della strutture morfologiche e idrogeologiche costitutive delle aree umide e dei contesti fluviali e perifluviali.

**3. Categorie di intervento. Interventi sul PEE.** Relativamente al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li 44 e 45 e 46.1 delle presenti Norme.

**4. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale.** È vietata la realizzazione di “nuovi edifici rurali” (nuovi edifici rurali ad uso abitativo e nuovi annessi dell’impresa agricola) e “nuovi annessi agricoli minimi dell’impresa agricola”, nonché l’installazione di “Manufatti temporanei” e degli “~~Altri~~ Ulteriori manufatti ad uso agricolo”, di cui all’art. 47 delle presenti Norme.

È esclusivamente ammessa dal PO, la sola realizzazione di “Nuovi manufatti agricoli amatoriali, per ricovero di animali domestici e per le esigenze venatorie”, di cui all’art. 47 comma 6 delle presenti Norme.

**5. Prescrizioni di dettaglio.** Le categorie di intervento relative al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE), di cui agli art.li 45 e 46.1, si applicano nel prioritario rispetto delle prescrizioni di cui all’art. 46.3 delle presenti Norme.

↳ In queste “Zone” le presenti disposizioni normative si integrano con quelle più restrittive e sovraordinate concernenti il reticolo idrografico di cui all’art. 63 delle presenti Norme. Non sono consentite le significative trasformazioni morfologiche e ambientali, le movimentazioni di terra e gli scavi, fatti salvi quelli di opera pubblica o comunque di pubblica utilità; sono altresì vietate le attività di escavazione e le attività minerarie, le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura, i depositi temporanei e ogni altro intervento od opera che pregiudichi in via permanente la stabilità e la qualità delle “Zone” interessate o che produca innalzamento dei livelli di vulnerabilità e fragilità.

**6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria e.b) “di Servizio”;
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*.

Fermo restando quanto disposto all’art. 46.2 in riferimento al mutamento di destinazione d’uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso.

**Commentato [SP240]:** Precisione conseguente alla riorganizzazione dell’articolato normativo a seguito delle OSSERVAZIONI N. 553\_4; 634\_23 e 860\_10

**Commentato [SP241]:** OSSERVAZIONE N. 866\_1 (cfr. art.28c.6 e art. 55c.5)

## Capo III - Parchi e siti di valenza naturalistica e ambientale (P)

### Art. 55. Parco fluviale del Serchio (P1)

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come “Ambiti dei parchi e siti di valenza naturalistica e ambientale” corrispondenti, più in dettaglio, agli “Ambiti del Parco fluviale (interprovinciale) del Serchio”. Il Parco è costituito dall’asta del fiume e dai canali di controllo e regimazione secondari, dalle infrastrutture ed opere idrauliche ad esso collegate come briglie, argini, chiuse, sbarramenti, opere di presa, casse di laminazione, nonché dagli ambiti territoriali di stretta pertinenza sia dal punto di vista idraulico, che dal punto di vista paesaggistico, storico-culturale e ambientale.

**2. Previsioni di dettaglio.** Il parco fluviale deve intendersi quale grande connessione naturale e corridoio ecosistemico di livello territoriale e ambito di rigenerazione ambientale dei territori urbanizzati; pertanto, il PO individua con apposita simbologia, codice univoco alfanumerico e caratterizzazione grafica le seguenti “Previsioni di dettaglio” finalizzate alla migliore organizzazione e valorizzazione del parco fluviale:

- i “parchi urbani, le aree a verde attrezzato e le porte di accesso al parco (P1.a)”;

- le "aree, le attrezzature e gli impianti di fruizione ludico - ricreativa e sportiva (P1.b)";
- le "aree verdi prevalentemente naturali di interesse ambientale ed ecosistemico (P1.c)";
- le "aree con funzioni e attività ritenute incompatibili con il parco fluviale (P1.d)";
- le "aree e gli spazi aperti non direttamente connessi con le dinamiche fluviali tipicamente agricole e rurali (P1.e)".

**3. Categorie di intervento.** Fatto salvo quanto disposto ai successivi commi 5 e 7, nonché l'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse sono:

**3.1** per i "**parchi urbani, le aree a verde attrezzato e le porte di accesso al parco (P1.a)**", la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica delle aree e degli spazi che devono essere adibiti e progettati come luoghi di incontro ed accoglienza, anche con piccole attrezzature ed impianti in dotazione o di supporto alle attività collettive e all'associazionismo finalizzate al riconoscimento del parco e delle sue valenze ambientali e paesaggistiche, nonché di aree di sosta attrezzate adeguatamente urbanizzate e infrastrutturate purché non comportanti la realizzazione di nuovi edifici ovvero nuova superficie edificabile.

Gli interventi e le opere realizzabili devono essere attuati mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o di iniziativa privata tramite titolo abilitativo convenzionato finalizzato a definire la consistenza, il tipo e l'ubicazione della vegetazione, la dimensione ed il trattamento delle superfici a prato, gli elementi di arredo, le attrezzature, i manufatti e gli impianti di supporto alle attività di accoglienza con strutture non fisse, configurate e qualificate in maniera coerente con i contesti fluviali a forte caratterizzazione ambientale e paesaggistica.

Nelle aree date in concessione, gli interventi possono essere realizzati anche mediante iniziativa privata previa formazione di titoli abilitativi convenzionati qualora ci sia concessione di aree e spazi pubblici, fermo restando, in questo caso, la garanzia ed il mantenimento dell'uso pubblico: la convenzione prevede in particolare l'erogazione di specifici servizi di uso pubblico e le modalità, le condizioni e la frequenza temporale mediante le quali è assicurato l'uso pubblico degli impianti e delle strutture.

Per gli edifici ed i manufatti esistenti ricadenti in queste zone, oltre all'attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

a) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro Progettuale e classificati di "**impianto storico**":

- gli interventi di "~~superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili~~";
- la "~~manutenzione straordinaria~~";
- il "~~restauro e risanamento conservativo~~";
- la "**ristrutturazione edilizia conservativa**";
- gli "**interventi pertinenziali**".

b) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro Progettuale e classificati di "**recente formazione**", oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a):

- la "**ristrutturazione edilizia ricostruttiva**";
- la realizzazione di "**impianti sportivi**", limitatamente a impianti per il gioco e l'attività fisica all'aperto privi di volume.

È inoltre ammessa la realizzazione di strutture e manufatti di servizio alla porta del parco aventi le caratteristiche dell'attività edilizia libera.

**3.2** per le "**aree, le attrezzature e gli impianti di fruizione ludico - ricreativa e sportiva (P1.b)**", la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica immobili esistenti, per il miglioramento, il potenziamento e la qualificazione degli impianti esistenti o per quelli di progetto circoscritti alla rifunionalizzazione del Patrimonio Edilizio Esistente, secondo una configurazione degli spazi e dei manufatti qualificata e coerente con i contesti fluviali a forte caratterizzazione ambientale e paesaggistica.

Gli interventi e le opere realizzabili devono essere attuati mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o di iniziativa privata tramite titolo abilitativo convenzionato. -Nelle aree date in concessione, gli interventi possono essere realizzati anche mediante iniziativa privata previa formazione di titoli abilitativi convenzionati qualora ci sia concessione di aree e spazi pubblici, fermo restando, in questo caso, la garanzia ed il mantenimento dell'uso pubblico: la convenzione prevede in particolare l'erogazione di specifici servizi di uso pubblico e le modalità, le condizioni e la frequenza temporale mediante le quali è assicurato l'uso pubblico degli impianti e delle strutture.

Per gli immobili esistenti ricadenti in queste zone, oltre all'attività edilizia libera, alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo

.....  
 articolo, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

a) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro Progettuale e classificati di "impianto storico":

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- gli interventi pertinenziali;

b) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro Progettuale e classificati di "recente formazione", oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a) sono ammessi:

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 50% di quella esistente;
- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico, della misura non superiore all'addizione volumetrica indicata al precedente punto;
- gli "interventi pertinenziali";
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi".

È sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture, reti tecnologiche e manufatti di servizio all'impianto, di aree di sosta e parcheggio pertinenziali, attrezzature ed impianti da gioco, l'adeguamento funzionale e dotazionale degli impianti e la realizzazione di volumi tecnici, strutture e manufatti di servizio, dimensionati sulla base delle esigenze funzionali e, comunque, nei minimi previsti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione.

È inoltre ammessa, nei limiti di un indice massimo di copertura non superiore al 5%, della superficie territoriale per la realizzazione di manufatti edilizi ed edifici pertinenziali e accessori all'impianto di non più di un piano fuori terra, destinati ad attrezzature e manufatti funzionali alla pratica sportiva, quali tribune, spogliatoi, locali di servizio quali ad esempio servizi igienici, magazzini, nonché spazi per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione.

Il PO ammette inoltre la realizzazione di strutture mobili e/o permanenti di copertura degli impianti, dei campi e degli altri spazi all'aperto per la pratica sportiva per una superficie coperta (SC) massima non superiore al 60% della superficie territoriale.

Le attrezzature e gli impianti dovranno assicurare, sia nelle parti destinate alle pratiche sportive e ai relativi spazi di servizio, sia nelle parti destinate al pubblico, così come in tutte le aree esterne liberamente fruibili, la piena accessibilità da parte di tutti gli utenti, ivi compresi l'utenza debole e diversamente abile.

**3.3** per le "aree verdi prevalentemente naturali di interesse ambientale ed ecosistemico (P1.c)", ferme restando le apposite disposizioni normative contenute nelle "Indagini idrogeologiche e sismiche" (QG) di cui all'art. 3 comma 4 delle presenti Norme, con particolare riferimento a quelle di vulnerabilità idraulica (pericolosità, rischio e fattibilità), gli interventi ammissibili non possono pregiudicare o produrre la trasformazione degli elementi naturali, delle componenti di natura forestale e di valore ecosistemico, delle strutture morfologiche e idrogeologiche costitutive delle aree umide e dei contesti fluviali e perfluviali.

Relativamente al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li 44-45 e 46.1 delle presenti Norme.

È vietata la realizzazione di "nuovi edifici rurali" (nuovi edifici rurali ad uso abitativo e nuovi annessi dell'impresa agricola) e "nuovi annessi agricoli minimi dell'impresa agricola", nonché l'installazione di "Manufatti temporanei" e degli "Altri Ulteriori manufatti ad uso agricolo", di cui all'art. 47 delle presenti Norme.

È ammessa, la sola realizzazione di "Nuovi manufatti agricoli amatoriali, per ricovero di animali domestici e per le esigenze venatorie", di cui all'art. 47 comma 6 delle presenti Norme.

Le presenti disposizioni normative si integrano con quelle più restrittive e sovraordinate concernenti il reticolo idrografico di cui all'art. 63 delle presenti Norme. Non sono consentite le **significative** trasformazioni morfologiche e ambientali, le movimentazioni di terra e gli scavi, fatti salvi quelli di opera pubblica o comunque di pubblica utilità; sono altresì vietate le attività di escavazione e le attività minerarie, le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura, i depositi temporanei e ogni altro intervento od opera che pregiudichi in via permanente la stabilità e la qualità delle "Zone" interessate o che produca innalzamento dei livelli di

**Commentato [WU243]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [SP244]:** OSS ERVAZIONI N 866\_1

vulnerabilità e fragilità.

**3.4** per le **“le aree con funzioni e attività ritenute incompatibili con il Parco fluviale (P1.d)”**, fatto salvo quanto disposto al comma 4, è ammessa la sola manutenzione ordinaria per gli immobili esistenti ricadenti in queste zone, oltre all’attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- la “manutenzione ordinaria”;
- le “demolizioni di edifici o manufatti non contestuali alla ricostruzione”.

Nel caso di totale demolizione degli edifici e manufatti legittimamente esistenti in base ai relativi titoli abilitativi previa stipula di un’apposita Convenzione, la “superficie edificata” legittima potrà essere recuperata, quale “credito edilizio”, nelle aree di trasformazione secondo le previsioni contenute nelle “schede - norma” di cui all’elaborato QP.IVb.

**3.5** per le **“aree e gli spazi aperti non direttamente connessi con le dinamiche fluviali tipicamente agricole e rurali (P1.e)”**, relativamente al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE), sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li 44 e 45 e 46.1 delle presenti Norme.

Sono altresì ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- la costruzione di “nuovi annessi agricoli” necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all’esercizio delle attività agricole, di cui all’art. 47 comma 3 punto 3.1.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di “nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale” (PAPMAA), di cui all’art. 47 comma 4 punto 4.2.1- delle presenti Norme;
- l’installazione di “manufatti aziendali temporanei”, comprese le “serre temporanee”, per periodi non superiori ai due anni, di cui all’art. 47 comma 5 punto 5.1.1 delle presenti Norme;
- l’installazione di “manufatti aziendali” e “serre”, di cui all’art. 47 comma 5 punto 5.1.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di “Nuovi manufatti per l’attività agricola amatoriale”, di cui all’art. 47 comma 6 punto 6.2.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di “Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”, di cui all’art. 47 comma 6 punto 6.2.2 delle presenti Norme.

Sono inoltre ammesse:

- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell’attività agraria;
- il recupero alle attività agricole di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi.

**4. Categorie di intervento. Ulteriori norme di dettaglio.** Per le “le aree con funzioni e attività ritenute incompatibili con il Parco fluviale” (P1.d), nel caso di totale demolizione degli edifici e manufatti legittimamente esistenti in base ai relativi titoli abilitativi previa stipula di un’apposita Convenzione, la “superficie edificata” legittima potrà essere recuperata, quale “credito edilizio”, nelle aree di trasformazione secondo le previsioni contenute nelle “schede norma” di cui all’elaborato QP.IV.b.

**5.4. Ulteriori strumenti attuativi per la gestione del Parco.** Le “Previsioni di dettaglio” di cui al comma 2 e le “Categorie di intervento” di cui al comma 3 e 4 possono essere integrate e puntualizzate, mediante la previa formazione di uno o più “Piani Attuativi” di iniziativa pubblica, oppure interventi diretti di iniziativa pubblica che contengano l’ulteriore dettaglio di indagine e l’approfondimento del Quadro Conoscitivo del PO, circa le analisi ambientali, paesaggistiche e agronomiche, propedeutiche alle definizioni di un dettagliato Quadro Progettuale. In particolare gli strumenti sopra richiamati, nell’articolare le previsioni di dettaglio di cui al precedente comma 1 al fine di meglio perseguire le finalità del parco, possono definire ulteriori localizzazioni di spazi pubblici e/o di uso pubblico, comprendenti infrastrutture lineari pedonali e ciclabili o ciclo-pedonali, punti, aree di osservazione e approdo per la fruizione del fiume, aree di sosta e parcheggi, nonché attrezzature finalizzate all’esclusiva e migliore fruizione e godimento del parco, mediante il prioritario recupero degli edifici e dei manufatti esistenti, ovvero di aree e spazi degradati e dequalificati in ragione di precedenti trasformazioni urbanistico edilizie ritenute incompatibili con i contesti fluviali.

**6.5. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni e condizioni.** In queste “Zone” sono vietate le trasformazioni sostanziali della morfologia dei suoli e quelle che possono interferire significativamente con le dinamiche ambientali caratterizzanti questa specifica “Zona”, sono altresì vietate le attività di escavazione e le attività minerarie, le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura, i depositi temporanei e ogni altro intervento od opera che pregiudichi in via permanente la stabilità e la qualità del parco fluviale o che produca innalzamento dei livelli di vulnerabilità e fragilità.

**7.6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria funzionale e.b) “di Servizio”;

**Commentato [SP245]:** OSSERVAZIONE N. 61\_1; 64\_1; 81\_1

**Commentato [WU246]:** OSSERVAZIONE N. 61\_1; 64\_1  
testo spostato dall’ex comma 4

**Commentato [WU247]:** cfr. OSSERVAZIONI N. 809\_6 e 897\_1  
(comma 5 art.47)

**Commentato [SP248]:** Test o spostato al comma 3.4

**Commentato [SP249]:** OSSERVAZIONE N. 866\_1

## g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Fermo restando quanto disposto all'art. ~~46~~ 46.2 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è ammesso per le sole categorie funzionali precedentemente indicate.

Limitatamente alle previsioni di dettaglio di cui al precedente comma 3, punto 3.5 (P1.e) il mutamento di destinazione d'uso di UI esistenti a destinazione "industriale – artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso" nella destinazione d'uso "residenziale" è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di "addizioni volumetriche" e di "sostituzione edilizia" di cui al precedente ~~art. 45 comma~~ art. 46.1 comma 2 punto 2.1.6, e comunque nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

Per meglio promuovere le finalità del parco, per le sole aree identificate come P1.a è ammessa la categoria funzionale "turistico – ricettiva" limitatamente alle "aree sosta attrezzate, aree di sosta per autocaravan con dotazioni di servizio" nei limiti delle categorie di intervento di cui al precedente comma 3 punto 3.1.

**8.7. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi.** Le categorie di intervento di cui al precedente comma 3 si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Gli interventi ammessi di cui al precedente comma 3 devono soddisfare le esigenze di conservazione e di potenziamento delle risorse vegetazionali degli ambienti naturali, anche di zona umida e debbono tendere alla tutela ed al riequilibrio ecologico, anche per finalità di consolidamento idrogeologico e di miglioramento del paesaggio.
- Al fine del perseguimento delle finalità del parco e del consolidamento delle sue funzioni, privilegiando prioritariamente il recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, è ammessa, nell'ambito dell'attività edilizia libera di cui al comma 3 e in relazione al consolidamento delle "previsioni di dettaglio" di cui al comma 1, l'utilizzazione di strutture temporanee, rimovibili, che non comportino occupazioni di suolo permanente, semplicemente ancorate a terra e senza alterazione dei profili dei piani di campagna e degli assetti morfologici dei suoli, le cui caratteristiche dimensionali e qualitative sono definite dal RE.
- I percorsi esistenti di tipo campestre dovranno mantenere la superficie permeabile e il fondo drenante, lasciando tali superfici inerbite, o inghiaiate, o in terra stabilizzata, ovvero con una caratterizzazione formale assimilabile alle "strade bianche" a forte connotazione paesaggistica. Sono pertanto vietate le asfaltature.
- Tutte le infrastrutture lineari siano esse pedonali che ciclabili devono essere realizzate con materiali idonei tali da garantire un coerente ed organico inserimento nel contesto paesaggistico del parco.
- Negli edifici esistenti e nelle funzioni esistenti interne al parco corrispondenti alle "Previsioni di dettaglio" di cui al comma 2 "determinazioni progettuali" di cui al comma 1, le recinzioni esterne devono essere realizzate con adeguate strutture vegetali in forma di siepe o filare, o in depressione mediante trincee.
- Le aree di sosta per la fruizione del parco in aggiunta a quelle esistenti, rientranti nell'attività edilizia libera di cui al comma 3, devono essere identificate attraverso il mero equipaggiamento verde e la semplice stabilizzazione del fondo, senza alcuna asfaltatura, assumendo dunque la configurazione di un'area libera dedicata alla sosta temporanea. Altre e diverse aree di sosta e di approdo al parco di cui al precedente comma ~~5-4~~ possono essere previste previa approvazione di un PA.
- È vietato alterare elementi morfologici del terreno, la rete irrigua e il relativo equipaggiamento arboreo, ad eccezione delle modifiche dovute alle misure di salvaguardia idraulica e geomorfologica.

Sulla base delle prescrizioni di cui al precedente punto elenco, i materiali tecnici a corredo dei titoli abilitativi devono comprendere una specifica sezione che argomenti, attraverso un'apposita documentazione grafica, cartografica, fotografica e testuale (relazione), il rispetto delle sopra richiamate prescrizioni.

## Art. 56. Parco fluviale delle acque e delle aree umide e ripariali dell'Ozzeri e dell'Ozzeretto (P2)

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti dei parchi e siti di valenza naturalistica e ambientale" e corrispondenti, più in dettaglio, agli "Ambiti del Parco fluviale (comprensoriale) delle acque e delle aree umide e ripariali dell'Ozzeri". Costituito dal canale Ozzeri e dai relativi spazi agricoli di pertinenza, assume particolare rilevanza paesistica e ambientale per la compresenza di risorse naturalistiche e beni patrimoniali a carattere antropico e agro – forestale.

**2. Previsioni di dettaglio.** Il parco fluviale dell'Ozzeri e dell'Ozzeretto deve intendersi quale connessione naturale e corridoio ecosistemico principale della Piana di Lucca e degli ambiti pedecollinari. In particolare, al fine di perseguire gli obiettivi specifici e dare compiuta attuazione alle corrispondenti disposizioni applicative definiti dal PS, il PO individua con apposita simbologia, codice univoco alfa-numerico e caratterizzazione grafica le seguenti "Previsioni di dettaglio" finalizzate alla migliore organizzazione e valorizzazione del parco fluviale:

- le "aree, le attrezzature e gli impianti di fruizione ludico - ricreativa e sportiva (P2.a)";
- le "aree verdi prevalentemente naturali di interesse ambientale ed ecosistemico (P2.b)";
- le "aree e gli spazi aperti non direttamente connessi con le dinamiche fluviali tipicamente agricole e rurali (P2.c)".

**3. Categorie di intervento.** Fatto salvo quanto disposto ai successivi commi 4 e 7, nonché l'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse sono:

**3.1** per le "aree, le attrezzature e gli impianti di fruizione ludico - ricreativa e sportiva (P2.a)", la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica immobili esistenti, per il miglioramento, il potenziamento e la qualificazione degli impianti esistenti o per quelli di progetto circoscritti alla rifunzionalizzazione del Patrimonio Edilizio Esistente, secondo una configurazione degli spazi e dei manufatti qualificata e coerente con i contesti fluviali a forte caratterizzazione ambientale e paesaggistica.

Gli interventi e le opere realizzabili devono essere attuati mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o di iniziativa privata tramite titolo abilitativo convenzionato. Nelle aree date in concessione, gli interventi possono essere realizzati anche mediante iniziativa privata previa formazione di titoli abilitativi convenzionati qualora ci sia concessione di aree e spazi pubblici, fermo restando, in questo caso, la garanzia ed il mantenimento dell'uso pubblico: la convenzione prevede in particolare l'erogazione di specifici servizi di uso pubblico e le modalità, le condizioni e la frequenza temporale mediante le quali è assicurato l'uso pubblico degli impianti e delle strutture.

Per gli immobili esistenti ricadenti in queste zone, oltre all'attività edilizia libera, alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

a) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro Progettuale e classificati di "impianto storico":

- ~~gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";~~
- ~~la "manutenzione straordinaria";~~
- ~~il "restauro e risanamento conservativo";~~
- la "ristrutturazione edilizia conservativa".

b) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro Progettuale e classificati di "recente formazione", oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a):

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- ~~gli interventi pertinenziali;~~
- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 50% di quella esistente;
- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico, della misura non superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente punto;
- gli "interventi pertinenziali";
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi".

È sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture, reti tecnologiche e manufatti di servizio all'impianto, di aree di sosta e parcheggio pertinenziali, attrezzature ed impianti da gioco, l'adeguamento funzionale e dotazionale degli impianti e la realizzazione di volumi tecnici, strutture e manufatti di servizio, dimensionati sulla base delle esigenze funzionali e, comunque, nei minimi previsti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione.

È inoltre ammessa, nei limiti di un indice massimo di copertura non superiore al 5%, della superficie territoriale per la realizzazione di manufatti edilizi ed edifici pertinenziali e accessori all'impianto di non più di un piano fuori terra, destinati ad attrezzature e manufatti funzionali alla pratica sportiva, quali tribune, spogliatoi, locali di servizio quali ad esempio servizi igienici, magazzini, nonché spazi per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione.

Si ammette inoltre la realizzazione di strutture mobili e/o permanenti di copertura degli impianti, dei campi e degli altri spazi all'aperto per la pratica sportiva per una superficie coperta massima non superiore al 60% della superficie territoriale.

Le attrezzature e gli impianti dovranno assicurare, sia nelle parti destinate alle pratiche sportive e ai relativi spazi

di servizio, sia nelle parti destinate al pubblico, così come in tutte le aree esterne liberamente fruibili, la piena accessibilità da parte di tutti gli utenti, ivi compresi l'utenza debole e diversamente abile.

**3.2** per le **“aree verdi prevalentemente naturali di interesse ambientale ed ecosistemico (P2.b)”** del parco fluviale, ferme restando le apposite disposizioni normative contenute nelle *“Indagini idrogeologiche e sismiche”* (QG) di cui all'art. 3 comma 4 delle presenti Norme, con particolare riferimento a quelle di vulnerabilità idraulica (pericolosità, rischio e fattibilità), gli interventi ammissibili non possono pregiudicare o produrre la trasformazione degli elementi naturali e delle componenti di natura forestale e di valore ecosistemico della strutture morfologiche e idrogeologiche costitutive delle aree umide e dei contesti fluviali e perifluviali.

Relativamente al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li 44 e 45-45 e 46.1 delle presenti Norme.

È vietata la realizzazione di *“nuovi edifici rurali”* (nuovi edifici rurali ad uso abitativo e nuovi annessi dell'impresa agricola) e *“nuovi annessi agricoli minimi dell'impresa agricola”*, nonché l'installazione di *“Manufatti temporanei”* e degli *“Altri Ulteriori manufatti ad uso agricolo”*, di cui all'art. 47 delle presenti Norme.

È esclusivamente ammessa dal PO, la sola realizzazione di *“Nuovi manufatti agricoli amatoriali, per ricovero di animali domestici e per le esigenze venatorie”*, di cui all'art. 47 comma 6 delle presenti Norme.

Le presenti disposizioni normative si integrano con quelle più restrittive e sovraordinate concernenti il reticolo idrografico di cui all'art. 63 delle presenti Norme. Non sono consentite le trasformazioni morfologiche e ambientali, le movimentazioni di terra e gli scavi, fatti salvi quelli di opera pubblica o comunque di pubblica utilità; sono altresì vietate le attività di escavazione e le attività minerarie, le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura, i depositi temporanei e ogni altro intervento od opera che pregiudichi in via permanente la stabilità e la qualità delle *“Zone”* interessate o che produca innalzamento dei livelli di vulnerabilità e fragilità.

**3.3** per le **“aree e gli spazi aperti non direttamente connessi con le dinamiche fluviali tipicamente agricole e rurali (P2.c)”** del parco fluviale, relativamente al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE), sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li 44 e 45 45 e 46.1 delle presenti Norme.

Sono altresì ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- la costruzione di *“nuovi annessi agricoli”* necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 47 comma 3 punto 3.1.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di *“nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale”* (PAPMAA), di cui all'art. 47 comma 4 punto 4.2.1 delle presenti Norme;
- l'installazione di *“manufatti aziendali temporanei”*, **comprese le “serre temporanee”, per periodi non superiori ai due anni**, di cui all'art. 47 comma 5 punto 5.1.1 delle presenti Norme;
- l'installazione di *“manufatti aziendali”* e *“serre”*, di cui all'art. 47 comma 5 punto 5.1.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di *“Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale”*, di cui all'art. 47 comma 6 punto 6.2.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di *“Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”*, di cui all'art. 47 comma 6 punto 6.2.2 delle presenti Norme.

Sono inoltre ammesse:

- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell'attività agraria;
- il recupero alle attività agricola di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi.

**4. Ulteriori strumenti attuativi e di gestione per la gestione del Parco.** Le *“Previsioni di dettaglio”* di cui al comma 2 e le *“Categorie di intervento”* di cui al comma 3, possono essere integrate e puntualizzate, mediante la previa formazione di uno o più *“Piani Attuativi”* (Piani Particolareggiati o Piani di Recupero), di cui al Titolo V Capo II Sezione III della L.R. 65/2014 di iniziativa pubblica che contengano l'ulteriore dettaglio di indagine e l'approfondimento del Quadro Conoscitivo del PO, circa le analisi ambientali, paesaggistiche e agronomiche, propedeutiche alla definizione di un dettagliato Quadro Progettuale. In particolare gli strumenti sopra richiamati, nell'articolare le previsioni di dettaglio di cui al precedente comma 1, al fine di meglio perseguire le finalità del parco, possono definire ulteriori localizzazioni di spazi pubblici e/o di uso pubblico, comprendenti infrastrutture lineari pedonali e ciclabili o ciclo-pedonali, punti, aree di osservazione e approdo per la fruizione del fiume, aree di sosta e parcheggi, nonché attrezzature finalizzate all'esclusiva e migliore fruizione e godimento del parco, mediante il prioritario recupero degli edifici e dei manufatti esistenti, ovvero di aree e spazi degradati e dequalificati anche in ragione di precedenti trasformazioni urbanistico edilizie ritenute incompatibili con i contesti fluviali.

**5. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** **In queste “Zone” sono vietate le trasformazioni sostanziali della**

**Commentato [WU251]:** cfr. OSSERVAZIONI N. 809\_6 e 897\_1 (comma 5 art.47)

morfologia dei suoli e quelle che possono interferire **significativamente** con le dinamiche ambientali caratterizzanti questa specifica "Zona". Sono altresì vietate le attività di escavazione e le attività minerarie, le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura, i depositi temporanei e ogni altro intervento od opera che pregiudichi in via permanente la stabilità e la qualità del parco fluviale o che produca innalzamento dei livelli di vulnerabilità e fragilità.

**6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria e.b) "di Servizio";
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*.

Fermo restando quanto disposto all'art. 46 46.2 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è ammesso per le sole categorie funzionali precedentemente indicate. Limitatamente alla previsioni di dettaglio di cui al precedente comma 3, punto 3.3 (P2.c), il mutamento di destinazione d'uso di UI esistenti a destinazione "industriale – artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso" nella destinazione d'uso "residenziale" è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di "addizioni volumetriche" e di "sostituzione edilizia" di cui al precedente art. 45-46.1 comma 2 punto 2.1.6. e comunque nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

**7. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi.** Le categorie di intervento di cui al precedente comma 3 si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Gli interventi ammessi di cui al precedente comma 3 devono soddisfare le esigenze di conservazione e di potenziamento delle risorse esistenti proprie degli ambienti naturali, anche di zona umida e debbono tendere alla tutela ed al riequilibrio ecologico, anche per finalità di consolidamento idrogeologico e di miglioramento del paesaggio.
- Al fine del perseguimento delle finalità del parco e del consolidamento delle sue funzioni, privilegiando prioritariamente il recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, è ammessa, nell'ambito dell'attività edilizia libera di cui al comma 3 e in relazione al consolidamento delle "Previsioni di dettaglio" di cui al comma 1, l'utilizzazione di strutture temporanee, comunemente rimovibili, che non comportino occupazioni di suolo permanente, semplicemente ancorate a terra e **senza con minime** alterazione dei **profili dei piani** di campagna e degli assetti morfologici dei suoli, le cui caratteristiche dimensionali e qualitative sono definite nel RE.
- I percorsi esistenti di tipo campestre dovranno mantenere la superficie permeabile e il fondo drenante, lasciando tali superfici inerbite, o inghiaiate, o in terra stabilizzata, ovvero con una caratterizzazione formale assimilabile alle "strade bianche" a forte connotazione paesaggistica. Sono pertanto vietate le asfaltature.
- Tutte le infrastrutture lineari siano esse pedonali o ciclabili devono essere realizzate con materiali idonei tali da garantire un coerente ed organico inserimento nel contesto paesaggistico.
- Negli edifici e nelle funzioni esistenti interne al parco corrispondenti alle "Previsioni di dettaglio" di cui al comma 12, le recinzioni esterne devono essere realizzate con adeguate strutture vegetali in forma di siepe o filare, o in depressione mediante trincee.
- Le aree di sosta per la fruizione del parco in aggiunta a quelle esistenti, rientranti nell'attività edilizia libera di cui al comma 3, devono essere identificate attraverso il mero equipaggiamento verde e la semplice stabilizzazione del fondo, senza alcuna asfaltatura ed impiantistica, assumendo dunque la configurazione di un'area libera dedicata alla sosta temporanea. Diversamente, si deve prevedere un PA di cui al precedente comma 4 dedicato all'individuazione di altre e diverse aree di sosta e di approdo al parco.
- È vietato alterare elementi morfologici del terreno, la rete irrigua e il relativo equipaggiamento arboreo, ad eccezione delle modifiche dovute alle misure di salvaguardia idraulica e geomorfologica.

Sulla base delle prescrizioni di cui al precedente punto elenco, i materiali tecnici a corredo dei titoli abilitativi devono comprendere una specifica sezione che argomenti, attraverso un'apposita e idonea documentazione grafica, cartografica, fotografica e testuale (relazione), il rispetto delle sopra richiamate prescrizioni.

## Art. 57. Parco agricolo e monumentale dell'acquedotto ottocentesco (P3)

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti dei parchi e siti di valenza naturalistica e ambientale" e corrispondenti, più in dettaglio, agli "Ambiti del Parco agricolo e monumentale dell'acquedotto ottocentesco". Data la stretta ed indissolubile relazione tra presenza monumentale e territorio rurale, il sistema dei manufatti, delle opere d'arte ed infrastrutturali, costitutivo e caratterizzante l'acquedotto ottocentesco, nel conferire al parco un alto valore patrimoniale, ne configura il rilevante valore paesistico oggetto della presente disciplina del PO.

**2. Previsioni di dettaglio.** Il parco agricolo e monumentale deve intendersi quale connessione culturale e corridoio

**Commentato [SP252]:** cfr. OSSERVAZIONE N. 866\_1

**Commentato [WU253]:** cfr. OSSERVAZIONE N. 866\_1

paesistico – ambientale tra la città antica e murata, la piana di Lucca e gli ambiti pedecollinari dei Monti Pisani. Il PO individua, con apposta simbologia, codice univoco alfa-numericò e caratterizzazione grafica, le seguenti “Previsioni di dettaglio” finalizzate alla migliore organizzazione e valorizzazione del parco agricolo e monumentale:

- le “strutture architettoniche e gli spazi aperti pertinenziali dell’acquedotto ottocentesco (P3.a)”;
- il “giardino porta di ingresso e di contatto con la città antica e pianificata (P3.b)”;
- le “aree, le attrezzature e gli impianti di fruizione ludico - ricreativa e sportiva (P3.c)”;
- le “aree e gli spazi aperti non direttamente connessi con le strutture monumentali, di tipo agricolo e rurale (P3.d)”.

**3. Categorie di intervento.** Fatto salvo quanto disposto ai successivi commi 4 e 7, nonché l’attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse sono:

**3.1** per le “**strutture architettoniche e gli spazi aperti pertinenziali dell’acquedotto ottocentesco (P3.a)**”

— gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;

~~-3.1 il “restauro e di risanamento conservativo” sono ammesse le sole categorie di intervento di cui al comma 8 dell’art. 13.~~

Qualsiasi intervento non deve ~~altresì~~ comportare l’alterazione di beni e manufatti minori di interesse storico - testimoniale e ~~non deve altresì mantenere~~ comportare alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni e dei  ~~sostanzialmente inalterati i~~ profili dei piani di campagna esistenti, tenendo conto delle ulteriori indicazioni di cui al successivo comma 7.

**3.2** per il “**giardino porta di ingresso e di contatto con la città antica e pianificata (P3.b)**”, l’intervento diretto di iniziativa pubblica o privato convenzionato che dettaglia in particolare gli interventi e le opere da realizzare per la formazione di un parco agricolo e di una unitaria area a verde attrezzato complementare al centro di servizi del parco (limitrofa zona F4), per il quale devono essere individuati:

- le parti destinate ad orti e/o giardini urbani e sociali, ovvero a vivai di servizio alle attività di manutenzione del verde comunali;
- le parti attrezzate per lo svolgimento delle attività sportive individuali e spontanee, anche equipaggiate con arredi fissi ed altre sistemazioni idonee allo svolgimento della pratica sportiva;
- gli itinerari ed i percorsi della mobilità lenta ciclo - pedonale, privilegiando il recupero di quelli esistenti ed il ripristino di quelli rintracciabili sui catasti storici.

Sono ammesse le sole categorie di intervento di cui al comma 8 dell’art. 13. ~~ammessi:~~

~~gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;~~

~~straordinaria manutenzione;~~

~~il “restauro e di risanamento conservativo”~~

È altresì ammessa la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione primaria quali, ad esempio, illuminazione, impianto di irrigazione, regimazione reticolo superficiale, integrazione dei servizi di rete.

**3.3** per le “**aree, le attrezzature e gli impianti di fruizione ludico - ricreativa e sportiva (P3.c)**”, la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica immobili esistenti, per il miglioramento e la qualificazione degli impianti esistenti o per quelli di progetto circoscritti alla rifunionalizzazione del Patrimonio Edilizio Esistente, secondo una configurazione degli spazi e dei manufatti qualificata e coerente con i contesti monumentali e quelli a forte caratterizzazione agricola e paesaggistica.

Gli interventi e le opere realizzabili devono essere attuati mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o di iniziativa privata tramite titolo abilitativo convenzionato. Nelle aree date in concessione, gli interventi possono essere realizzati anche mediante iniziativa privata previa formazione di titoli abilitativi convenzionati qualora ci sia concessione di aree e spazi pubblici, fermo restando, in questo caso, la garanzia ed il mantenimento dell’uso pubblico: la convenzione prevede in particolare l’erogazione di specifici servizi di uso pubblico e le modalità, le condizioni e la frequenza temporale mediante le quali è assicurato l’uso pubblico degli impianti e delle strutture.

Per gli immobili esistenti ricadenti in queste zone, oltre ~~all’attività edilizia libera~~ alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell’art. 13 delle presenti Norme, ~~e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo,~~ le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

a) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro Progettuale e classificati di “**impianto storico**”:

— gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;

— la “manutenzione straordinaria”;

Commentato [SP254]: cfr. OSSERVAZIONE N. 866\_1

Commentato [WU255]: Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

- .....
- il "restauro e risanamento conservativo";
  - la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- b) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro Progettuale e classificati di "recente formazione", oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a):
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
  - gli "interventi pertinenziali";
  - le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 50% di quella esistente;
  - la "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico;
  - gli "interventi pertinenziali";
  - la "realizzazione di impianti sportivi".

È ammessa la realizzazione di infrastrutture, reti tecnologiche e manufatti di servizio all'impianto, di aree di sosta e parcheggio pertinenziali, attrezzature ed impianti da gioco, l'adeguamento funzionale e dotazionale degli impianti e la realizzazione di volumi tecnici, strutture e manufatti di servizio, dimensionati sulla base delle esigenze funzionali e, comunque, nei minimi previsti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione.

È inoltre ammessa, nei limiti di un indice massimo di copertura non superiore al 5% della superficie territoriale, la realizzazione di manufatti edilizi ed edifici pertinenziali e accessori all'impianto di non più di un piano fuori terra, destinati ad attrezzature e manufatti funzionali alla pratica sportiva, quali tribune, spogliatoi, locali di servizio quali ad esempio servizi igienici, magazzini, nonché spazi per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione.

Si ammette inoltre la realizzazione di strutture mobili e/o permanenti di copertura degli impianti, dei campi e degli altri spazi all'aperto per la pratica sportiva per una superficie coperta massima non superiore al 60% della superficie territoriale.

Le attrezzature e gli impianti dovranno assicurare, sia nelle parti destinate alle pratiche sportive e ai relativi spazi di servizio, sia nelle parti destinate al pubblico, così come in tutte le aree esterne liberamente fruibili, la piena accessibilità da parte di tutti gli utenti, ivi compresi l'utenza debole e diversamente abile.

**3.4** per le "aree e gli spazi aperti non direttamente connessi con le strutture monumentali, di tipo agricolo e rurale (P3.d)", relativamente al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE), sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li 44 e 45 e 46.1 delle presenti Norme.

Sono altresì ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- la costruzione di "nuovi annessi agricoli" necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 47 comma 3 punto 3.1.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di "nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale" (PAPMAA), di cui all'art. 47 comma 4 punto 4.2.1- delle presenti Norme;
- l'installazione di "manufatti aziendali temporanei", comprese le "serre temporanee", per periodi non superiori ai due anni, di cui all'art. 47 comma 5 punto 5.1.1 delle presenti Norme;
- l'installazione di "manufatti aziendali" e "serre", di cui all'art. 47 comma 5 punto 5.1.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale", di cui all'art. 47 comma 6 punto 6.2.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici", di cui all'art. 47 comma 6 punto 6.2.2- delle presenti Norme.

Sono inoltre ammesse dal PO:

- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell'attività agraria;
- il recupero alle attività agricole di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi.

**4. Ulteriori strumenti attuativi** ~~attuativi e di gestione~~ per la gestione del Parco. Le "Previsioni di dettaglio" di cui al comma 2 e le "Categorie di intervento" di cui al comma 3 possono essere integrate e puntualizzate mediante la previa formazione di uno o più "Piani Attuativi" (PA Piani Particolareggiati o Piani di Recupero) di iniziativa pubblica, di cui al Titolo V Capo II Sezione III della L.R. 65/2014, interventi diretti di iniziativa pubblica che contengano l'ulteriore dettaglio di indagine e l'approfondimento del Quadro Conoscitivo del PO, circa le analisi ambientali, paesaggistiche e agronomiche, propedeutiche alle definizioni di un dettagliato Quadro Progettuale. In particolare gli

**Commentato [WU256]:** cfr. OSSERVAZIONI N. 809\_6 e 897\_1 (comma 5 art.47)

strumenti sopra richiamati, nell'articolare le previsioni di dettaglio di cui al precedente comma 1 al fine di meglio perseguire le finalità del parco, possono definire ulteriori localizzazioni di spazi pubblici e/o di uso pubblico per la migliore fruizione del parco e godimento della presenza monumentale dell'acquedotto ottocentesco e del suo intorno paesaggistico, quali, ad esempio, infrastrutture lineari pedonali e ciclabili o ciclo-pedonali e punti e aree di osservazione ed approdo, mediante il prioritario recupero degli edifici e dei manufatti esistenti e delle aree e degli spazi degradati e dequalificati in ragione di precedenti trasformazioni urbanistico edilizie ritenute incompatibili con il contesto monumentale.

**5. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** In queste "Zone" sono vietate trasformazioni sostanziali della morfologia dei suoli e quelle che possono interferire significativamente con gli assetti agrari e paesaggistici caratterizzanti questa specifica "Zona", le attività di escavazione e le attività minerarie, le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura, i depositi temporanei e ogni altro intervento od opera che pregiudichi in via permanente la stabilità e la qualità del parco, o che produca innalzamento dei livelli di vulnerabilità e fragilità, o, ancora, che comporti situazioni di detrazione della qualità paesaggistica e della percezione del monumento ottocentesco.

**6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria e.b) "di Servizio";
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*.

Fermo restando quanto disposto all'art. 46.2 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è ammesso per le sole categorie funzionali precedentemente indicate. Limitatamente alle previsioni di dettaglio di cui al precedente comma 3, punto 3.3 (P3.d), il mutamento di destinazione d'uso di UI esistenti a destinazione "industriale – artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso" nella destinazione d'uso "residenziale" è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di "addizioni volumetriche" e di "sostituzione edilizia" di cui al precedente art. 45-art. 46.1 comma 2 punto 2.1.6 e comunque nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

**7. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi.** Le categorie di intervento di cui al precedente comma 3 si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Gli interventi ammessi di cui al precedente comma 3, nel soddisfare le esigenze di conservazione e qualificazione degli ambienti agricoli e rurali, di mantenimento e conservazione del contesto paesaggistico di cui gode la presenza monumentale dell'acquedotto ottocentesco, di valorizzazione del monumento e di incentivazione della fruizione del parco, non devono in nessun caso interferire con le visuali aperte e libere sul monumento, occludere o limitare i coni visivi e le visuali dirette verso il monumento, produrre elementi ed opere - anche a corredo degli edifici, dei manufatti e delle viabilità esistenti - che creino barriere visive limitanti ed interferenti con la percezione del monumento e gli scorci prospettici di valenza paesistica relativi all'opera monumentale.
- Al fine del perseguimento delle finalità del parco e del consolidamento delle sue funzioni, privilegiando prioritariamente il recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, è ammessa, nell'ambito dell'attività edilizia libera di cui al comma 3 e in relazione al consolidamento delle "determinazioni progettuali" di cui al comma 1, l'utilizzazione di strutture temporanee, comunque rimovibili, che non comportino occupazioni di suolo permanente, semplicemente ancorate a terra e senza con minime alterazioni dei profili dei piani di campagna e degli assetti morfologici dei suoli, le cui caratteristiche dimensionali e qualitative sono definite nel RE, nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente punto elenco.
- I percorsi esistenti di tipo campestre dovranno mantenere la superficie permeabile e il fondo drenante, lasciando tali superfici inerbite, o inghiaiate, o in terra stabilizzata, ovvero con una caratterizzazione formale assimilabile alle "strade bianche" a forte connotazione paesaggistica. Sono pertanto vietate le asfaltature.
- Tutte le infrastrutture lineari siano esse pedonali o ciclabili, esistenti e di progetto, devono essere realizzate con materiali idonei tali da garantire un coerente ed organico inserimento nel contesto paesaggistico.
- Negli edifici e nelle funzioni esistenti interne al parco corrispondenti alle diverse "Previsioni di dettaglio" di cui al comma 2, le recinzioni esterne devono essere realizzate con adeguate strutture che non costituiscano barriera visiva.
- Le aree di sosta per la fruizione del parco in aggiunta a quelle esistenti, rientranti nell'attività edilizia libera di cui al comma 3, devono essere identificate attraverso il mero equipaggiamento verde e la semplice stabilizzazione del fondo, senza alcuna asfaltatura e impiantistica, assumendo dunque la configurazione di un'area libera dedicata alla sosta temporanea, senza che tali opere producano barriere visive. Diversamente, si deve prevedere un PA di cui al precedente comma 4 dedicato all'individuazione di altre e diverse aree di sosta e di approdo al parco.

Commentato [SP257]: cfr. OSSERVAZIONE N. 866\_1

Commentato [WU258]: cfr. OSSERVAZIONE N. 866\_1

- È vietato alterare elementi morfologici del terreno, la rete irrigua e il relativo equipaggiamento arboreo, ad eccezione delle modifiche dovute alle misure di salvaguardia idraulica e geomorfologica.

Sulla base delle prescrizioni di cui al precedente punto elenco, i materiali tecnici a corredo dei titoli abilitativi devono comprendere una specifica sezione che argomenti, attraverso un'apposita documentazione grafica, cartografica, fotografica e testuale (relazione), il rispetto delle sopra richiamate prescrizioni.

## Capo IV - Insediamenti del territorio rurale (N)

### Art. 58. Corti (rurali – lucchesi) di impianto storico (Nc)

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come “*Ambiti dei Tipi insediativi di valore storico – documentale*” corrispondenti alle corti lucchesi di impianto storico ed origine prevalentemente rurale aventi valenza storico testimoniale, ubicate in territorio rurale. Il PO, in forma complementare alla disciplina definita per le analoghe “Zone” poste nel territorio urbanizzato, distingue la seguente classificazione storico - tipologica, indicata con apposita simbologia negli elaborati cartografici del Quadro Progettuale:

- Edificato di impianto storico. Beni testimoniali;
- Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante;
- Edificato di impianto storico. Edificato di base;
- Edificato di recente formazione o storico trasformato;
- Edificato di recente formazione e/o degradato o decontestualizzato;
- Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono.

Il PO distingue altresì con apposita simbologia e campitura grafica, gli:

- Spazi aperti di valenza funzionale.

**2. Categorie di intervento. Edificato. Rinvio ad analogia disciplina.** In ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, le categorie di intervento ammesse dal PO, secondo la differente classificazione storico – tipologica di Quadro Progettuale, sono quelle ammesse per i corrispondenti edifici posti negli “*Agglomerati di matrice storica (A4)*”, di cui all’art. 26 delle presenti Norme. In particolare:

- per l’*Edificato di impianto storico. Beni testimoniali*, le categorie di intervento gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, linea-punto 2.1 delle presenti Norme;
- per l’*Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante*, le categorie di intervento ammesse gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto linea 2.2 delle presenti Norme;
- per l’*Edificato di impianto storico. Edificato di base*, le categorie di intervento ammesse gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto linea 2.3 delle presenti Norme;
- per l’*Edificato di recente formazione o storico trasformato*, gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto 2.4 le categorie di intervento ammesse sono quelli di cui all’art. 26 comma 2, linea 2.4 delle presenti Norme;
- per l’*Edificato di recente formazione e/o degradato o decontestualizzato*, gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto 2.5 le categorie di intervento ammesse sono quelli di cui all’art. 26 comma 2, linea 2.5 delle presenti Norme;
- per l’*Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono*, gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto 2.6, le categorie di intervento ammesse sono quelli di cui all’art. 26 comma 2, linea 2.6 delle presenti Norme.

**2.1** Per gli edifici eventualmente non rappresentati, diversi dai precedenti e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati - posti all’interno della presente “Zona”, oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell’art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, è ammessa:

- la “ristrutturazione edilizia conservativa”.

Qualora venga comprovato, attraverso un’idonea e asseverata documentazione (di tipo grafico, storiografico, fotografico e testuale), che tali edifici “eventualmente non rappresentati” sono riconducibili ad una delle classificazioni morfo-tipologiche, di cui sopra, le categorie di intervento ammesse, in ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, sono quelle dell’“Edificato” ad esso riconducibile.

**2.2** È sempre e comunque vietata:

- la realizzazione di scale esterne;

**Commentato [WU259]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [SP260]:** OSS ERVAZIONI N. 356\_2; 872\_3

- la realizzazione di balconi e terrazze, anche del tipo a tasca e/o a vasca;
- la modifica della tipologia di coperture a carattere tradizionale.

**3. Categorie di intervento. Spazi aperti pertinenziali. Rinvio ad analoga disciplina.** Le categorie di intervento ammesse sono quelle del corrispondente edificato a cui gli spazi aperti risultano funzionalmente e tipologicamente collegati e di cui costituiscono pertinenza. In ragione degli analoghi caratteri costitutivi, si applicano inoltre le ulteriori prescrizioni definite delle analoghe caratteristiche costitutive, sono ammessi gli interventi previsti per i corrispondenti edifici spazi aperti pertinenziali posti negli "Agglomerati di matrice storica (A4)", di cui all'art. 26 comma 3 delle presenti Norme.

**4. Ulteriori disposizioni. Rinvio ad analoga disciplina.** Si applicano in coerenza con le disposizioni di cui al precedente comma 2, si applicano le disposizioni normative concernenti i "Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio" e le "Ulteriori prescrizioni e condizioni" degli analoghi e le "Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari" definiti per i corrispondenti edifici posti negli "Agglomerati di matrice storica (A4)", di cui all'art. 26, commi 3 e 4 e 5 delle presenti Norme.

**5. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- e) direzionale e di servizio;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Le funzioni di cui al punto e) sono, fatto salvo l'esistente, ammissibili solo ed esclusivamente per le UI aventi accesso diretto dalla strada viabilità pubblica.

Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola è ammesso nel rispetto delle limitazioni e condizioni di cui agli art.li 81, 82 e 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

**6. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi. Rinvio ad analoga disciplina.** Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano nel prioritario rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 26 comma 7.

## Art. 59. Nuclei rurali di impianto storico (Ns). Atlante e disposizioni di dettaglio

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti degli Insedimenti del territorio rurale", corrispondenti agli "Ambiti dei Nuclei rurali di impianto storico" comprensivi dei relativi ambiti di pertinenza. I nuclei rurali del PO sono: Aquilea, Balbano, Balbano località Il Colletto, Catro, Cerasomma, Chiatri, Ciciano, Deccio di Brancoli, Fagnano, Gignano di Brancoli, Gugliano, Mastiano, Meati, Monti di Chiatri, Ombreglio, Palmata, Piazza di Brancoli, Piazzano, Pieve di Brancoli, Pieve Vecchia, San Cassiano di Moriano, San Giusto di Brancoli, Sant'Ilario di Brancoli, Stabbiano, Torre, Torre Castello, Torre Ponte alla Maddalena, Vinchiana.

**2. Previsioni di dettaglio. Rinvio all'Atlante.** Il PO definisce ed individua apposite previsioni di dettaglio contenute nell'elaborato denominato QP.II.3 "Quadro di dettaglio delle previsioni: Città, centri e nuclei storici - Nuclei rurali di impianto storico (Ns)" (Cartografie di dettaglio in scala 1:1.000), composto dai seguenti quadranti cartografici in scala 1: 1.000, contraddistinti con codice unico alfanumerico:

- QP.II.3.a - 1. "Nuclei rurali di impianto storico" (Ns)- Ombreglio - Piazza di Brancoli;
- QP.II.3.b - "Nuclei rurali di impianto storico" (Ns)-2. Gignano di Brancoli - Pieve di Brancoli (QP.II.3.b.);
- QP.II.3.c - "Nuclei rurali di impianto storico" (Ns)-3. Vinchiana;
- QP.II.3.d - "Nuclei rurali di impianto storico" (Ns)-4. Gugliano;
- QP.II.3.e - "Nuclei rurali di impianto storico" (Ns)-5. Ciciano;
- QP.II.3.f - "Nuclei rurali di impianto storico" (Ns)-6. Piazzano;
- QP.II.3.g - 7. "Nuclei rurali di impianto storico" (Ns)- Stabbiano;
- QP.II.3.h - "Nuclei rurali di impianto storico" (Ns)-8. Chiatri - Monti di Chiatri;
- QP.II.3.i - "Nuclei rurali di impianto storico" (Ns)-9. Balbano - Balbano località Il Colletto;
- QP.II.3.l - "Nuclei rurali di impianto storico" (Ns)-10. Pieve di Brancoli località San Frediano - San Giusto di Brancoli;
- 11. Sant'Ilario di Brancoli - Ombreglio - Piazza di Brancoli; 12. Deccio di Brancoli;
- QP.II.3.m - "Nuclei rurali di impianto storico" (Ns)-13. Aquilea; 14. Palmata; 15. San Cassiano di Moriano;
- QP.II.3.n - "Nuclei rurali di impianto storico" (Ns)-16. Torre - Torre Castello; 17. Mastiano; 18. Torre Ponte alla Maddalena; 19. Cerasomma;
- QP.II.3.o - 20. "Nuclei rurali di impianto storico" (Ns)-Fagnano - Meati; 21. Catro; 22. Pieve Vecchia.

Attraverso le suddette cartografie di dettaglio, il PO articola le previsioni di dettaglio di ogni nucleo mediante una

specifica classificazione morfotipologica degli edifici, degli spazi aperti pertinenziali e/o accessori, degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, dei giardini e spazi a verde pubblico connotativi e caratterizzanti gli stessi nuclei.

**3. Disposizioni normative di dettaglio. Rinvio alla specifica disciplina.** Sulla base della classificazione morfotipologica precedentemente indicata, il PO definisce disposizioni normative di dettaglio – articolate in “Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti” e “Disciplina delle trasformazioni”, in ragione delle specifiche determinazioni del PS vigente - appositamente contenute nell’elaborato QP.IVa “Norme Tecniche di Gestione e Attuazione Disciplina di gestione degli insediamenti. Norme per la città, i centri e nuclei storici” che integrano e costituiscono parte sostanziale delle presenti Norme.

**4. Ulteriori disposizioni attuative e di gestione.** Allo scopo di assicurare il perseguimento di obiettivi specifici e l’attuazione di specifiche disposizioni applicative, le previsioni di dettaglio di cui al comma 2 e le disposizioni normative di dettaglio di cui al comma 3, possono essere integrate e puntualizzate, modificate e, ovvero rese cedevoli, mediante la previa approvazione di uno o più “Piani Attuativi” (Piani Particolareggiati o Piani di Recupero) di iniziativa pubblica che contengano l’ulteriore dettaglio di indagine e l’approfondimento del rilievo urbanistico del PO, volti a fornire adeguate informazioni planivolumetriche, propedeutiche alla definizione di un più dettagliato Quadro Progettuale.

## Art. 60. Nuclei rurali di matrice storica (Nm)

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come “Ambiti degli Insediamenti del territorio rurale” corrispondenti agli “Ambiti dei Nuclei rurali di matrice storica”, rappresentati dalle forme della dispersione insediativa nel territorio rurale (campagna abitata, campagna urbanizzata, agglomerati extraurbani, secondo la definizione tematica data dal PIT/PPR). Il PO riconosce e distingue la seguente articolazione della zona Nm sulla base della classificazione storico- tipologica degli insediamenti, indicata con apposita simbologia e codice alfanumerico negli elaborati cartografici del Quadro Progettuale:

- Edificato di impianto storico (Nm.a);
- Edificato di recente formazione (Nm.b).

**2. Categorie di intervento.** Oltre all’attività edilizia libera, alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell’art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

### 2.1. 2.1- Per l’Edificato di impianto storico (Nm.a):

a) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro Progettuale e classificati come “edifici di impianto storico”;

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e risanamento conservativo”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- gli “interventi pertinenziali”, limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari e accessori come in titoli e in atti - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale del PO
  - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, anche in diversa collocazione, all’interno del lotto urbanistico di riferimento, senza accorpamento all’edificio principale di cui restano pertinenza, senza creare una UI funzionalmente autonoma e con la sola funzione residenziale;
- la “realizzazione di piscine e impianti sportivi” ad uso pertinenziale privato.

È sempre e comunque vietata:

- la realizzazione di scale esterne a vista che interessino il prospetto principale e/o fronte strada dell’edificio;
- la realizzazione di balconi e terrazzi, anche del tipo a tasca e/o a vasca;
- la modifica della tipologia della copertura.

b) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro Progettuale e classificati come “edifici di recente formazione o storici trasformati”, oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a), sono ammessi:

- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- la “sostituzione edilizia” senza incremento volumetrico e nel rispetto della sagoma e del sedime dell’edificio preesistente.

c) Per gli edifici eventualmente non rappresentati e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati - posti all’interno della presente articolazione di “Zona”, oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell’art. 13 delle

Commentato [WU264]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

Commentato [WU265]: Tes  
to introdotto in sede di  
Conferenza Paesaggistica del  
27/06/2024

Commentato [SP266]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

Commentato [SP267]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

Commentato [SP268]: OSS  
ERVAZIONE N. 872\_8

presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, è ammessa:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa".

- Qualora venga comprovato, attraverso un'ideata e asseverata documentazione (di tipo grafico, storiografico, fotografico e testuale), che tali edifici non rappresentati sono riconducibili ad una delle classificazioni morfo-tipologiche dell'"Edificato di impianto storico (Nm.a)" di cui sopra, le categorie di intervento ammesse, in ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, sono quelle degli "Edifici" ad esso riconducibile, di cui ai precedenti punti.

## 2.2. Per l'Edificato di recente formazione (Nm.b):

— gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";

— la "manutenzione straordinaria";

— il "restauro e di risanamento conservativo";

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";

— gli "interventi pertinenziali";

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";

- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento, per ogni UI esistente, pari al 20% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente, e comunque non superiore a mq. 2030, per ogni UI e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essa adiacenti ed aderenti. **Indipendentemente dalla "SE" esistente è sempre ammesso l'ampliamento fino a mq. 20;**

- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico non superiore a quanto previsto per all'addizione volumetrica di cui al precedente punto (mq. 20 di Superficie edificabile (o edificata) (SE);

- gli "interventi pertinenziali";

- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

**3. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nella "addizione volumetrica", nella "sostituzione edilizia" e negli "interventi pertinenziali" deve essere garantito un indice di copertura non superiore a 40% della superficie fondiaria costituente il lotto urbanistico di riferimento.

Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

**4. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**5. Ulteriori prescrizioni e condizioni.** Al fine di assicurare il corretto inserimento paesaggistico e la tutela dei valori storici riconosciuti, i suddetti "interventi pertinenziali", nonché le "realizzazione di piscine e gli impianti sportivi" e gli interventi di "sostituzione edilizia" devono essere realizzati ad adeguata distanza degli edifici di impianto storico, così da non comportare l'alterazione del tipo edilizio originario e/o la manomissione di eventuali beni e manufatti minori di interesse storico – testimoniale. I suddetti "interventi pertinenziali" e le "piscine e gli impianti sportivi" interventi non devono altresì compromettere la lettura e la conservazione degli impianti storici dei giardini e degli spazi aperti, e non devono altresì comportare alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni e ~~de~~ **mantenere sostanzialmente inalterati** i profili dei piani di campagna esistenti, secondo quanto adeguatamente documentato nell'ambito della formazione dei relativi titoli abilitativi.

**6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

a) residenziale;

**b) industriale e artigianale, limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2;**

d) turistico - ricettiva;

e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub-categoria e.b) "di Servizio";

g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola è ammesso nel rispetto delle limitazioni e condizioni di cui agli art.li 81, 82 e 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

**Commentato [WU269]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [SP270]:** cfr. OSSERVAZIONI N. 356\_2; 872\_3

**Commentato [WU271]:** OSSERVAZIONI N. 147\_1; 249\_1; 883\_1

**Commentato [WU272]:** cfr. OSSERVAZIONE N. 866\_1

**Commentato [SP273]:** OSSERVAZIONE N. 249\_1

**Art. 61. Tipi insediativi di valore storico - documentale – Ville (Nv)**

**1. Definizione.** Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come “Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale” corrispondenti ai “Tipi insediativi di valore storico-documentale (ville)”, comprendenti le ville di valore monumentale, limitatamente a quelle ricadenti in territorio rurale.

Il PO distingue con apposita simbologia e campitura grafica, nelle singole schede del Quadro Conoscitivo, di cui all’elaborato QC.III.6 “Tipi insediativi di valore storico – documentale, ville. Schedatura di dettaglio”:

- i principali edifici o complesso di edifici di valore storico–architettonico;
- gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale;
- i -manufatti e le strutture minori di interesse storico;
- gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali.

**2. Disposizioni normative.** Rinvio ~~alla disciplina delle omologhe “Zone”~~ ad analoga disciplina. In ragione delle analoghe caratteristiche costitutive e morfotipologiche, le disposizioni normative del PO (categorie di intervento, parametri urbanistico edilizi, prescrizioni di dettaglio, dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari, disciplina delle funzioni, ulteriori prescrizioni e condizioni), sono quelle delle corrispondenti “Zone” poste nel territorio urbanizzato, di cui all’art. 29 delle presenti Norme.

**2-3. Mutamento della destinazione d’uso agricola degli edifici.** Fermo restando il rimando alla disciplina delle funzioni delle corrispondenti “Zone” poste nel territorio urbanizzato, di cui all’art. 29 comma 4, è ammesso il mutamento della destinazione d’uso degli edifici esistenti a destinazione agricola nel rispetto delle limitazioni e condizioni di cui agli art.li 81, 82 e 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

**4. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi.** Rinvio ad analoga disciplina. Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano nel prioritario rispetto delle prescrizioni di cui all’art. 29 comma 5.

**5. Ulteriori disposizioni attuative e di gestione.** Allo scopo di assicurare il perseguimento di specifici obiettivi di recupero, di mantenimento e di consolidamento della funzione agricola nei “Tipi insediativi di valore storico-documentale (ville)” da parte dell’imprenditore agricolo professionale, previa approvazione del Programma Aziendale (PAPMAA), avente valore di Piano Attuativo (PA), sono ammessi gli interventi e le opere di cui agli art. 72 e 73 della L.R. 65/2014, che, in virtù dell’estensione dei fondi dell’azienda agricola possono essere realizzati anche al di fuori della perimetrazione della “Zona”.

Il PAPMAA con valore di Piano Attuativo deve contenere ulteriore dettaglio di indagine e approfondimento delle singole schede di Quadro Conoscitivo di cui all’elaborato QC.III.6 e può integrare e puntualizzare, modificare e rendere cedevoli le categorie di intervento ammesse e le disposizioni di dettaglio di cui all’art. 29 delle presenti Norme. In particolare, la realizzazione all’interno del perimetro della villa di “nuovi edifici ad uso abitativo” e di “nuovi annessi agricoli”, di cui all’art. 73 della L.R. 65/2014, comunque necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all’esercizio delle attività agricole, anche secondo le ulteriori specifiche del RE, è subordinata alla dimostrazione, in termini grafici, cartografici e fotografici, mediante apposita relazione asseverata e nell’ambito della definizione dei Programmi Aziendali (PAPMAA), che non sussistono alternative localizzative e di ubicazione spaziale diverse da quella proposta, in rapporto al fondo agricolo interessato. L’eventuale localizzazione di edifici e annessi non deve comunque precludere la fruizione paesistica percettiva delle aree interessate e non deve interferire significativamente con le componenti di “patrimonio territoriale” ritenute qualificative dal PS.

**Commentato [SP274]:** OSS  
ERVAZIONI N. 519\_2; 520\_2 e  
729\_1

**Art. 62. Grandi strutture architettoniche isolate (Ng)**

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come “Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale”, corrispondenti alle “Grandi strutture architettoniche”, comprendenti, oltre ai complessi architettonici, gli spazi aperti pertinenziali di valore paesaggistico, monumentale o testimoniale. In particolare, il PO individua le seguenti “Grandi strutture architettoniche isolate”: Ex preventivo di Arliano, Ex Manicomio provinciale di Maggiano;-, Ex colonia solare, Presidio di Monte Catino, Certosa di Farneta, Convento dell’Angelo, Convento di San Cerbone, Convento delle Suore Agostiniane di Vicopelago, Seminario arcivescovile.

Il PO distingue con apposita simbologia e campitura grafica, nelle singole schede del Quadro Conoscitivo, di cui all’elaborato QC.III.7 “Grandi strutture architettoniche isolate. Schedatura di dettaglio”:

- i principali edifici o complesso di edifici di valore storico - architettonico e monumentale;
- ~~gli~~ edifici secondari di interesse storico e documentale;
- ~~gli~~ edifici o complesso di edifici di recente formazione o decontestualizzati;

- ~~manufatti, le opere e le strutture minori di interesse storico testimoniale;~~
- ~~gli spazi aperti variamente configurati e le infrastrutture pertinenziali.~~

**2. Categorie di intervento.** Oltre ~~all'attività edilizia libera, le~~ alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, ~~e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo,~~ sono ammesse dal PO le seguenti:

- ~~gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";~~
- ~~la "manutenzione straordinaria";~~
- 2. ~~il "restauro e di risanamento conservativo";~~

Limitatamente ai soli "edifici secondari di interesse storico e documentale", ~~oltre alle categorie di intervento precedentemente elencate, sono ammesse dal PO:~~ è ammessa:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa".

Limitatamente ai soli "edifici o complesso di edifici di recente formazione o decontestualizzati", oltre alle categorie di intervento precedentemente elencate, sono ammesse dal PO:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- la "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico.

**3. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e nella "sostituzione edilizia" deve essere garantito un indice di copertura ~~non superiore all'esistente. Qualora i medesimi interventi siano associati ad un mutamento della destinazione d'uso deve essere comunque garantito un indice di copertura~~ non superiore al 40% della superficie fondiaria costituente il lotto urbanistico di riferimento. Nei soli casi di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e di "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la UI oggetto di intervento o, in alternativa, a quella degli edifici ad essa aderenti.

**4. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso solo per gli "edifici o complesso di edifici di recente formazione o decontestualizzati" e per gli "edifici secondari di interesse storico e documentale" secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme.

Il frazionamento e l'aumento delle UI non residenziali è ammesso per gli "edifici o complesso di edifici di recente formazione o decontestualizzati" e per gli "edifici secondari di interesse storico e documentale", nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali e non residenziali dei "principali edifici o complesso di edifici di valore storico - architettonico e monumentale" non è ammesso.

**5. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola è ammesso nel rispetto delle limitazioni e condizioni di cui agli art.li 81, 82 e 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

**6. Ulteriori disposizioni attuative e di gestione.** Allo scopo di assicurare il perseguimento di specifici obiettivi di recupero e valorizzazione delle suddette strutture, le categorie di intervento di cui al comma 2, i parametri urbanistico edilizi e le prescrizioni di dettaglio di cui al comma 3 e la dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari di cui al comma 4, possono essere ~~modificate,~~ integrate e puntualizzate, rese cedevoli, mediante la previa formazione di uno o più "Piani Attuativi" (Piani Particolareggiati o Piani di Recupero) di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata, di cui al Titolo V, Capo II Sezione III della L.R. 65/2014, che contengano l'ulteriore dettaglio di indagine e l'approfondimento del rilievo urbanistico del PO, volti a fornire adeguate informazioni planivolumetriche, propedeutiche alla definizione di un dettagliato Quadro Progettuale.

**Commentato [WU275]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [SP276]:** cfr. OSSERVAZIONE N. 872\_8; 872\_12 (art.30)

**Commentato [WU277]:** OSSERVAZIONE N. 187\_1

## Titolo IV. ULTERIORI DETERMINAZIONI PROGETTUALI DEL TERRITORIO RURALE E URBANIZZATO

### Art. 63. Reticolo idrografico e gli specchi d'acqua superficiali

**1. Definizione.** Fermo restando quanto disciplinato ai precedenti Capi I, II, III e IV ~~di questo stesso~~ del Titolo III, a fini esclusivamente ricognitivi, il PO identifica nelle cartografie di Quadro Progettuale ed in particolare nell'elaborato QP.I "Quadro generale delle previsioni" (cartografie in scala 1: 2.000) ~~(QP-I)~~, con apposita simbologia e caratterizzazione grafica, il reticolo idrografico e gli specchi d'acqua naturali ed artificiali riconoscibili in ragione delle categorie di uso del suolo definite dal Quadro Conoscitivo, non necessariamente coincidenti con il "Reticolo idrografico regionale" e con il "Reticolo idrografico del PAI" come identificati nelle "Indagini idrogeologiche e sismiche" (QG) di cui all'art. 102 delle presenti Norme.

**2. Categorie di intervento.** Per queste "Zone" si applicano le specifiche disposizioni normative vigenti in materia di acque superficiali ~~le le specifiche disposizioni regolamentari anche comunali~~, compatibilmente e in forma integrata con le specifiche disposizioni definite per il "Reticolo idrografico regionale" del PIT con valenza di PPR e con il "Reticolo idrografico del PAI", ora del "PGRA del Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale" di cui al successivo comma 3.

Gli interventi dovranno garantire la conservazione del sistema storico delle canalizzazioni, dei manufatti e delle opere di regimazione delle acque ad essi connesse.

**3. Rinvio alle Indagini e alle disposizioni sovraordinate.** Le "Indagini idrogeologiche e sismiche" (QG) di cui all'art. 102 delle presenti Norme, individuano altresì in appositi elaborati cartografici:

- il "Sistema idrografico regionale", comprendente in particolare il reticolo idrografico per il quale si applicano espressamente le disposizioni di cui alla L.R. 41/2018;
- il "Reticolo idrografico" del PAI del Bacino del fiume Serchio, ora del PGRA del Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale, talvolta coincidente con quello richiamato alla precedente alinea, per il quale si applicano le disposizioni dei piani sovraordinati richiamati.

Le diverse disposizioni normative di natura sovraordinata di cui al precedente punto elenco sono richiamate nelle "Indagini idrogeologiche e sismiche" che si integrano con quelle di cui al precedente comma 2.

**4. Criteri interpretativi ed identificativi.** Nel caso in cui i reticoli precedentemente richiamati risultino tra loro coincidenti e/o sovrapposti, dovranno essere rispettate - in forma cumulativa - le rispettive discipline applicando le disposizioni e le prescrizioni ritenute più restrittive e cautelative.

### Art. 64. Paesaggi, discontinuità e altri elementi di tutela o attenzione

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti dei paesaggi ad elevato valore paesaggistico e naturale", corrispondenti, più in dettaglio, agli "Ambiti dei Paesaggi agrari degli insediamenti in villa", agli "Ambiti dei Paesaggi agrari storici e relative strutture insediative", agli "Ambiti dei Paesaggi agrari e pastorali di valore storico-testimoniale", agli "Ambiti dei Paesaggi agrari degli apicali della Brancoleria". Per la tipicità dei propri caratteri costitutivi e la stretta relazione con gli insediamenti storici di antica origine rurale, i paesaggi agrari godono di un mosaico agrario configurato dalla permanenza di antiche trame colturali, di attività agricole tradizionali e di colture agrarie tipiche dei contesti pedecollinari e collinari della Lucchesia, nonché di ampie superfici a copertura forestale.

**2. Previsioni di dettaglio.** Il PO distingue con apposita simbologia, codice alfa-numerico e caratterizzazione grafica, la seguente sub-articolazione:

- Paesaggi delle aree agricole e forestali di valore;
- Discontinuità, varchi inedificati e visuali libere;
- ~~Paesaggi a vocazione tartufigena;~~
- Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio. Casse di espansione del PAI e del PGRA.

**3. Disposizioni normative. Rinvio ad altre "Zone" e specifiche limitazioni e condizioni.** Nelle suddette sub-articolazioni si applicano le disposizioni delle diverse "Zone" del Territorio rurale (di cui ~~a questo stesso~~ al Titolo III, ~~Cape~~ Capi I, II, III e IV) entro cui risultano rappresentate, fatte salve le limitazioni e condizioni di cui ai successivi commi di questo stesso articolo.

Commentato [SP278]: OSS  
ERVAZIONI N. 915\_14

Commentato [SP279]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

Commentato [WU280]: Tes  
to introdotto in sede di  
Conferenza Paesaggistica del  
27.06.2024

Commentato [SP281]: OSS  
ERVAZIONI N. 85\_1; 85\_2;  
365\_1; 379\_1 e 758\_19

Commentato [SP282]: OSS  
ERVAZIONI N. 915\_14

**4. Categorie di intervento. Prescrizioni e condizioni di dettaglio.** La realizzazione di qualsiasi intervento edilizio e urbanistico, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, è tenuta ad assicurare la tutela e la conservazione degli spazi aperti e delle continuità ambientali e paesaggistiche. A tal fine gli interventi non devono pregiudicare il mantenimento o produrre la sostanziale trasformazione di:

- siepi campestri, formazioni arboree e arbustive non colturali, alberature di alto fusto ed individui arborei di carattere monumentale, filari alberati, macchie di bosco, aree boscate;
- sistemazioni idraulico agrarie quali terrazzamenti, ciglionamenti e lunette, muri a retta, fossi e canalette di scolo, reticolo idrografico e rete scolante principale e secondaria;
- viabilità minore, vie vicinali, sentieri poderali, mulattiere e antiche percorrenze e relativi manufatti o opere d'arte quali croci, cippi, tabernacoli, edicole.

Nei fondi agricoli le recinzioni e gli elementi di protezione devono essere realizzati con materiali traguardabili ed elementi di sostegno infissi al suolo; i pali possono essere fissati al suolo anche mediante calcestruzzo. Da evitare l'introduzione di elementi, componenti e manufatti che precludano l'intervisibilità e la percezione delle principali visuali sul territorio aperto.

Non sono ammessi, ancorché strumentali o funzionali all'attività agricola, gli interventi di realizzazione di nuove serre e vivai e di altri manufatti seppur temporanei di cui all'art. 47 comma 5 o rientranti nell'attività edilizia libera.

**5. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale. Ulteriori disposizioni.** La realizzazione di "nuovi edifici" e di "nuovi manufatti" di cui all'art. 47 delle presenti Norme, qualora ammessa per le diverse "Zone", è subordinata alla dimostrazione, in termini grafici, cartografici e fotografici, mediante apposita relazione asseverata e nell'ambito della definizione dei titoli abilitativi e autorizzativi o dei Programmi Aziendali (PAPMAA), che non sussistono alternative localizzative e di ubicazione spaziale diverse da quella proposta, ovvero esterne ai paesaggi, discontinuità e altri elementi di tutela e di attenzione individuati dal PO, in rapporto al fondo agricolo interessato. L'eventuale localizzazione di edifici e manufatti non deve precludere la fruizione paesistica percettiva delle aree interessate e non deve interferire significativamente con le componenti di "patrimonio territoriale" ritenute qualificative dal PS.

**6. Ulteriori prescrizioni per le diverse determinazioni progettuali.** Il PO definisce altresì le seguenti ulteriori prescrizioni:

- I "Paesaggi delle aree agricole e forestali di valore" sono riconosciuti dal PO quali paesaggi agrari e pastorali di interesse storico e di valore testimoniale, coinvolti da processi di forestazione, naturale o degradazione agricola. Sono ammessi gli interventi di recupero e ripristino all'attività agricola secondo quanto a tal fine disposto dall'art. 64 comma 3 della L.R. 65/2014. ~~Non~~ Fermo restando quanto disciplinato al precedente comma 5, nelle aree di cui ai Capi II e III del Titolo III delle presenti Norme non vi possono essere realizzati nuovi edifici e nuovi manufatti, ~~ancorché funzionali alla conduzione dei fondi agricoli~~, con esclusione di quelli aventi natura accessoria o pertinenziale.
- Le "Discontinuità, varchi ineditati e visuali libere" sono riconosciuti dal PO in coerenza e conformità alla disciplina del PIT/PPR: a tal fine, non vi possono essere realizzati nuovi edifici e nuovi manufatti, ancorché funzionali alla conduzione dei fondi agricoli, con esclusione di quelli aventi natura accessoria o pertinenziale.
- ~~I "Paesaggi a vocazione tartufigena", sono riconosciuti dal PO come paesaggi vocati all'applicazione delle disposizioni di cui alla LR 50/1995, destinati alla tutela e alla valorizzazione degli ecosistemi tartufigeni secondo le indicazioni di cui alla DCR n. 242/1999.~~
- Le "Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio. Casse di espansione del PAI e del PGRA", esistenti e di progetto, sono individuate dal PO tenendo conto delle "Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica" del PS, come integrate dallo stesso PO, nel rispetto di specifiche disposizioni dei PAI dell'Autorità di Bacino del fiume Serchio, nonché del PGRA del Distretto Appennino Settentrionale. Queste aree sono inedificabili in quanto destinate alla realizzazione degli interventi di contenimento, riduzione e prevenzione del rischio idraulico, ovvero per gli interventi infrastrutturali ritenuti necessari alla conseguente realizzazione di casse di laminazione e/o espansione. Non vi possono essere realizzati nuovi edifici e nuovi manufatti, ancorché funzionali alla conduzione dei fondi, ovvero aventi natura accessoria o pertinenziale.

**Commentato [SP283]:** OSS  
ERVAZIONI N. 488\_1 e 872\_12

**Commentato [SP284]:** OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

**Commentato [WU285]:** OSS  
ERVAZIONE N. 872\_12

**Commentato [SP286]:** OSS  
ERVAZIONI N. 85\_1; 85\_2;  
365\_1; 379\_1 e 758\_19

## Titolo V. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. ATTREZZATURE, DOTAZIONI E SERVIZI

### Art. 65. Definizione tematica, articolazione e “Zone” delle attrezzature, dotazioni e servizi

1. La disciplina delle “**Trasformazioni. Attrezzature, dotazioni e servizi territoriali**”, si applica alle seguenti “Zone” individuate dal PO:

#### **Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F - S)**

- *Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)* (esistenti e di progetto)
- *Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2)* (esistenti e di progetto)
- *Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione (F3)* (esistenti e di progetto)
- *Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)* (esistenti e di progetto)
- *Poli specializzati per le funzioni prevalentemente pubbliche e sovracomunali (S)* (esistenti e di progetto)

#### **Servizi ed impianti per l'efficienza del territorio (G)**

- *Impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1)* (esistenti e di progetto)
- *Cimiteri, spazi di pertinenza funzionale (G2)* (esistenti e di progetto)

#### **Parchi urbani e Aree di riqualificazione e valorizzazione urbana (Q)**

- *Parco urbano delle Mura della città antica (Qm)* (esistenti e di progetto)
- *Parco lineare del Condotto Pubblico (Qc)* (esistenti e di progetto)
- *Giardini e Parchi urbani di quartiere (Qq)* (di progetto)

2. Trattasi delle zone assimilabili a quelle indicate alla lettera f) dell'articolo 2 del D.M. 1444/1968, destinate a spazi pubblici e di uso pubblico che concorrono al perseguimento degli obiettivi e all'attuazione delle disposizioni applicative definiti dal PS ai fini del soddisfacimento dei servizi, delle dotazioni territoriali e degli Standard Urbanistici riferiti all'intero territorio comunale e alle singole UTOE, nonché all'applicazione delle disposizioni sulla qualità degli insediamenti definite dal Regolamento di cui alla D.P.G.R. 2R/2007 come da ultimo modificato dal D.P.G.R. 32R/2017.

3. Ai fini del soddisfacimento degli Standard Urbanistici di cui al precedente comma 2, le previsioni che seguono si integrano con la disciplina di gestione degli insediamenti esistenti di cui all'art. 8 e con la disciplina delle trasformazioni di cui all'art. 9 delle presenti Norme, secondo quanto ulteriormente disposto al successivo Titolo VII.

## Capo I - Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F - S)

### Art. 66. Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)

1. **Definizione.** Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate a verde pubblico o di uso pubblico, a spazi aperti attrezzati a verde per il gioco e il tempo libero, lo svago e le attività ludico - ricreative all'aperto, nonché le altre aree, comunque a destinazione e/o uso pubblico, finalizzate a migliorare il gradiente verde e l'impronta ecologica degli insediamenti, così come gli equilibri dell'ecosistema urbano, anche con forme innovative di gestione e utilizzazione quali orti sociali, boschi urbani, stanze verdi. Sono “Zone” corrispondenti a quelle indicate alla lettera c) dell'articolo 3 del DM 1444/1968 e possono anche comprendere le aree e gli spazi privati eventualmente convenzionati e/o da convenzionare all'uso pubblico.

2. **Modalità di intervento e disposizioni generali.** Per queste “Zone” il PO, oltre all'attività edilizia libera, prevede:

- la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica delle aree e degli spazi esistenti identificati nelle cartografie del quadro progettuale con codice alfanumerico di colore nero;
- la nuova edificazione per le aree e gli spazi di progetto (nuove previsioni), sottoposti a vincolo espropriativo, identificati nelle cartografie del quadro progettuale con codice alfanumerico di colore rosso.

Queste “Zone” devono essere adibite e progettate come luoghi di incontro, riposo, ricreazione, svago, gioco, attività spontanee per il tempo libero e per l'attività fisica, anche con piccole attrezzature ed impianti in dotazione o di supporto alle attività collettive e all'associazionismo. In queste aree possono anche trovare collocazione complementari camminamenti, spazi per la sosta e il parcheggio, debitamente integrati nel verde e resi accessibili per utenze allargate.

Gli interventi e le opere realizzabili sia sugli immobili esistenti, che su quelli di nuova previsione, devono essere attuati mediante intervento diretto di iniziativa pubblica, finalizzato a definire la consistenza, il tipo e l'ubicazione della vegetazione, la dimensione ed il trattamento delle superfici a prato e pavimentate, gli elementi di arredo, le attrezzature, i manufatti e gli impianti fissi.

La realizzazione delle nuove previsioni, così come gli interventi e le opere sulle attrezzature esistenti, possono essere realizzati anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici e la formazione di un Permesso di costruire (PdC) Convenzionato, fermo restando la garanzia ed il mantenimento dell'uso pubblico. Nel caso di intervento privato la convenzione prevede in particolare l'erogazione di specifici servizi di uso pubblico e le modalità, le condizioni e la frequenza temporale mediante le quali è assicurato l'uso pubblico degli impianti e delle strutture.

**3. Categorie di intervento.** Per gli immobili esistenti ricadenti in queste zone, oltre ~~all'attività edilizia libera~~ alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, **e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo,** le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- ~~— gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;~~
- ~~— la “manutenzione straordinaria”;~~
- il “restauro e di risanamento conservativo”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- le “addizioni volumetriche”, realizzate mediante ampliamento “una tantum” all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) non superiore al 50% di quella esistente;
- la “sostituzione edilizia” anche con contestuale incremento volumetrico della dimensione non superiore all'addizione volumetrica indicata al precedente punto;
- la realizzazione di “impianti sportivi”, limitatamente a impianti per il gioco e l'attività fisica all'aperto privi di volume.

E' sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture, attrezzature ed impianti da gioco, reti tecnologiche e manufatti di servizio, aree di sosta e parcheggio, nei limiti di un indice massimo di copertura non superiore al 10% del lotto urbanistico. E' inoltre ammessa la “nuova edificazione” di strutture di servizio, di non più di un piano fuori terra, destinati a servizi ludico - ricreativi, nonché a locali di servizio quali, ad esempio servizi igienici, magazzini, spogliatoi, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione, complessivamente e comunque con un indice di edificabilità territoriale non superiore a 0,02 mq/mq. Per ogni singola zona è altresì ammessa in aggiunta agli interventi precedentemente indicati la realizzazione di un manufatto accessorio funzionale alle attività del parco (chiosco) della dimensione non superiore a mq 20 di superficie edificabile (o edificata) quale spazio per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande o di commercializzazione dei prodotti locali.

Per le “Zone” di nuova previsione o per quelle di ampliamento funzionale delle attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di “nuova edificazione” secondo i parametri edilizi e urbanistici precedentemente indicati.

**4. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

*c) commerciale al dettaglio, limitatamente alle sub categorie funzionali c.5 e c.6*

*e) direzionale e di servizio, limitatamente alle sub categorie funzionali e.b 7 e e.b 6 e ad esse assimilabili, comprensive di quelle relative allo svolgimento dell'esercizio ed attività fisica.*

**5. Ulteriori prescrizioni e condizioni.** Nella sistemazione delle aree si deve di norma prevedere una superficie coperta da alberi di alto/medio fusto non inferiore al 30% dell'intera superficie territoriale, le essenze arboree da utilizzare sono quelle indicate dal RE o da regolamenti specifici comunali, comunque autoctone che contribuiscano all'abbattimento delle emissioni climalteranti. Gli interventi e le opere da realizzare devono in ogni caso definire soluzioni tecniche in grado di:

- assicurare la piena accessibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i diversamente abili e le utenze deboli, secondo i principi del “design for all”;
- ridurre l'assorbimento delle radiazioni solari al suolo migliorando il microclima e il benessere ambientale con adeguata piantumazione di alberature di alto fusto;
- perseguire ed ottenere la migliore continuità sia degli spazi che delle componenti del verde, nonché dei percorsi della mobilità lenta rispetto alle aree e gli insediamenti circostanti;
- garantire il massimo assorbimento e contenimento delle acque meteoriche, così come il corretto inserimento paesaggistico e la qualità ambientale rispetto al contesto territoriale interessato.

**Commentato [WU287]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Art. 67. Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2)**

**1. Definizione.** Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate agli impianti, le strutture e le attrezzature sportive e ricreative, quali campi sportivi, piste, palestre, piscine, palazzetti dello sport, strutture e campi polivalenti di quartiere o di frazione, corrispondenti a quelle indicate alla lettera c) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968. Sono "Zone" comprensive anche degli eventuali impianti ed attrezzature, anche di proprietà privata, aventi comunque finalità analoghe a quelle pubbliche e comunque eroganti servizi sportivi, ludico ricreativi di uso ed interesse pubblico.

**2. Modalità di intervento e disposizioni generali.** Per queste zone il PO, oltre all'attività edilizia libera, prevede:

- la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica degli immobili esistenti, **e gli ampliamenti funzionali attraverso interventi di nuova edificazione per le aree identificate** nelle cartografie del quadro progettuale con codice alfanumerico di colore nero;
- la nuova edificazione per le aree e gli spazi di progetto (nuove previsioni), sottoposti a vincolo espropriativo, identificati nelle cartografie del quadro progettuale con codice alfanumerico di colore rosso.

Le opere sugli immobili esistenti possono essere realizzate mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica e, per gli immobili in proprietà privata o dati in concessione, privata.

Le nuove previsioni possono essere realizzate anche mediante iniziativa privata previa formazione di titoli abilitativi convenzionati, ferma restando, in questo caso, la garanzia di mantenimento dell'uso pubblico: la convenzione prevede in particolare l'erogazione di specifici servizi di uso pubblico e le modalità, le condizioni e la frequenza temporale mediante le quali è assicurato l'uso pubblico degli impianti e delle strutture.

**3. Categorie di intervento. Disposizioni di dettaglio** Per gli edifici ed i manufatti esistenti ricadenti in queste zone, ~~oltre all'attività edilizia libera~~ alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, **e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo,** le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

a) per gli edifici esistenti appositamente indentificati nella cartografia di quadro progettuale e classificati di **"impianto storico"**:

- ~~— gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";~~
- ~~— la "manutenzione straordinaria";~~
- il "restauro e risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";

b) per gli edifici esistenti appositamente indentificati nella cartografia di quadro progettuale e classificati di **"recente formazione"**, oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a) sono ammessi:

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- gli "interventi pertinenziali";
- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc) non superiore al 50% di quella esistente;
- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente punto;
- la realizzazione di "piscine" e "impianti sportivi".

E' sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture, reti tecnologiche e manufatti di servizio all'impianto, di aree di sosta e parcheggio pertinenziali, attrezzature ed impianti da gioco, l'adeguamento funzionale e dotazionale degli impianti e la realizzazione di volumi tecnici, strutture e manufatti di servizio, dimensionati sulla base delle esigenze funzionali e, comunque, nei minimi previsti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione.

E' inoltre ammessa, nei limiti di un indice massimo di copertura non superiore al 25%, la realizzazione di manufatti edilizi ed edifici pertinenziali e accessori all'impianto di non più di due piani fuori terra, destinati ad attrezzature e manufatti funzionali alla pratica sportiva, quali tribune, spogliatoi, palestre, locali di servizio quali ad esempio servizi igienici, magazzini, spogliatoi, nonché spazi per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande, di merchandising dei prodotti sportivi e book shop, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione.

Il PO ammette inoltre la realizzazione di strutture mobili e/o permanenti di copertura degli impianti, dei campi e degli altri spazi all'aperto per la pratica sportiva per una superficie coperta massima non superiore al 60% della superficie territoriale.

Per le "Zone" di nuova previsione o **nei casi per quelle** di ampliamento funzionale delle **previsioni zone** esistenti sono

**Commentato [WU288]:** OSSERVAZIONE N.860\_13

**Commentato [WU289]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [WU290]:** OSSERVAZIONE N.860\_13

altresì ammessi gli interventi di “nuova edificazione” secondo parametri edilizi ed urbanistici stabiliti in sede di formazione dei titoli abilitativi sulla base delle normative UNI e CONI riferite allo svolgimento delle pratiche sportive alle quali l’impianto è destinato, fermo restando una superficie coperta massima non superiore al 40% della superficie territoriale.

**4. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

c) commerciale al dettaglio, limitatamente alle sub categorie funzionali c.5 e c.6

e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b 6) di servizio.

**5. Ulteriori prescrizioni e condizioni.** Le attrezzature e gli impianti dovranno assicurare, sia nelle parti destinate alle pratiche sportive e ai relativi spazi di servizio, sia nelle parti destinate al pubblico, così come in tutte le aree esterne liberamente fruibili, la piena accessibilità da parte di tutti gli utenti, ivi compresi l’utenza debole e diversamente abile. **Le aree e gli spazi di progetto (nuove previsioni) prospicienti la viabilità pubblica dovranno essere corredati di filari alberati e/o alberature di alto fusto, piante ornamentali o arbusti lungo i margini lato strada, finalizzati all’ambientazione e al corretto insediamento paesaggistico.**

**Commentato [WU291]:** OSS  
ERVAZIONE N.438\_1; 441\_1;  
824\_1

### Art. 68. Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione (F3)

**1. Definizione.** Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate alle attività ed istituzioni scolastiche, all’educazione e alla formazione, ovvero gli immobili di pertinenza destinati dal PO ad asili nido, scuole materne, scuole dell’obbligo e superiori, nonché gli spazi per la didattica, la ricerca, il perfezionamento e l’università, comprensivi dei relativi spazi aperti di pertinenza quali parchi, giardini, cortili. Queste “Zone” corrispondono in parte a quelle indicate alla lettera a) dell’articolo 3 del D.M. 1444/1968.

**2. Modalità di intervento e disposizioni generali.** Per queste zone il PO, oltre all’attività edilizia libera, prevede:

- la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica degli immobili esistenti, **e gli ampliamenti funzionali attraverso interventi di nuova edificazione per le aree identificate** nelle cartografie del quadro progettuale con codice alfanumerico di colore nero;

- la nuova edificazione per le aree e gli spazi di progetto (nuove previsioni), sottoposti a vincolo espropriativo, identificati nelle cartografie del quadro progettuale con codice alfanumerico di colore rosso.

Le opere sugli immobili esistenti possono essere realizzate mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica e, per gli immobili in proprietà privata o dati in concessione, privata.

Nei casi di nuova previsione o di ampliamento funzionale delle **previsioni zone** esistenti i parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi e delle opere nelle diverse zone saranno stabiliti in sede di progetto di opera pubblica, sulla base delle esigenze funzionali, ovvero sulla base di una specifica analisi delle dinamiche demografiche della popolazione in età scolare potenzialmente interessata dalle attrezzature, comunque secondo quanto disposto dalle eventuali specifiche norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

**3. Categorie di intervento. Disposizioni di dettaglio.** Per gli edifici ed i manufatti esistenti ricadenti in queste zone, oltre all’attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell’art. 13 delle presenti Norme, **e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo,** le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

a) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di quadro progettuale e classificati di “**impianto storico**”:

— ~~gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;~~

— ~~la “manutenzione straordinaria”;~~

— ~~il “restauro e risanamento conservativo”;~~

- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;

- gli “interventi pertinenziali”;

- le “addizioni volumetriche”, realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta, o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata), non superiore al 30% di quella esistente, ovvero fino al soddisfacimento delle esigenze di incremento prestazionale, funzionale e dotazionale da documentare in sede di formazione dei titoli edilizi;

b) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di quadro progettuale e classificati di “**recente formazione**”, oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a) sono ammessi:

- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;

**Commentato [WU292]:** OSS  
ERVAZIONE N.860\_13

**Commentato [WU293]:** OSS  
ERVAZIONE N. 860\_13

**Commentato [WU294]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta, o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata), non superiore al 50% di quella esistente, ovvero fino al soddisfacimento delle esigenze di incremento prestazionale, funzionale e dotazionale da documentare in sede di formazione dei titoli edilizi;
- la "sostituzione edilizia", alternativa alle addizioni volumetriche di cui al precedente punto, anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per all'addizione volumetrica di cui al precedente punto;
- la realizzazione di "piscine" e "impianti sportivi" pertinenziali alle strutture scolastiche.

È sempre ammessa la realizzazione di strutture, manufatti e spazi di servizio alle attrezzature, aree di sosta e parcheggio pertinenziali, di laboratori, magazzini, palestre, impianti e spazi da gioco, comunque funzionali al miglioramento e alla qualificazione dei servizi per l'istruzione e l'educazione che si intendono erogare.

Per le "Zone" di nuova previsione e per quelle in o nei casi di ampliamento funzionale delle previsioni zone esistenti sono altresì ammessi gli interventi di "nuova edificazione", secondo quanto indicato al precedente comma 2 e comunque secondo i parametri edilizi derivanti dalle specifiche norme legislative e regolamentari vigenti in materia, assicurando gli standard minimi prestazionali per il servizio di istruzione e scolastico che deve essere erogato, nel rispetto di un indice massimo di copertura 40% rispetto al suo lotto urbanistico.

**4. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

e) *direzionale e di servizio, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b.1) di servizio.*

**5. Ulteriori prescrizioni e condizioni.** In deroga a quanto disposto al precedente comma 4, ed esclusivamente per gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici o comunque potenzialmente ritenuti non più idonei ai fini del soddisfacimento dei requisiti di funzionalità didattica, è ammesso il riutilizzo con altre funzioni pubbliche e di interesse generale, di cui alle sub categorie funzionali e.b.2, e.b.3., e.b.4.

È inoltre ammesso, senza che questo comporti variante al PO, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici minimi previsti per legge pari alla dotazione minima, inderogabile, di 18 mq/ab. Per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/1968) e del perseguimento degli obiettivi previsti dal PS per le singole UTOE:

- la realizzazione di interventi finalizzati al recupero di spazi per l'edilizia residenziale pubblica e sociale che, indipendentemente dal soggetto attuatore, rimangono equiparati a standard urbanistici, ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014 e pertanto risultano vincolati alle categorie funzionali di cui al precedente comma 4 alla sub-categoria funzionale a.1 limitatamente all'"edilizia residenziale pubblica e sociale";
- la **dismissione e/o** il mutamento della destinazione d'uso in altre categorie funzionali con esclusione delle seguenti categorie: b) *industriale e artigianale*, f) *commerciale all'ingrosso e depositi*, g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*.

I proventi che perverranno al Comune dalla realizzazione degli interventi precedentemente elencati sono obbligatoriamente impiegati dal Comune medesimo per la costruzione di nuove strutture scolastiche o per l'adeguamento o l'ampliamento di quelle esistenti.

## Art. 69. Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)

**1. Definizione.** Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate a servizi pubblici, attrezzature e spazi per la comunità, ovvero gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza, destinati alle attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, associative ed aggregative, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, corrispondenti a quelle indicate con la lettera b) dell'articolo 3 dal D.M. 1444/1968.

- 2. Modalità di intervento e disposizioni generali.** Per queste zone il PO, oltre all'attività edilizia libera, prevede:
- la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica delle aree e degli spazi esistenti (previsioni esistenti); e gli ampliamenti funzionali attraverso interventi di nuova edificazione per le aree identificate nelle cartografie del quadro progettuale con codice alfanumerico di colore nero;
  - la nuova edificazione per le aree e gli spazi di nuova previsione, sottoposti a vincolo espropriativo, identificati nelle cartografie del quadro progettuale con codice alfanumerico di colore rosso.

Le opere sugli immobili esistenti possono essere realizzate mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica e, per gli immobili in proprietà privata o dati in concessione, privata.

Nei casi di nuova previsione o di ampliamento funzionale delle previsioni zone esistenti i parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi e delle opere nelle diverse zone saranno stabiliti in sede di progetto di

**Commentato [WU295]:** OSS  
ERVAZIONE N.860\_13

**Commentato [WU296]:** Tes  
to modificato con emendamento  
"A" alla proposta di delibera di  
approvazione

**Commentato [WU297]:** OSS  
ERVAZIONE N.927\_1

**Commentato [WU298]:** Tes  
to introdotto con emendamento  
"A" alla proposta di delibera di  
approvazione

**Commentato [WU299]:** Tes  
to introdotto con emendamento  
"A" alla proposta di delibera di  
approvazione

**Commentato [WU300]:** Tes  
to introdotto con emendamento  
"A" alla proposta di delibera di  
approvazione

**Commentato [WU301]:** OSS  
ERVAZIONE N.860\_13

**Commentato [WU302]:** OSS  
ERVAZIONE N.860\_13

opera pubblica sulla base delle esigenze funzionali, amministrative e di programmazione, secondo quanto disposto dalle eventuali specifiche norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

Le nuove previsioni possono essere realizzate anche mediante iniziativa privata previa formazione di titoli abilitativi convenzionati, ferma restando, in questo caso, la garanzia di mantenimento dell'uso pubblico: la convenzione prevede in particolare l'erogazione di specifici servizi di uso pubblico e le modalità, le condizioni e la frequenza temporale mediante le quali è assicurato l'uso pubblico degli impianti e delle strutture.

**3. Categorie di intervento. Disposizioni di dettaglio.** Per gli edifici ed i manufatti esistenti ricadenti in queste zone, oltre all'attività edilizia alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

a) per gli edifici esistenti appositamente indentificati nella cartografia di quadro progettuale e classificati di "impianto storico":

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria;
- il "restauro e di risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- gli "interventi pertinenziali";

b) per gli altri edifici esistenti appositamente indentificati nella cartografia di quadro progettuale e classificati di "recente formazione", oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a) sono ammessi:

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta, o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) non superiore al 50% di quella esistente, ovvero fino al soddisfacimento delle esigenze di incremento prestazionale, funzionale e dotazionale;
- la "sostituzione edilizia", alternativa alle addizioni volumetriche di cui al precedente punto, anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per gli interventi di "addizioni volumetriche" di cui al precedente punto;

E' sempre ammessa la realizzazione di strutture, manufatti e spazi di servizio alle attrezzature, di aree di sosta e parcheggio, di magazzini, spazi variamente attrezzati, comunque funzionali al miglioramento e alla qualificazione dei servizi generali e di interesse collettivo, ovvero di uso pubblico, che si intendono erogare.

Per le eventuali aree di nuova previsione, da attuarsi e realizzarsi esclusivamente mediante progetto di opera pubblica, sono altresì ammessi gli interventi di "nuova edificazione" secondo quanto indicato al precedente comma 2 e comunque in grado di assicurare gli standard minimi prestazioni per il servizio collettivo e di interesse generale che deve essere erogato.

In queste "Zone" possono anche realizzate, in regime di proprietà pubblica o privata, in questo caso previa convenzione che assicuri il mantenimento della destinazione d'uso e previa verifica del rispetto degli standards urbanistici previsti per legge e dal PS per le singole UTOE, opere, manufatti ed edifici aventi finalità sociali comprensivi di quelle destinate all'emergenza abitativa e la residenza pubblica quali ad esempio, case parcheggio, case volano, residenze sociali, residenze assistite, progetto "dopo di noi", in applicazione delle disposizioni di cui alla L. 244/2007 (articoli 258 e 259).

**4. Disciplina delle funzioni.** Fatto salvo quanto disposto al successivo comma 5, le categorie funzionali ammesse sono:

e) *direzionale e di servizio, limitatamente alle sub categorie funzionali e.b. 2; e.b.3; e.b.4.; e.b.5-i; e.b.8.*

Restano altresì salve le categorie funzionali di cui al precedente comma 3.

**5. Ulteriori prescrizioni e condizioni.** In deroga a quanto disposto al precedente comma 4, ed esclusivamente per gli edifici dismessi o comunque **potenzialmente ritenuti non più idonei** ai fini del soddisfacimento dei requisiti di funzionalità circa l'uso cui sono preposti, è ammesso il riutilizzo con altre funzioni pubbliche e di interesse generale **(amministrative, ricreative, culturali, assistenziali)** compatibili con le condizioni degli immobili.

È inoltre ammesso, senza che questo comporti variante al PO, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici minimi previsti per legge **pari alla dotazione minima, inderogabile, di 18 mq/ab. per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/1968)** e del perseguimento degli obiettivi previsti e dal PS per le singole UTOE:

- la realizzazione di interventi finalizzati al recupero di spazi per l'edilizia residenziale pubblica e sociale che, indipendentemente dal soggetto attuatore, rimangono equiparati a standard urbanistici, ai sensi dell'art. 63 della

**Commentato [WU303]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [WU304]:** Testo modificato con emendamento "A" alla proposta di delibera di approvazione

**Commentato [WU305]:** Testo eliminato con emendamento "A" alla proposta di delibera di approvazione

**Commentato [WU306]:** OSSERVAZIONE N.927\_1

LR 65/2014 e pertanto risultano vincolati alla sub-categoria funzionale precedentemente indicata a.1 limitatamente all'edilizia residenziale pubblica e sociale;

- la dismissione e/o il mutamento della destinazione d'uso in altre categorie funzionali purché compatibili con quelle del relativo ambito urbano di appartenenza, ovvero quelle assimilabili alle categorie funzionali ammesse nelle zone contermini ed adiacenti e in tal caso acquisisce la disciplina del tessuto medesimo.

I proventi che perverranno al Comune dalla realizzazione degli interventi precedentemente elencati sono obbligatoriamente impiegati dal Comune medesimo per la costruzione di nuove attrezzature pubbliche o di interesse generale o per l'adeguamento o l'ampliamento di quelle esistenti.

## Art. 70. Poli specializzati per le funzioni prevalentemente pubbliche e sovracomunali (S)

**1. Definizione.** Comprendono gli immobili e le aree, esistenti e di progetto, qualificati dal PS come "Ambiti dei Poli specializzati per le funzioni prevalentemente pubbliche e sovracomunali", destinati al consolidamento, al miglioramento qualitativo e prestazionale e allo sviluppo delle funzioni pubbliche e/o di interesse generale, delle attrezzature e dotazioni territoriali di livello sovralocale e locale esistenti. In particolare negli elaborati cartografici del Quadro Progettuale il PO distingue la seguente classificazione corrispondente alla sub-articolazione della "Zona", indicata con apposita simbologia e codice alfanumerico, sono inoltre distinte le "Zone" esistenti (identificate con tratto e codice alfanumerico nero) e di progetto, eventualmente sottoposte a vincolo espropriativo di cui all'elaborato QP.IVc "Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi" (identificate con tratto e codice alfanumerico rosso);

- S1- Polo di Via delle Tagliate;
- S2- Polo di San Filippo e del San Luca;
- S3- Polo di Sant' Anna di Viale Luporini;
- S4- Polo di Sorbano. Parco Urbano dell'Innovazione.

**2. Modalità e categorie di intervento. Disposizioni generali.** Per queste "Zone" il PO prevede la formazione di Progetti Unitari Convenzionati (PUC) o, in alternativa, interventi diretti di iniziativa pubblica, che contengano l'ulteriore dettaglio di indagine e l'approfondimento del Quadro Conoscitivo del PO, al fine di fornire adeguate informazioni urbanistiche, infrastrutturali ed edilizie propedeutiche alla definizione di interventi ed opere volti a:

- 2.1** per il **Polo di Via delle Tagliate (S1)**, il mantenimento, la qualificazione e il potenziamento delle attrezzature e degli impianti esistenti (palazzetto dello sport, campo CONI, area spettacoli viaggiatori, parcheggi), anche comprendenti gli eventuali interventi di nuova edificazione (individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici) funzionali all'incremento dell'offerta di attrezzature e impianti sportivi, compatibilmente con la necessità di garantire lo sviluppo delle relazioni funzionali, paesaggistiche e ambientali tra la città e il fiume, anche al fine di qualificare il Polo come Parco Urbano attrezzato;
- 2.2** per il **Polo di San Filippo e del San Luca (S2)**, il mantenimento e l'adeguamento delle funzioni esistenti (ospedale, centro operativo poste) compatibilmente con la necessità di miglioramento delle relazioni paesaggistiche e ambientali con gli altri insediamenti esistenti prevalentemente residenziali e produttivi, di qualificazione dei percorsi di accessibilità lenta e del complessivo miglioramento delle condizioni di fragilità idraulica;
- 2.3** per il **Polo di Sant'Anna di Viale Luporini (S3)**, il mantenimento e la riorganizzazione delle attrezzature esistenti (deposito e officine TPL, Motorizzazione Civile, INAIL), nonché il potenziamento funzionale degli spazi a favore della formazione di un nodo intermodale locale in relazione alle contermini previsioni della nuova fermata ferroviaria, anche comprendenti gli interventi di nuova edificazione (individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici) funzionali all'incremento di servizi ed attrezzature territoriali e di interesse generale, garantendo altresì il miglioramento della qualità dei fronti urbani e delle infrastrutture per l'accessibilità pedonale e ciclabile;
- 2.4** per il **Polo di Sorbano. Parco Urbano dell'Innovazione (S4)**, il mantenimento e la qualificazione delle funzioni esistenti e di innovazione tecnologica, espositiva, fieristica e direzionale e di servizio, anche comprendenti gli eventuali interventi di nuova edificazione (individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici) funzionali all'incremento e allo sviluppo di attività, dotazioni e servizi ritenuti necessari alla qualificazione del polo come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).

I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione delle categorie di intervento nelle singole "Zone" sono stabiliti, caso per caso, in sede di formazione dei PUC o dei progetti di opera pubblica -sulla base delle esigenze funzionali, prestazionali, amministrative e di programmazione, secondo quanto disposto dalle eventuali specifiche norme legislative e regolamentari vigenti in materia, privilegiando lo sviluppo del ruolo sovracomunale e le relative funzioni

**Commentato [WU307]:** Testo introdotto con emendamento "A" alla proposta di delibera di approvazione

**Commentato [WU308]:** Testo introdotto con emendamento "A" alla proposta di delibera di approvazione

**Commentato [WU309]:** Testo introdotto con emendamento "A" alla proposta di delibera di approvazione

**Commentato [WU310]:** Testo introdotto con emendamento "A" alla proposta di delibera di approvazione

**Commentato [WU311]:** OSS ERVAZIONE N. 921\_4

**Commentato [SP312]:** OSS ERVAZIONE N. 921\_4

**Commentato [SP313]:** OSS ERVAZIONE N. 921\_4

**Commentato [SP314]:** OSS ERVAZIONE N. 921\_4

pubbliche e/o di interesse generale.

**3. Categorie di intervento. Disposizioni di dettaglio.** In assenza dei PUC o dei progetti di opera pubblica di cui al precedente comma 2, le categorie di intervento ammesse dal PO sono:

**3.1** per il Polo di Via delle Tagliate (S1), in ragione delle analoghe caratteristiche tipologiche e funzionali, quelle delle "Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2)", di cui all'art. 67 delle presenti Norme;

**3.2** per il Polo di San Filippo e del San Luca (S2) e il Polo di Sant'Anna di Viale Luporini (S3), in ragione delle analoghe caratteristiche tipologiche e funzionali, quelle delle "Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)", di cui all'art. 69 delle presenti Norme;

**3.3** per il Polo di Sorbano. Parco Urbano dell'Innovazione (S4), in ragione delle analoghe caratteristiche tipologiche e funzionali, quelle dei "Tessuti a piattaforme produttive e poli industriali – artigianali (D3)", di cui all'art. 37 delle presenti Norme.

**3.4** Per le "Zone" di nuova previsione e per quelle di ampliamento funzionale delle attrezzature esistenti e identificate come "di progetto" negli elaborati di Quadro Progettuale, anche in caso di mancata realizzazione della previsione, oltre all'attività edilizia libera, sono comunque ammesse le categorie di intervento di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili", "manutenzione straordinaria" e "restauro e risanamento conservativo", senza cambio di destinazione d'uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

**3.5** In queste "Zone", esistenti e di progetto, è altresì sempre ammessa dal PO la realizzazione di nuovi manufatti e volumi tecnici, nonché di strutture tecniche e tecnologiche di servizio connesse esclusivamente alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui all'art. 71 delle presenti Norme.

~~3.3~~

**4. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria funzionale e.b) "di Servizio".

Per il solo Polo Sorbano. Parco Urbano dell'Innovazione (S4) sono altresì ammesse le seguenti ulteriori categorie funzionali:

b) *industriale e artigianale*;

e) *direzionale e di servizio*.

Commentato [SP315]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

## Capo II - Servizi ed impianti per l'efficienza del territorio (G)

### Art. 71. Impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1)

**1. Definizione.** Comprendono gli immobili destinati ad attrezzature generali, dotazioni tecnologiche ed impianti, servizi di rete, di interesse generale pubbliche, private e/o private convenzionate per l'uso pubblico, ovvero affidate in concessione e/o gestione a società pubbliche, a partecipazione pubblica o private, sia esistenti che di progetto, quali, ad esempio:

- Impianti idrovori ed impianti di sollevamento delle acque;
- Impianti di smaltimento e depurazione delle acque reflue;
- Campi pozzi e di presa idropotabili ed impianti della rete di distribuzione dell'acquedotto;
- Impianti e attrezzature per la distribuzione e produzione di energia elettrica.

Le aree e gli spazi di nuova previsione, eventualmente sottoposti a vincolo espropriativo di cui all'elaborato QP.IVc "Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi", sono identificati con tratto e codice alfanumerico rosso nelle cartografie di Quadro Progettuale.

**2. Modalità e categorie di intervento.** Fermo restando quanto disposto dal RE e il prioritario rispetto della legislazione vigente in materia ambientale e paesaggistica sovraordinata, gli interventi edilizi e le opere comunque denominati, le sistemazioni di adeguamento tecnico, infrastrutturale e funzionale, ovvero di ampliamento e di nuova edificazione di edifici e manufatti, comprensivi di depositi e stoccaggi di materiali e manufatti temporanei, sono sempre ammessi, nel rispetto delle specifiche norme settoriali vigenti per tali attrezzature e delle esigenze tecniche per l'efficace funzionamento degli impianti e delle reti che rivestono interesse pubblico e generale. La nuova edificazione è ammessa nelle dimensioni minime necessarie al soddisfacimento di comprovate esigenze tecniche e di gestione, evidenziate in appositi elaborati tecnici.

Sono inoltre ammessi gli interventi necessari a garantire il miglioramento delle prestazioni igienico – sanitarie e quelli necessari all'adeguamento degli immobili alle vigenti norme di sicurezza dei luoghi di lavoro e prevenzione dei rischi.

Le linee, le reti e gli impianti tecnologici sono realizzati e mantenuti previa autorizzazione degli enti competenti,

Commentato [WU316]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

secondo la normativa di settore vigente in materia, nel rispetto della vigente legislazione in materia di governo del territorio, tutela e protezione dell'ambiente, tutela e protezione del paesaggio, difesa del suolo e rischio idrogeologico.

Gli interventi di cui sopra rientrano in quelli previsti all'art. 134 comma 1 lett. c) e d) della L.R. 65/2014.

Per le "Zone" di nuova previsione e per quelle di ampliamento funzionale delle attrezzature esistenti e identificate come "di progetto" negli elaborati di Quadro Progettuale, anche in caso di mancata realizzazione della previsione, oltre all'attività edilizia libera, sono comunque ammesse le categorie di intervento di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili", "manutenzione straordinaria" e "restauro e risanamento conservativo", senza cambio di destinazione d'uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

**3. Fasce di rispetto e vincoli sovraordinati.** Il PO individua negli appositi elaborati di Quadro Conoscitivo, QC.VI- "Vincoli Ambientali e Igienico – sanitari" (cartografie in scala 1: 10.000), di cui al precedente art. 3 comma 2, con valore esclusivamente ricognitivo, le fasce di rispetto dei servizi, delle reti e degli impianti, di cui al precedente comma 1, identificate in base alla vigente legislazione nazionale e regionale. Gli interventi e le opere di natura urbanistico – edilizia possono essere realizzati previa verifica dell'effettiva dimensione della fascia di rispetto considerata e nella conseguente osservanza delle disposizioni ad essa collegate.

**4. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria funzionale e.b.2 per i soli servizi e strutture amministrative pertinenti i diversi impianti di cui al comma 1 e alla sub-categoria funzionale e.b.8.

**5. Ulteriori disposizioni e raccordo con la disciplina generale del PO.** La realizzazione di nuovi manufatti e volumi tecnici, nonché di strutture tecniche e tecnologiche di servizio connesse esclusivamente alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui al precedente comma 1, è ammessa, oltre che nelle "Zone" appositamente classificate G1, anche nelle "Zone" classificate:

- D1, D2, D3 e D4, di cui al Titolo II Capo III delle presenti norme;
- F1, F2, F3, F4 e S, di cui al Titolo V Capo I;
- I1, I2, I3 e I4, di cui al Titolo VI Capi-Capo I e II delle presenti norme.

↳ Localizzazioni in zone diverse da quelle precedentemente indicate sono ammesse previa verifica di compatibilità con le funzioni e le attività esistenti, da effettuarsi puntualmente - caso per caso - in relazione al contesto territoriale interessato e fermo restando le eventuali limitazioni e condizioni definite dalla pianificazione e legislazione sovraordinata in materia ambientale, paesaggistica, idrogeologica e sismica.

## Art. 72. Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2)

**1. Definizione.** Comprendono i cimiteri presenti nel territorio comunale, comprensivi degli spazi aperti pertinenziali e di stretta relazione funzionale che corrispondono anche a strutture e manufatti di impianto storico, in alcuni casi successivamente ampliati e trasformati rispetto all'impianto originario, nonché le aree e gli spazi di nuova previsione e/o di ampliamento funzionale dei cimiteri esistenti. Le aree e gli spazi di nuova previsione, eventualmente sottoposti a vincolo espropriativo di cui all'elaborato QP.IVc "Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi", sono identificati con tratto e codice alfanumerico rosso nelle cartografie di Quadro Progettuale.

**2. Modalità e categorie di intervento.** Per queste "Zone", fermo restando il rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia ed in particolare: art. 338 del RD 27/07/1934 n° 1265 - T.U.LL.SS. art. 57 del D.P.R. 10/09/1990, n° 285 e art. 28 della L. 01/08/2002 n° 166 e fatte salve le eventuali deroghe ammesse sulla base delle disposizioni legislative precedentemente richiamate, oltre all'attività edilizia alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, le categorie di intervento ammesse dal PO, sono le seguenti: è ammessa:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- e, più in generale:
  - la riqualificazione funzionale e tipologica degli immobili esistenti, e gli ampliamenti funzionali attraverso interventi di nuova edificazione per le aree identificate nelle cartografie del quadro progettuale con codice alfanumerico di colore nero;
  - la nuova edificazione per le aree e gli spazi di progetto (nuove previsioni), sottoposti a vincolo espropriativo,

identificati nelle cartografie del quadro progettuale con codice alfanumerico di colore rosso.

In queste "Zone" è inoltre ammessa la realizzazione di "Cimiteri per animali di affezione", di cui alla L.R. 9/2015 e secondo le disposizioni del relativo Regolamento di cui alla D.P.G.R. 73R/2016.

**3. Fasce di rispetto e vincoli sovraordinati.** Il PO individua negli elaborati del Quadro Conoscitivo, QC.VI "Vincoli Ambientali e Igienico – sanitari" (cartografie in scala 1: 10.000), di cui al precedente art. 3 comma 2, le fasce di rispetto di natura igienico-sanitaria, per le quali valgono le norme di tutela e i vincoli corrispondenti, anche di inedificabilità assoluta o condizionata, secondo le disposizioni legislative vigenti ed in particolare per i cimiteri: art. 338 del RD 27/07/1934 n° 1265 - T.U.LL.SS. art. 57 del D.P.R. 10/09/1990, n° 285 e art. 28 della L. 01/08/2002 n° 166, fatte salve le deroghe sulla base delle disposizioni di legge.

Per le diverse "Zone" del PO ricadenti all'interno delle fasce precedentemente richiamate, valgono le previsioni e gli interventi ammessi dallo stesso PO secondo quanto disposto nelle presenti Norme, fermo restando le eventuali limitazioni e condizioni imposte dalla legislazione sopra richiamata, di cui al precedente comma 2. Nelle fasce corrispondenti ai cimiteri esistenti, ai sensi e secondo le disposizioni di cui al precedente comma 2, con progetto di opera pubblica, è sempre ammessa la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti, previo parere delle autorità competenti in materia.

**4. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, nonché quelle previste dalla disciplina delle zone di cui al comma precedente, le categorie funzionali ammesse sono:

e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria funzionale e.b.12.

## Capo III - Parchi urbani e Aree di riqualificazione e valorizzazione urbana (Q)

### Art. 73. Parco urbano delle Mura della città antica (Qm)

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti di valenza storica e interesse ambientale" corrispondenti, in particolare, agli "Ambiti del Parco urbano delle Mura, dei baluardi, degli spalti e del verde interno alla città". È la "Zona" destinata dal PO alla formazione di un Parco urbano di valenza monumentale, quale completamento e miglioramento delle parti già esistenti. Di valore strategico, il Parco è funzionale all'ampliamento ed incremento delle dotazioni verdi della città, nonché alla conservazione e/o al ripristino dei rilevanti valori archeologici, storici e documentali formalmente riconosciuti. Il PO identifica con tratto e codice alfanumerico rosso le aree di progetto, eventualmente sottoposte a vincolo espropriativo di cui all'elaborato QP.IVc "Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi".

**2. Modalità e categorie di intervento. Disposizioni generali.** Per questa "Zona" il PO, prevede la realizzazione di interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica o privati convenzionati finalizzati alla manutenzione e al recupero architettonico, funzionale e tipologico delle aree, delle strutture, dei manufatti, degli edifici e degli spazi aperti esistenti, per la tutela e valorizzazione dei valori paesaggistici e storico - culturali dati dalla particolarità e tipicità dei caratteri costitutivi del monumento fortificato, ovvero dalle relazioni funzionali, culturali, storiche, documentali, paesaggistiche, ecologiche ed ambientali che le mura e i relativi spalti instaurano con la città antica.

**3. Categorie di intervento. Disposizioni di dettaglio.** Per gli edifici, le strutture ed i manufatti esistenti, ~~oltre all'attività edilizia libera~~, le categorie di intervento ammesse dal PO sono quelle di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, ~~fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo.~~ Le seguenti:

- ~~gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";~~
- ~~la "manutenzione straordinaria;~~
- ~~il "restauro e risanamento conservativo".~~

Le aree e gli spazi aperti devono essere adibiti e progettati come luoghi di incontro, riposo, ricreazione, svago, attività non organizzate e per il tempo libero. È inoltre ammessa la realizzazione di percorsi lenti ciclo – pedonali, anche interrati, volti anche a favorire l'utilizzo e le esigenze degli animali da compagnia, comprensivi del completamento, del recupero e del ripristino delle sortite e degli accessi di origine antica e di impianto storico.

In ragione del recente impianto del complesso edilizio denominato "Villaggio del fanciullo", esclusivamente per tali immobili sono ammessi anche interventi di "ristrutturazione edilizia conservativa", "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico finalizzati al miglior inserimento degli immobili nel contesto storico – monumentale delle mura e al consolidamento del presidio esistente.

Commentato [WU319]: cfr. artt. 67-68 e 69

Commentato [WU320]: Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**4. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

c) *commerciale al dettaglio*, limitatamente alle sub-categorie funzionali c.4; c.5.; c.14; c.15;

e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alle sub-categorie funzionali e.b.2; e.b.3; e.b.4; e.b.7; e.b.10.

**5. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi.** Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Gli interventi ammessi di cui al precedente comma 3, nel soddisfare le esigenze di conservazione e tutela degli spazi aperti e dei manufatti facenti parte integrante e sostanziale del monumento, di mantenimento e conservazione del contesto paesaggistico di cui gode la presenza monumentale della struttura fortificata, di valorizzazione del monumento e di incentivazione della fruizione del parco, non devono in nessun caso interferire con le visuali aperte e libere sul monumento, occludere o limitare i coni visivi e le visuali dirette verso il monumento o la città antica, produrre elementi ed opere - anche a corredo degli edifici, dei manufatti e dei percorsi di fruizione esistenti - che creino barriere visive limitanti ed interferenti con la percezione del monumento e gli scorci prospettici di valenza paesistica relativi all'opera monumentale e alla città antica.
- Al fine del perseguimento delle finalità del parco, attraverso l'esclusivo recupero e restauro del Patrimonio Edilizio Esistente e delle strutture fortificate, è ammessa, nell'ambito dell'attività edilizia libera di cui al comma 3, in relazione al consolidamento delle funzioni esistenti e alla promozione di quelle compatibili con il monumento, l'utilizzazione di strutture temporanee, comunque rimovibili, che non comportino occupazioni di suolo permanente, semplicemente ancorate a terra e **senza con minime alterazione** alterazioni dei **profili dei piani di campagna** e degli assetti dei suoli, le cui caratteristiche dimensionali e qualitative sono definite dal RE e con i soggetti preposti alla tutela del bene monumentale, nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente punto elenco.
- I percorsi di fruizione del monumento e le infrastrutture di accesso (rampe di risalita, sortite, ecc.) devono essere realizzate con materiali idonei tali da garantire un coerente ed organico inserimento nel contesto paesaggistico, coerenti e compatibili con i caratteri architettonici e storico monumentali costitutivi del parco.
- Le funzioni esistenti e quelle ammesse di cui al precedente comma 4 interne al parco devono inserirsi nel contesto storico monumentale attraverso sistemazioni, arredi e modulazione degli interventi compatibili con il monumento e il quadro paesistico storicamente consolidatosi, che sono inderogabilmente prevalenti rispetto alle esigenze d'uso.
- È vietato alterare elementi morfologici del terreno, dei suoli e della struttura fortificata (terrapieni, contrafforti, ecc.), è altresì vietata l'alterazione e la detrazione degli arredi storici, del sistema del verde e del relativo equipaggiamento arboreo; pertanto, gli interventi sono orientati alla rimessa in pristino degli spazi aperti e dei relativi assetti ed impianti storici ad eccezione delle modifiche dovute alle misure di salvaguardia e consolidamento del monumento stesso.
- Nel soddisfare le esigenze di tutela degli spazi aperti e dei manufatti facenti parte integrante e sostanziale del monumento, di mantenimento e conservazione del contesto paesaggistico di cui gode la presenza monumentale della struttura fortificata e di valorizzazione del monumento non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari in forma permanente.

**Commentato [WU321]:** cfr  
OSSERVAZIONE N. 866\_1

**Art. 74. Parco lineare del Condotto pubblico (Qc)**

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come "*Ambiti di valenza storica e interesse ambientale*" corrispondenti, in particolare, agli "*Ambiti del Parco urbano del Condotto Pubblico e degli spazi contermini*". Sono "*Zone*" destinate dal PO alla formazione di un parco lineare funzionale all'incremento degli itinerari di mobilità lenta ciclo – pedonale e delle dotazioni verdi dei contesti urbani interessati dall'infrastruttura idraulica del Condotto Pubblico. Di valore strategico, il Parco sviluppa in forma complementare alla qualificazione modale, azioni di mantenimento e/o ripristino dei numerosi valori storici e documentali riconosciuti dal Quadro Conoscitivo del PS e del PO.

**2. Modalità e categorie di intervento. Disposizioni generali.** Per questa "*Zona*" - **i cui immobili sono sottoposti a vincolo espropriativo** - il PO, prevede la realizzazione di interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica o privati convenzionati (PdC) finalizzati alla manutenzione e al recupero architettonico, funzionale e tipologico, delle strutture, dei manufatti, degli edifici esistenti, finalizzati alla tutela e alla valorizzazione dei valori paesaggistici e storico culturali dovuti alla particolarità del Condotto Pubblico, ovvero alle relazioni paesaggistiche e funzionali che questa infrastruttura idraulica ha instaurato nel tempo con gli insediamenti contermini e la città antica entro il perimetro delle mura.

**3. Categorie di intervento. Disposizioni di dettaglio.** Per gli edifici, le strutture ed i manufatti esistenti, oltre

**Commentato [WU322]:** OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

.....  
 all'attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e il risanamento conservativo”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”.

Per le specifiche parti costitutive della condotta idrica si applicano inoltre le disposizioni concernenti il “Reticolo idrografico” di cui all'art. 63 delle presenti Norme. Per le restanti aree e gli spazi aperti contermini, il PO, oltre all'attività edilizia libera, prevede la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica degli spazi facenti parte del parco, finalizzati al recupero e alla valorizzazione della presenza dell'opera idraulica di carattere storico – monumentale da considerare principale oggetto del progetto e degli interventi ammessi, in quanto elemento generatore del parco. Gli spazi afferenti al parco devono essere adibiti e progettati come luoghi di incontro, riposo, ricreazione, svago, gioco, attività spontanee per il tempo libero e per l'attività fisica, anche con piccole attrezzature ed impianti in dotazione o di supporto alle attività collettive e all'associazionismo per la conoscenza dell'opera idraulica, conservazione della memoria storica e promozione della cultura del territorio. In queste aree possono anche trovare collocazione complementari camminamenti, spazi per la sosta e il parcheggio, debitamente integrati nel verde e resi accessibili per utenze allargate. È inoltre ammessa la realizzazione di percorsi lenti ciclo – pedonali, con prioritario riferimento al recupero e al ripristino di viabilità e percorsi di origine antica e di impianto storico.

Le opere sugli immobili esistenti possono essere realizzate mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica e, per gli immobili in proprietà privata o dati in concessione, privata finalizzato a definire la consistenza, il tipo e l'ubicazione della vegetazione, la dimensione ed il trattamento delle superfici a prato e pavimentate, gli elementi di arredo, le attrezzature, i manufatti e gli impianti fissi con particolare riferimento alla fruizione lenta ciclabile e pedonale.

Le nuove previsioni possono essere realizzate anche mediante iniziativa privata previa formazione di titoli abilitativi convenzionati, ferma restando, in questo caso, la garanzia di mantenimento dell'uso pubblico: la convenzione prevede in particolare l'erogazione di specifici servizi di uso pubblico e le modalità, le condizioni e la frequenza temporale mediante le quali è assicurato l'uso pubblico degli impianti e delle strutture.

**4. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

*e) direzionale e di servizio*, limitatamente alle sub-categorie funzionali e.b.7; e.b.10.

**5. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi.** Le categorie di intervento di cui al precedente comma 3 si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Gli interventi, nel soddisfare le esigenze di conservazione e tutela degli spazi aperti e dei manufatti facenti parte integrante e sostanziale dell'antica infrastruttura idraulica, di mantenimento e conservazione del contesto paesaggistico di cui gode – il Condotto Pubblico, di valorizzazione del suo carattere monumentale e di incentivazione della fruizione del parco, non devono in nessun caso interferire con le visuali aperte e libere sull'infrastruttura lineare del Condotto Pubblico, occludere o limitare i con visivi e le visuali aperte esistenti lungo la sopra richiamata infrastruttura, produrre elementi ed opere - anche a corredo degli edifici, dei manufatti e dei percorsi di fruizione esistenti - che creino barriere visive limitanti ed interferenti con la percezione dell'infrastruttura e gli scorci prospettici di valenza paesistica relativi all'opera idraulica.
- I percorsi di fruizione del Parco devono essere realizzati con materiali idonei tali da garantire un coerente ed organico inserimento nel contesto paesaggistico e coerenti e compatibili con i caratteri architettonici e storico monumentali dell'infrastruttura idraulica.
- Le funzioni esistenti e quelle ammesse di cui al precedente comma 4 interne al parco devono inserirsi nel contesto di valore storico - documentale attraverso sistemazioni, arredi e modulazione degli interventi compatibili con il quadro paesistico storicamente consolidatosi, che sono inderogabilmente prevalenti rispetto alle esigenze d'uso.
- È vietato alterare elementi morfologici del terreno, dei suoli e della struttura idraulica, ad eccezione delle modifiche dovute alle misure di salvaguardia e consolidamento del monumento e della fruizione allargata alle utenze deboli.

**Commentato [WU323]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Art. 75. Giardini e Parchi urbani di quartiere (Qq)**

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come “*Ambiti di valenza storica e di interesse ambientale*” corrispondenti, in particolare, agli “*Ambiti dei Giardini – Parco urbani*” interni ai quartieri della città consolidata e a servizio del territorio urbanizzato delle UTOE. Sono “*Zone*” destinate dal PO alla formazione di parchi urbani, di qualificazione e potenziamento del gradiente verde e dell'impronta ecologica dei quartieri anche in ampliamento ed integrazione degli spazi pubblici esistenti, con destinazioni d'uso quali gli orti sociali ed urbani, i boschi e le aree vegetate urbane, i servizi e le attrezzature sportive e ricreative, le aree a verde attrezzato, gli spazi per la ricreazione lo svago e il tempo libero. In particolare il PO distingue la seguente classificazione, cui corrisponde una sub-articolazione della “*Zona*” indicata con apposita simbologia e codice alfa-numerico negli elaborati cartografici del Quadro Progettuale:

- Qq.1- *Aree e spazi del quartiere di Sant'Anna;*
- Qq.2- *Aree e spazi del quartiere di San Concordio;*
- Qq.3- *Aree e spazi del quartiere di San Filippo;*
- Qq.4- *Aree e spazi del quartiere di San Vito;*
- Qq.5- *Aree e spazi del quartiere di Antraccoli.*

**2. Modalità e categorie di intervento. Disposizioni generali.** Per ~~queste zone~~ questa “*Zona*” - i cui immobili sono sottoposti a vincolo espropriativo- il PO prevede l'intervento diretto di iniziativa pubblica o privato convenzionato, che assicuri tra l'altro l'ulteriore dettaglio di indagine e l'approfondimento del Quadro Conoscitivo del PO, al fine di fornire adeguate informazioni urbanistiche, infrastrutturali ed ecosistemiche propedeutiche alla definizione di interventi ed opere finalizzati alla valorizzazione e alla qualificazione ambientale e paesaggistica dello spazio pubblico e ad accogliere prevalenti funzioni ludico – ricreative e sportive, ovvero “*agricole multifunzionali*”.

**3. Categorie di intervento, disposizioni di dettaglio.** L'intervento diretto di iniziativa pubblica dettaglia in particolare gli interventi e le opere da realizzare per la formazione di un parco urbano e di una unitaria area a verde attrezzato e centro di servizi culturali e ludico – ricreativi di quartiere, per la quale devono essere individuati:

- le parti destinate ad orti e/o giardini urbani e sociali, ovvero a vivai di servizio alle attività di manutenzione del verde comunali;
- le parti destinate alla riforestazione (boschi urbani) o alla creazione di macchie e stanze verdi, privilegiando il mantenimento della vegetazione di alto fusto già esistente;
- le parti attrezzate per attività ludico ricreative e per il tempo libero, anche equipaggiate per attività temporanee (manifestazioni, feste, mercati rionali) e aule didattiche all'aperto;
- le parti attrezzate per lo svolgimento delle attività sportive individuali e spontanee, anche equipaggiate con arredi fissi ed altre sistemazioni idonee allo svolgimento della pratica sportiva;
- gli itinerari ed i percorsi della mobilità lenta ciclo - pedonale, privilegiando il recupero di quelli esistenti ed il ripristino di quelli rintracciabili sui catasti storici (“*redole*”), nonché la loro collocazione in fregio al reticolo idrografico superficiale.

È ammessa dal PO la realizzazione, attraverso interventi di “*nuova edificazione*”, di parcheggi pertinenziali del parco da realizzare con soluzioni progettuali integrate e conformi con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del parco medesimo, di manufatti accessori (chioschi) e di strutture di servizio, quali ad esempio servizi igienici, magazzini e ripostigli, comprensivi dell'eventuale somministrazione di alimenti e bevande, delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione primaria quali, ad esempio, illuminazione, impianto di irrigazione, regimazione reticolo superficiale, integrazione dei servizi di rete.

Anche in caso di mancata realizzazione delle nuove previsioni, in tali aree, oltre all'attività edilizia libera, sono comunque ammesse le categorie di intervento di “*superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili*”, “*manutenzione straordinaria*”, senza cambio di destinazione d'uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

**4. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- c) *commerciale al dettaglio*, limitatamente alle sub-categorie funzionali c.5; c.6;
- e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria ~~funzionale e.b)~~ “*di Servizio*”.

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante non è ammesso.

Commentato [WU324]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

## Titolo VI. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. RETI E NODI INFRASTRUTTURALI E DELLA MOBILITÀ

### Art. 76. Definizione tematica, articolazione e “Zone” della Rete infrastrutturale

1. La disciplina delle “**Trasformazioni. Reti e nodi infrastrutturali della mobilità**”, si applica alle seguenti “Zone” individuate dal PO:

#### **Rete, servizi della mobilità e parcheggi (I)**

- Rete viaria e assi di collegamento di area vasta e locali pubblici o di uso pubblico (I1) (esistenti e di progetto)
- Parcheggi e aree di sosta (I2) (esistenti e di progetto)
- Linea, stazione, spazi per la logistica ferroviari e fermate (I3) (esistenti e di progetto)
- Distributori di carburante e servizi alla mobilità (I4) (esistenti e di progetto)
- Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale

#### **Altre infrastrutture per la mobilità lenta**

- Rete dei percorsi di fruizione lenta (ciclo – pedonale)
- Antiche percorrenze, sentieri CAI e altri percorsi escursionistici
- Spazi aperti delle centralità di quartiere e altri contesti di miglioramento e efficientamento dei livelli di accessibilità

2. La “**Disciplina delle trasformazioni. Reti e nodi infrastrutturali della mobilità**”, limitatamente ai “**Parcheggi e aree di sosta (I2)**” comprende zone assimilabili a quelle indicate alla lettera f) dell’articolo 2, del D.M. 1444/1968, destinate a spazi a parcheggi pubblici e di uso pubblico che concorrono al perseguimento di obiettivi e all’attuazione di disposizioni applicative definiti dal PS, ai fini del soddisfacimento degli Standard Urbanistici riferiti all’intero territorio comunale e alle singole UTOE, nonché all’applicazione delle disposizioni sulla qualità degli insediamenti definite dal Regolamento di cui al D.P.G.R. 2R/2007 come da ultimo modificato dal D.P.G.R. 32R/2017.

3. Ai fini del soddisfacimento degli Standard Urbanistici di cui al precedente comma 2, le previsioni del PO concernenti la disciplina delle “**Trasformazioni. Reti e nodi infrastrutturali della mobilità**” si integrano con quelle della disciplina di gestione degli insediamenti esistenti di cui all’art. 8 delle presenti Norme e con quelle della disciplina delle trasformazioni di cui all’art. 9 delle presenti Norme, secondo quanto ulteriormente disposto al successivo Titolo VII.

### Capo I - Rete e servizi della mobilità e parcheggi (I)

#### Art. 77. Rete viaria e assi di collegamento di area vasta e locali (I1)

1. **Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come “**Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità**” corrispondenti, in particolare, alla “**Rete viaria**” del PS. Il PO individua con specifica simbologia grafica, in ragione della gerarchia definita dagli strumenti di pianificazione territoriale:

- Autostrade A12 e A11 e relativi caselli e aree di servizio;
- Rete viaria e assi di collegamento principali e locali pubblici o di uso pubblico.

Il PO distingue inoltre la rete viaria e gli assi di collegamento principali e locali esistenti (identificati con tratto nero con fondo bianco) da quelli di progetto (identificati con tratto rosso con fondo arancio ed eventualmente sottoposti a vincolo espropriativo di cui all’elaborato QP.IVc “*Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi*”), sia di nuovo impianto, sia di integrazione, che di ampliamento, ristrutturazione o miglioramento prestazionale e funzionale (sottopassi, spartitraffico e piattaforme) dei tracciati esistenti.

2. **Categorie e modalità di intervento. Disposizioni generali.** Per queste “Zone” e comunque per la viabilità esistente pubblica o di uso pubblico di qualsiasi rango, il PO prevede:

- la manutenzione, la riqualificazione funzionale, infrastrutturale e tipologica, della viabilità esistente appositamente identificata nelle cartografie del Quadro Progettuale;
- la nuova edificazione per le viabilità di progetto (nuove previsioni), in questo caso eventualmente sottoposte a vincolo espropriativo, appositamente identificate nelle cartografie del Quadro Progettuale.

I parametri e le caratteristiche tecnici e prestazionali per la definizione degli interventi sono stabiliti in sede di progetto di opera pubblica sulla base della legislazione e regolamentazione vigente in materia, nel rispetto delle

norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione. I progetti devono comunque considerare i caratteri dei contesti territoriali ed urbani attraversati dalla nuova viabilità e le funzioni insediate nelle zone contermini, **prevedendo, laddove possibile, complementari spazi a parcheggio.**

Per le aree identificate come “di progetto” negli elaborati di Quadro Progettuale, anche in caso di mancata realizzazione della previsione di progetto, oltre all’attività edilizia libera, sono comunque ammesse le categorie di intervento di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”, “manutenzione straordinaria”, senza cambio di destinazione d’uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

**È altresì sempre ammessa dal PO la realizzazione di nuovi manufatti e volumi tecnici, nonché di strutture tecniche e tecnologiche di servizio connesse esclusivamente alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui all’art. 71 delle presenti Norme.**

**3. Fasce di rispetto e vincoli sovraordinati.** Il PO riporta con valore ricognitivo nell’elaborato Quadro Conoscitivo QC.VI “Vincoli Ambientali e Igienico – sanitari” QC.VII. “Vincoli igienico – sanitari” (cartografie in scala 1: 10.000) di cui al precedente art. 3 comma 3, le indicazioni tecniche per il calcolo e la verifica delle fasce di rispetto stradale secondo quanto disposto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, dai piani e regolamenti comunali e dai criteri applicativi eventualmente determinati dai preposti uffici comunali. Per le suddette fasce si applicano i limiti ed i vincoli all’edificabilità e alla trasformazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (di cui D.Lgs. 285/1992, come da ultimo modificato dalla L. 145/2018) e dal relativo Regolamento di attuazione (di cui al D.P.R. 495/1992 e s.m.i.).

**4. Fasce di rispetto. Ulteriori previsioni del PO.** Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, nonché dai piani e regolamenti comunali di Settore, costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di trasformazione e utilizzazione ai fini dell’adeguamento infrastrutturale dei tracciati viari, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli effetti e/o corretta ambientazione paesaggistica. A tal fine nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- adeguamenti stradali ed opere infrastrutturali di interesse pubblico a servizio dell’edificato posto all’esterno della fascia di rispetto;
- adeguamenti delle opere infrastrutturali di raccordo o di integrazione delle intersezioni tra i diversi tracciati viari;
- percorsi ed itinerari di viabilità lenta (ciclo - pedonale), opere di mitigazione del traffico e di riqualificazione della viabilità esistente;
- reti e dotazioni tecnologiche e di servizio agli insediamenti (acquedotti, fognature, metanodotti, elettrodotti, linee telefoniche e di trasferimento di dati);
- sostegni, cabine, armadi, stazioni di supporto e gestione delle suddette reti;
- canalizzazioni irrigue e altre sistemazioni idrauliche o di gestione del reticolo superficiale;
- recinzioni, aiuole, siepi, alberature segnaletiche ed altri allineamenti arborei funzionali e complementari alla viabilità pubblica.

Per le “Aree di salvaguardia infrastrutturale per la viabilità di progetto” ricomprese nel perimetro del territorio urbanizzato si fa salvo quanto disposto al successivo art. 9899.

**5. Disciplina delle funzioni.** La sola categoria funzionale ammessa è:

- e) “Direzionale e di servizio”, limitatamente alle sub-categorie ~~a e b) “di Servizio” limitatamente alla e funzionali e.b.9; e.b.10; e.b.11.~~

Il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante non è ammesso.

## Art. 78. Parcheggi e aree di sosta (I2)

**1. Definizione.** Comprendono le “Zone” destinate a parcheggi e aree di sosta pubbliche o di uso pubblico, ovvero ad attrezzature e dotazioni di supporto e servizio alla rete infrastrutturale della mobilità, comprendenti anche immobili attività e servizi comunque a destinazione modale e/o uso pubblico quali, ad esempio, interscambio modale, noleggio, spazi e attività di car sharing, finalizzate ad incrementare la dotazione di standard urbanistici corrispondenti a quelli indicati alla lettera d) dell’articolo 3 del D.M. 1444/1968. In particolare il PO distingue con specifica simbologia grafica, le seguenti tipologie di parcheggio:

- *Parcheggi e aree di sosta di rilevanza strategica e strutturale esistenti e di progetto (I2.s);*
- *Parcheggi e aree di sosta di qualificazione degli insediamenti esistenti e di progetto (I2.i).*

**2. Modalità di intervento e disposizioni generali.** Per queste zone il PO, oltre all’attività edilizia libera, prevede:

- la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica dei parcheggi e delle aree di sosta esistenti, identificati nelle cartografie del Quadro Progettuale con codice alfanumerico di colore nero;

Commentato [SP325]: OSS  
ERVAZIONE N. 689\_2

Commentato [SP326]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

- la nuova edificazione dei parcheggi e delle aree di sosta di nuova previsione, eventualmente sottoposti a vincolo espropriativo di cui all'elaborato QP.IVc "Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi" e identificati nelle cartografie del Quadro Progettuale con codice alfanumerico di colore rosso.

Gli interventi e le opere realizzabili, sia sulle aree e gli spazi esistenti che su quelle di progetto dovranno essere attuati mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privato convenzionato.

La realizzazione delle nuove previsioni, così come gli interventi e le opere sui parcheggi ed aree di sosta esistenti, potranno essere realizzati anche su iniziativa privata previa concessione delle aree e degli spazi pubblici e il rilascio di un Permesso di Costruire (PdC) Convenzionato.

I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi nelle singole "Zone" sono stabiliti in sede di progetto di opera pubblica sulla base della legislazione e regolamentazione vigente in materia, tenendo in particolare conto dell'interazione con le adiacenti zone destinate alla viabilità pubblica o di uso pubblico, nel rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti.

**3. Categorie di intervento.** Per gli eventuali edifici e manufatti esistenti ricadenti in queste zone, oltre all'attività edilizia libera alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento volumetrico "una tantum" anche all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC), o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE), non superiore al 50% di quella esistente per ogni UI esistente;
- la "sostituzione edilizia", in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui sopra, anche con contestuale incremento volumetrico della misura per non superiore a quanto previsto per la l'addizione volumetrica indicata al precedente punto (50% di Superficie coperta esistente o in alternativa Superficie edificabile (o edificata) (Se)).

Per le "Zone" di nuova previsione o per quelle di ampliamento funzionale delle previsioni esistenti sono altresì ammessi gli interventi di "nuova edificazione" anche con strutture interrato e multipiano, secondo quanto indicato al precedente comma 2, nonché la "realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune" secondo i parametri edilizi e urbanistici di cui al precedente comma 2 e comunque secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle eventuali specifiche dalle norme e regolamenti di settore in materia relativamente alla realizzazione dei parcheggi e delle infrastrutture di sosta.

È altresì sempre ammessa dal PO la realizzazione di infrastrutture, volumi, strutture e manufatti tecnici e di servizio delle dotazioni territoriali e delle reti tecnologiche, di nuovi manufatti e volumi tecnici, nonché di strutture tecniche e tecnologiche di servizio connesse esclusivamente alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui all'art. 71 delle presenti Norme, nei limiti di un indice massimo di copertura non superiore al 10% rispetto al suo lotto urbanistico, nonché è altresì ammessa la nuova edificazione di manufatti accessori (chioschi) e strutture di servizio destinati a servizi per la mobilità, a spazi per piccole attività commerciali al dettaglio come ad esempio edicole, somministrazione alimenti e bevande, nonché di locali e altri manufatti di servizio (servizi igienici), secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle specifiche norme di regolamentazione o gestione, nei limiti di un indice massimo di copertura non superiore al 10% rispetto al suo lotto urbanistico.

**4. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- c) commerciale al dettaglio, limitatamente alle sub-categorie funzionali c.5; c.6;
- e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub-categoria funzionale e.b) circoscritta alle fattispecie di cui alla lettera e.b.11 e ad essa assimilabili, comprensive delle funzioni amministrative (uffici) di gestione delle strutture per la sosta.

**5. Ulteriori prescrizioni per i progetti.** Il PO individua le seguenti prescrizioni:

- i parcheggi a raso devono essere corredati di filari alberati e/o alberature di alto fusto, piante ornamentali o arbusti. Ove possibile deve essere altresì garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% dell'area interessata e assicurata la massima superficie filtrante del terreno;
- i progetti, nell'osservanza delle indicazioni desumibili dall'allegato QC.Sb "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano" e delle vigenti leggi in materia di accessibilità, devono garantire soluzioni progettuali integrate secondo i principi del "design for all" al fine di concretizzare nella progettazione

**Commentato [WU327]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [SP328]:** OSSERVAZIONE N. 860\_4

dell'opera pubblica azioni inclusive del concetto di comunità;

- i parcheggi di progetto ricadenti nel Territorio rurale dovranno essere disciplinati da specifiche Schede Norma contenenti indicazioni e prescrizioni per il corretto inserimento paesaggistico.

**Commentato [WU329]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 23/07/2024

## Art. 79. Linea, stazione, spazi per la logistica ferroviari e fermate (I3)

**1. Definizione.** Comprendono gli immobili qualificati dal PS come “*Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità*” corrispondenti, in particolare, la “*Rete ferroviaria*” del PS. Il PO, oltre alle linee ferroviarie Firenze-Pisa-Viareggio e Lucca-Aulla, riconosce con specifica simbologia grafica le “*Zone*” destinate ad aree, immobili e spazi funzionali, ovvero pertinenziali ed accessori alla rete ferroviaria, comprensive delle relative dotazioni infrastrutturali, degli scali merci e tronchetti ferroviari, delle stazioni e fermate esistenti e di previsione in attuazione delle disposizioni applicative del PS. Il PO identifica con tratto e codice alfanumerico rosso le aree di progetto, eventualmente sottoposte a vincolo espropriativo di cui all’elaborato QP.IVc “*Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi*”.

**2. Categorie di intervento e disposizioni generali.** Gli interventi ammissibili in queste zone, anche di trasformazione e nuova edificazione, sono disciplinati dalle norme nazionali, regionali e dagli specifici strumenti di programmazione e pianificazione previsti dalle vigenti leggi, dalle intese o accordi tra i soggetti competenti nella gestione e manutenzione delle infrastrutture ferroviarie ed i soggetti competenti in materia di governo del territorio. Interventi ed opere devono comunque essere riferiti ad esigenze di adeguamento, miglioramento ed integrazione funzionale e prestazionale della rete ferroviaria e delle complementari attività e funzioni necessarie alla qualificazione del trasporto ferroviario.

Per aree identificate come “di progetto” negli elaborati di Quadro Progettuale, anche in caso di mancata realizzazione della previsione di progetto, oltre all’attività edilizia libera, sono comunque ammesse le categorie di intervento di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”, “manutenzione straordinaria” e “restauro e risanamento conservativo”, senza cambio di destinazione d’uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

È altresì sempre ammessa dal PO la realizzazione di nuovi manufatti e volumi tecnici, nonché di strutture tecniche e tecnologiche di servizio connesse esclusivamente alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui all’art. 71 delle presenti Norme.

**Commentato [SP330]:** OSS ERVAZIONE N. 860\_4

**1.3. Categorie di intervento. Indicazioni di dettaglio.** Il PO nell’ambito delle “*Zone*” destinate alla “*rete ferroviaria*” individua le aree destinate allo sviluppo di progetti finalizzati alla realizzazione delle nuove fermate ferroviarie di Sant’Anna/San Donato e di Campo di Marte, nonché alla riqualificazione di quelle esistenti, Montuolo, Nozzano, San Pietro a Vico, Ponte a Moriano, Piaggione, anche attraverso interventi di nuova edificazione. I progetti, oltre alle dotazioni necessarie al corretto funzionamento ed utilizzazione delle nuove fermate, assicurano l’individuazione e lo sviluppo di soluzioni in grado di garantire le relazioni funzionali e di accessibilità alle fermate attraverso sottopassi, sovrappassi, parcheggi e aree di sosta, pensiline, servizi e manufatti accessori e complementari, assicurando l’interscambio tra la rete ferroviaria e le diverse modalità di trasporto di merci e persone, con particolare riferimento per le modalità ciclo – pedonali.

Sono inoltre sempre ammessi interventi di “nuova edificazione” per l’adeguamento e l’integrazione della rete infrastrutturale finalizzati all’incremento delle modalità di trasporto merci, con particolare riferimento alla tratta Lucca-Aulla in corrispondenza dei tronchetti ferroviari di San Pietro a Vico, Ponte a Moriano e Piaggione e l’inserimento di un nuovo tronchetto per l’area industriale di Ponte a Moriano.

**2.4. Fasce di rispetto e vincoli sovraordinati.** Il PO individua nell’elaborato QC.VII- “*Vincoli Ambientali e Igienico – Sanitari*” (cartografie in scala 1: 10.000) di cui al precedente art. 3 comma 3, a fini esclusivamente ricognitivi, le fasce di rispetto ferroviario calcolate in base alla vigente legislazione nazionale e regionale, per le quali si applicano i limiti ed i vincoli all’edificabilità e alla trasformazione di cui al D.P.R. 753/1980.

**2.5. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- c) *commerciale al dettaglio*, con esclusione delle medie strutture di vendita sub-categorie funzionali c.2 e c.3;
- e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria e.b) “*di Servizio*”.

## Art. 80. Distributori di carburante e servizi alla mobilità (I4)

**1. Definizione.** Il PO individua le “*Zone*” esistenti e di progetto destinate ad Impianti e servizi per la distribuzione dei carburanti e ad altre attività e servizi integrativi funzionali alla mobilità all’automobile e all’automobilista, come ad esempio gli autolavaggi. Tali “*Zone*”, esistenti e di progetto, individuate tenendo conto dei requisiti di seguito

elencati, costituiscono le localizzazioni da ritenersi idonee ad ospitare impianti per la distribuzione dei carburanti, ~~ovvero~~ e le attività e i servizi ad esse complementari, ai sensi dell'art. 2, commi 1 e 2 del D.Lgs. 32/1998 e dell'art. 68 della L.R. 62/2018.

**2. Previsioni del PO. Criteri localizzativi.** Le "Zone" esistenti e di progetto individuate dal PO corrispondono ai seguenti criteri generali di localizzazione:

- *relazione funzionale con le principali direttrici viarie che per caratteristiche ed intensità di transito veicolare si qualificano come viabilità di riferimento dell'intera rete di comunicazione, comunale e sovracomunale;*
- *compatibilità generale alle disposizioni del Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992) e idonee condizioni di accessibilità veicolare;*
- *assenza di rilevanti valori storico-culturali e/o paesaggistici nel contesto territoriale di riferimento con contestuali idonee caratteristiche morfologiche e orografiche del sito;*
- *compatibilità generale con le norme di tutela ambientale e con le prescrizioni igienico-sanitarie;*
- *condizioni favorevoli di fattibilità sotto il profilo tecnico ed economico.*

**3. Nuove previsioni. Indicazioni e criteri localizzativi.** La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti in "Zone" diverse da quelle specificatamente indicate nella cartografia di PO è ammessa all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui agli art.li 16, 17 e 18 del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) con l'esclusione dei servizi integrativi di cui all'art. 65 comma 4 della L.R. 62/2018 e nel rispetto dei criteri indicati al precedente comma, che dovranno essere puntualmente verificati, caso per caso, in sede di formazione dei relativi titoli abilitativi, nonché nel rispetto delle ulteriori prescrizioni di seguito riportate, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute all'art. 2, commi 1 e 2 del D.Lgs. 32/1998 e dell'art. 68 della L.R. 62/2018. In particolare, in ragione delle specifiche caratteristiche storico-culturali, ambientali e paesaggistiche del territorio di Lucca, non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti, in quanto ritenuti incompatibili con il contesto territoriale di riferimento, nei seguenti casi:

- *Aree a vincolo paesaggistico ex actu (vincolo per Decreto), di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004;*
- *Aree a vincolo paesaggistico ex lege (vincolo ex Galasso), di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004;*
- *Aree ricomprese nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968, elencate al precedente art. 811;*
- *Aree a pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica elevata e molto elevata, come indicate dalle apposite indagini del PS vigente così come indicate all'art. 3 comma 4 delle presenti Norme e/o dagli strumenti di pianificazione settoriale vigenti (PAI e PGRA).*

**Categorie di intervento e ulteriori indicazioni.** Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, ~~le categorie di intervento ammesse dal PO inerenti~~ ~~Fatto salvo quanto indicato al precedente comma 3,~~ la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti e gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti, se convenzionati ed iscritti all'apposita anagrafe di cui all'art. 1 comma 100 della L. 124/2017, ~~è ammessa nei limiti e alle condizioni disciplinate al Titolo II Capo VIII della LR 62/2018 e più in dettaglio nel Regolamento di cui al DPGR n. 23R/2020.~~ sono le seguenti:

- la "nuova edificazione", fermo restando quanto indicato al comma 3;
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC), o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE), non superiore al 10% di quella esistente;
- la "sostituzione edilizia", anche con contestuale incremento volumetrico corrispondente alla misura non superiore al 10% della Superficie coperta (SC), o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente.

**4. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** In queste "Zone" è sempre ammessa dal PO la realizzazione di nuovi manufatti e volumi tecnici, nonché di strutture tecniche e tecnologiche di servizio connesse esclusivamente alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui all'art. 71 delle presenti Norme.

Le categorie di intervento di cui al precedente comma 4, si applicano nel prioritario rispetto dei limiti e delle condizioni disciplinate al Titolo II Capo VIII della L.R. 62/2018 e più in dettaglio nel Regolamento di cui al D.P.G.R. 23R/2020.

Alla scadenza delle ~~convenzioni~~ concessioni in essere, in assenza di specifici interventi di riqualificazione paesaggistica e di adeguamento funzionale e della contestuale stipula di una nuova ~~convenzione~~ concessione, è prevista la dismissione e la bonifica degli impianti e la conseguente formazione di spazi pubblici o di uso pubblico di

Commentato [WU331]: OSS  
ERVAZIONI N. 40\_1; 248\_1;  
872\_8

Commentato [WU332]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

.....  
cui all'art. 78 delle presenti Norme.

**5. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella "nuova edificazione", nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" la superficie coperta (SC) complessiva, con esclusione delle pensiline strettamente finalizzate alla copertura delle colonnine di distribuzione, non può superare il 40% della superficie territoriale (ST) dell'area di intervento.

L'altezza massima degli edifici o manufatti non dovrà essere superiore a mt. 5,00 e comunque massimo un piano, ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere un'altezza massima di mt. 7,00.

Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente ed in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO, con l'esclusione della "sostituzione edilizia".

**4-6. Disciplina delle funzioni.** La sola categoria funzionale ammessa è c) *Commerciale al dettaglio*, limitatamente alla sub-categoria funzionale c.9 e alla sola destinazione d'uso dei "Distributori di carburante" di cui all'art. 2, commi 1 e 2 del d.lgs. D.Lgs. 32/1998 e dell'art. 68 della L.R.L.R. 62/2018, comprensivi, in quanto direttamente connessi all'attività di distribuzione di carburante, dei servizi integrativi di cui all'art. 65 comma 4 della L.R. 62/2018.

Commentato [SP333]: OSS  
ERVAZIONI N. 40\_1 e 248\_1

## Art. 81. Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale

**1. Definizione.** Comprendono gli immobili qualificati dal PS come "Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità" corrispondenti, in particolare, alla "Rete viaria". In particolare si tratta degli spazi a verde, delle aree inedificate poste a corredo o di pertinenza funzionale della viabilità e delle altre infrastrutture esistenti, generalmente viarie, come ad esempio spartitraffico, argini e scarpate, ovvero ambiti marginali e/o interclusi tra gli insediamenti esistenti e le stesse infrastrutture viarie, di norma non utilizzati o trasformati. Costituiscono "Zone" destinate al potenziale miglioramento delle prestazioni funzionali e delle dotazioni delle infrastrutture di cui sono a corredo, ovvero al miglioramento paesaggistico e degli elementi di ambientazione

**2. Categorie di intervento.** Fatta salva l'attività edilizia libera, nell'esclusiva realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale, tra cui la realizzazione di parcheggi ed aree di sosta pubblici e/o di uso pubblico, secondo le disposizioni di cui all'art. 78 delle presenti Norme, nell'adeguamento della viabilità esistente e nella realizzazione di itinerari e percorsi ciclo-pedonali di cui all'art. 77 delle presenti Norme, sono ammessi i seguenti interventi:

- il "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- la realizzazione di "opere di urbanizzazione primaria e secondaria";
- la realizzazione "di infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato".

**3. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

c) *commerciale al dettaglio*, limitatamente alle sub-categorie funzionali c.5; c.6.

e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alle sub-sub-categorie funzionali funzionali e b) circoscritte alle fattispecie di cui alla lettera e.b.9; e.b.10; e.b.11, comprensive delle funzioni amministrative (uffici) di gestione delle strutture per la sosta.

## Capo II - Altre infrastrutture per la mobilità lenta e l'accessibilità

### Art. 82. Rete dei percorsi di fruizione lenta (ciclo - pedonale), antiche percorrenze, sentieri CAI e altri percorsi escursionistici

**1. Definizione.** Comprendono gli immobili qualificati dal PS come "Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità" corrispondenti, in particolare, alla "Rete della mobilità lenta ciclabile e pedonale". In particolare il PO individua, con apposita simbologia e carattere grafico, seppure a carattere meramente indicativo ed indipendentemente dalla "Zona" interessata:

- la "Rete dei percorsi di fruizione lenta (ciclo - pedonale)";
- le "Antiche percorrenze, sentieri CAI e altri percorsi escursionistici";

i "Percorsi di mobilità lenta ciclo - pedonale". Questi percorsi, esistenti e di progetto, che costituiscono elementi di organizzazione e fruizione degli insediamenti e delle aree urbane, con particolare riferimento all'accessibilità agli spazi pubblici, ovvero di fruizione del territorio aperto, con particolare riferimento ai Parchi e siti di valenza naturalistico - ambientale, ai Parchi urbani e alle aree di riqualificazione e valorizzazione urbana); aventi lo scopo di

costituire, nel loro insieme, una rete diffusa di percorsi protetti ad accessibilità differenziata, dedicati alla mobilità alternativa a quella carrabile. In particolare il PO distingue, con valore indicativo ed indipendentemente dalla "Zona" interessata:

- la "Rete dei percorsi di fruizione lenta (ciclo - pedonale)";
- le "Antiche percorrenze, sentieri CAI e altri percorsi escursionistici".

**2. Categorie di intervento.** Il PO, mediante interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica o di iniziativa privata convenzionata mediante titolo convenzionato, prevede interventi, opere e sistemazioni di ripristino, recupero, riqualificazione, miglioramento prestazionale e adeguamento funzionale, per i percorsi e gli itinerari esistenti; nonché la realizzazione di nuovi percorsi, attraverso interventi di nuova edificazione, nelle zone di cui agli art. 77 e 81 delle presenti norme, anche laddove non specificatamente individuati dal PO, previa verifica di compatibilità con le funzioni e le attività esistenti, da effettuarsi puntualmente - caso per caso - in relazione al contesto territoriale interessato e fermo restando le eventuali limitazioni e condizioni definite dalla pianificazione e legislazione sovraordinata in materia ambientale, paesaggistica, idrogeologica e sismica. Dovrà comunque essere garantito l'uso pubblico e il suo mantenimento.

**2.** I progetti inerenti la Rete dei percorsi di fruizione lenta (ciclo - pedonale) devono definire soluzioni e caratteristiche tipologiche e funzionali dei percorsi, in grado di garantire l'accessibilità anche alle utenze deboli o diversamente abili secondo la normativa vigente in materia, tenendo a riferimento gli indirizzi di carattere generale contenuti nel Quadro Conoscitivo ed in particolare nell'allegato QC.Sb "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano", di cui all'art. 3 comma 2 delle presenti Norme.

**3. Ulteriori prescrizioni e condizioni.** I percorsi ciclabili e pedonali, individuati nel PO come "Rete dei percorsi di fruizione lenta (ciclo - pedonale)", devono essere realizzati preferibilmente separati fra loro e dalle carreggiate stradali. Nei soli tratti extraurbani si potranno avere itinerari promiscui ciclo - pedonali di larghezza e caratteristiche tecniche e funzionali da individuare caso per caso, anche sulla base di specifiche definite dal RE.

Gli altri itinerari ed i percorsi individuati dal PO come "Sentieri-Antiche percorrenze, sentieri CAI e altri percorsi escursionistici", costituiscono indicazioni generali di orientamento per l'organizzazione e programmazione degli interventi per la fruizione del territorio e del paesaggio locale, aventi lo scopo di costituire una rete diffusa di accessibilità e fruizione del territorio aperto e rurale.

I "Sentieri CAI e altri percorsi escursionistici" costituiscono il riferimento prioritario per la definizione dei progetti e delle modalità di gestione e manutenzione dei percorsi individuati nell'ambito della Rete Escursionistica Toscana (RET) per la quale si applicano espressamente le disposizioni di cui alla L.R. 17/1998 e del relativo Regolamento attuativo di cui alla D.P.G.R. 61R/2006.

Per le "Antiche percorrenze", fermo restando quanto precedentemente indicato, il Comune attraverso specifici progetti di iniziativa pubblica assicura, nel limite del miglioramento delle prestazioni funzionali, la conservazione degli elementi di rilevanza storica e/o paesaggistica, individuando specifici elementi di arredo, cartellonistica, equipaggiamento verde compatibile e conforme ai contesti rurali ed urbani interessati.

### Art. 83. Spazi aperti delle centralità di quartiere e altri contesti di miglioramento dell'accessibilità

**1. Definizione.** Comprendono gli immobili qualificati dal PS come "Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità" corrispondenti alla "Rete della mobilità lenta (ciclabile e pedonale)" e riferiti alla "Viabilità di quartiere destinata ad opere di mitigazione e di riqualificazione". Sono elementi progettuali del PO che integrano le "Zone" di cui ai precedenti articoli del presente Titolo specificatamente riferiti alle principali direttrici viarie, di matrice storica o di attraversamento, che nel tempo hanno acquisito una configurazione tipicamente urbana, divenendo centralità locali delle frazioni e dei quartieri.

**2. Disposizioni normative. Rinvio alle "Zone" e specifiche limitazioni e condizioni.** Il PO distingue con apposta simbologia e caratterizzazione grafica, i suddetti spazi e contesti ricadenti entro la "Rete viaria locale e assi di collegamento principali e locali pubblici o di uso pubblico (I1)" di cui all'art. 77 delle presenti Norme, non aventi valore conformativo del regime e della destinazione dei suoli.

I progetti di iniziativa pubblica o privata convenzionata devono garantire il miglioramento in termini di prestazioni e dotazioni dell'immagine degli spazi urbani interessati dagli spazi aperti delle centralità di quartiere, in termini di miglioramento delle prestazioni paesaggistiche e di ambientazione della strada, di potenziamento del verde e dei parcheggi, di miglioramento degli arredi e dell'accessibilità.

**3. Modalità e categorie di intervento. Prescrizioni e condizioni di dettaglio.** Il PO prevede la formazione di progetti di iniziativa pubblica o privata convenzionata volti all'adeguamento dotazionale della viabilità esistente e degli spazi

aperti ad essa adiacenti, finalizzati alla prioritaria realizzazione di itinerari e percorsi ciclo – pedonali opportunamente corredati dalla organica sistemazione degli arredi, dei corredi infrastrutturali e delle attrezzature di servizio alla mobilità lenta, nonché alla realizzazione di interventi ed opere di mitigazione e attenuazione della velocità di traffico (*traffic calming*), con la contestuale messa in sicurezza dei principali attraversamenti e degli spazi aperti prospicienti lo spazio urbano, quale prioritari connettori di accessibilità ai servizi e alle attrezzature pubbliche e infrastrutture, anche funzionali alla corretta fruizione dei centri commerciali naturali.

Il PO prevede altresì l'individuazione di soluzioni progettuali che riducano le interferenze determinate dal traffico veicolare nelle tratte viarie interessate attraverso la progettazione di nodi e strutture di attraversamento "in sicurezza e protetti", quali sottopassi, spartitraffico e piattaforme rialzate.

## Titolo VII. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

### Capo I – Disposizioni e norme comuni le “Nuove previsioni urbanistiche”

#### Art. 84. Definizione tematica, articolazione e “Zone” delle nuove previsioni urbanistiche

1. La “**Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche**”, ai sensi dall’art. 95 commi 3 e 8 della L.R. 65/2014, costituisce disciplina del PO destinata a perseguire gli obiettivi specifici e ad attuare le disposizioni applicative della Strategia di sviluppo sostenibile del PS, in specifico riferimento alle disposizioni concernenti le UTOE e i relativi “*Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti*” nel territorio urbanizzato delle UTOE e gli “*Ambiti specializzati in territorio rurale (con funzioni non agricole)*” nel territorio rurale delle UTOE. La disciplina è definita secondo un’azione programmata delle previsioni che tiene conto dell’arco temporale di validità del PO per il quale è definito il corrispondente “*Quadro previsionale strategico quinquennale*” nel rispetto delle “*Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni*” dello stesso PS. Al fine di garantire la sostenibilità e la compatibilità delle “Nuove previsioni urbanistiche” si rimanda alle disposizioni di cui al Capo I del Titolo VIII “Disciplina di compatibilità e sostenibilità” delle presenti Norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui agli art.li 100 e 106.

2. Tenendo a riferimento gli esiti del “*Quadro Valutativo*” (QV) e del “*Quadro Geologico – tecnico*” (QG) di cui al precedente art. 3, gli obiettivi di avvio del procedimento di formazione del PO e i contributi conseguenti l’avviso pubblico di cui all’art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014 e dell’art. 13 del Regolamento di cui alla D.P.G.R. 32R/2017, il PO individua con apposite simbologie grafiche e codici univoci alfanumerici le seguenti “Zone”:

##### **Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti. Territorio urbanizzato (U)**

- Aree inutilizzate di riqualificazione e valorizzazione urbana (Uv)
- Aree degradate e dequalificate di recupero e rigenerazione urbana (Ur)
- Aree di rigenerazione di attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (Uf)
- Aree dequalificate di recupero e rinnovo urbano (Uq)

##### **Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole. Territorio rurale (R)**

- Aree per nuovi insediamenti produttivi o specialistici (Rp)
- Aree per l’ampliamento di insediamenti produttivi o specialistici (Rf)
- Aree degradate, di recupero paesaggistico e ambientale (Rr)
- ~~Aree delle attività estrattive del PRC~~ **Giacimenti potenziali** (Rc.a), aree dei siti estrattivi dismessi (Rc.b) e M.O.S.

##### **Previsioni di integrazione e potenziamento dei servizi e delle dotazioni in territorio rurale (F - I - S)**

- Aree per nuove attrezzature, servizi e dotazioni (F–Sc)
- Aree per l’ampliamento di attrezzature, servizi e dotazioni (Fa)
- Nuove infrastrutture della rete della mobilità (Ic)
- ~~Adeguamento delle infrastrutture della rete della mobilità (Ia)~~
- ~~Corridoi di salvaguardia infrastrutturale per la viabilità di livello sovralocale e fasce di tutela assoluta~~ ~~Corridoi di salvaguardia e fasce di tutela per la viabilità di livello sovralocale~~

3. La “**Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche**” è finalizzata alla riqualificazione insediativa e territoriale, al recupero ambientale e paesaggistico, al potenziamento della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche, allo sviluppo delle attività produttive, all’adeguamento e all’integrazione delle dotazioni territoriali ed infrastrutturali, al miglioramento e all’incremento dell’offerta abitativa privata e sociale e di lavoro. A tal fine alle “Zone” precedentemente indicate si applicano espressamente le prescrizioni di cui all’art. 9 delle presenti Norme (*Disciplina delle trasformazioni. Standard urbanistici e ulteriori misure*) volte ad assicurare, nell’ambito del procedimento di attuazione delle previsioni di questo stesso Titolo VII, la realizzazione e cessione gratuita al Comune di “*Urbanizzazioni primarie*” e “*Standard urbanistici e spazi pubblici*”, nonché l’esecuzione di specifiche misure di “*Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici*”.

4. Fatto salvo quanto disposto al successivo comma 5 in termini di tolleranze nell’indicazione delle superfici di riferimento per l’attuazione delle previsioni del PO, i Piani Attuativi (PA), i Progetti Unitari Convenzionati (PUC) o i Permessi a Costruire convenzionati (PdC) devono essere estesi all’intera “Zona” indicata nelle cartografie di Quadro Progettuale del PO e più in dettaglio nelle singole “schede - norma” di cui all’elaborato QP.IVb “*Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche*”, facenti parte integrante e sostanziale delle

presenti Norme.

5. Nell'ambito dell'attuazione delle previsioni individuate dal PO nella presente "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni", nei casi in cui le misurazioni reali effettuate a scala di maggiore dettaglio delle "superfici territoriali" si rivelassero diverse da quelle indicate nelle "schede - norma", di cui all'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede - norma delle Nuove previsioni urbanistiche", è ammesso l'adeguamento della Superficie territoriale alle misurazioni reali determinate dal rilievo diretto delle "Zone" interessate e la conseguente modifica delle altre superfici di riferimento ("Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni" e "Superficie minima di spazi pubblici da cedere gratuitamente al Comune"), tanto più quanto in meno, in maniera proporzionale a quanto indicato nelle singole schede - norma. Resta fermo il "Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni" e le altre indicazioni della scheda - norma che rimangono invariati e devono essere rispettati.

### Art. 85. Previsioni oggetto di "Conferenza di Copianificazione". Contenuti ed esiti

1. Il PO, al fine di perseguire gli obiettivi e di attuare le specifiche indicazioni definite dal PS, individua con apposita simbologia e caratterizzazione grafica e codice identificativo alfanumerico le previsioni di trasformazione non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, che la Conferenza di Copianificazione (ai sensi degli art.li 4 e 25 della L.R. 65/2014) ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR e alle disposizioni della L.R. 65/2014.

2. Sono in particolare previsioni del PO, di cui al precedente comma 1, oggetto di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 della L.R. 65/2014, secondo il verbale della Conferenza tenutasi in data 21/06/2021:

- le "Aree per nuovi insediamenti produttivi o specialistici (Rp)", di cui all'art. 91 delle presenti Norme;
- le "Aree per nuove attrezzature, servizi e dotazioni in territorio rurale (Fc)" ~~(F-S)~~, di cui all'art. 95 delle presenti Norme;
- le previsioni di "Nuove infrastrutture della rete della mobilità (Ic)", di cui all'art. 97 delle presenti Norme;
- i "Corridoi di salvaguardia infrastrutturale per la viabilità di livello sovralocale", di cui all'art. 99 delle presenti Norme.

3. Sono inoltre previsioni del PO, di cui al precedente comma 1, poste all'attenzione della Copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 2 della L.R. 65/2014, secondo il verbale della Conferenza tenutasi in data 21/06/2021:

- le "Aree per l'ampliamento di insediamenti produttivi o specialistici (Rf)", di cui all'art. 92 delle presenti Norme;
- le "Aree degradate, di recupero paesaggistico e ambientale (Rr)", di cui all'art. 93 delle presenti Norme;
- le "Aree per l'ampliamento di attrezzature e servizi in territorio rurale (Fa)" ~~(F)~~, di cui all'art. 96 delle presenti Norme;
- le previsioni di "Adeguamento delle infrastrutture della rete della mobilità (Ia)" ~~(I)~~, di cui all'art. 98 delle presenti Norme.

4. Per le suddette previsioni sono altresì fatte salve le specifiche indicazioni, prescrizioni e misure definite nell'ambito della stessa Conferenza di Copianificazione secondo quanto a tal fine riportato nell'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede - norma delle Nuove previsioni urbanistiche", di cui al precedente art. 3 comma 3.

### Art. 86. Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti e Varianti al RU (SAC)

1. Varianti recepite dal PO. Il PO conferma, **recepisce e mantiene** l'efficacia delle previsioni delle "Varianti al previgente RU", **che sono pertanto da considerarsi anticipazione, parte integrante e sostanziale del PO.** ~~di seguito elencate che risultano identificate nella cartografia del Quadro progettuale con apposita simbologia, campitura grafica e codice alfanumerico. Nell'arco di validità temporale del PO, le previsioni, la disciplina, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici e alle eventuali relative convenzioni, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti Norme del PO.~~ Alla scadenza di efficacia degli atti indicati nel presente articolo ~~del PO~~ si applicano le disposizioni relative alle "Aree non pianificate", di cui all'art. 108 delle presenti Norme. **In particolare il PO conferma le seguenti "Varianti al RU", identificate nella cartografia del Quadro Progettuale con apposita simbologia e campitura grafica:**

Commentato [SP336]: OSS  
ERVAZIONI N. 331\_1 e 860\_4  
(cfr. art. 109)

Commentato [WU337]: OSS  
ERVAZIONE N. 332\_1

Città di Lucca  
PIANO OPERATIVO

OGGETTO	APPROVAZIONE
Denominazione	Delibera approvazione/BURT
Variante mediante Autorizzazione Unica della Regione Toscana, per la realizzazione e l'esercizio di un impianto idroelettrico denominato "Pasquinelli" ubicato sul fiume Serchio –proponente IES s.r.l.	G.C. n. 95 del 17/04/2018 C.C. n. 23 del 19/04/2018
Variante mediante approvazione del Progetto Definitivo di realizzazione della condotta fognaria Nozzano - Pontetetto	Decreto AIT (Autorità Idrica Toscana) n. 6 del 18/01/2018 (per la parte non oggetto di variante urbanistica) Decreto AIT (Autorità Idrica Toscana) n. 79 del 30/07/2018 (per la parte oggetto di variante urbanistica)
Variante relativa alla diversa localizzazione delle attrezzature collettive e delle aree verdi ad Antraccoli	C.C. n. 61 del 31/07/2018
Variante <del>di</del> relativa a porzione di <del>park</del> parcheggio pubblico in Via Carlo Gianni oggetto di accordo di programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000	C.C. n. 70 del 18/09/2018
Variante mediante approvazione del Progetto di nuovo sollevamento iniziale e potenziamento grigliatura grossolana di depurazione di Pontetetto	Decreto AIT (Autorità Idrica Toscana) n. 110 del 30/12/2019
Variante <del>semplificata</del> denominata "Variante Quartieri Social S. Concordio-Area Ex Gesam"	C.C. n. 66 del 07/08/2018 Avviso di efficacia sul BURT n.42 Parte II del 17/10/2018
Variante relativa alla riorganizzazione aziendale della Manifattura Sigaro Toscana S.p.A. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 in combinato disposto con l'art. 35 della L.R.T. n. 65/2014	C.C. n. 77 del 22/10/2019
Variante per il recupero dell'Ex Ospedale di Carignano "Il Sanatorio"	C.C. n. 58 del 15/07/2019
Variante denominata "Aree produttive di S. Pietro a Vico comprese tra via dell'Acquacalda e via Massagli"	C.C. n. 78 del 22.10.2019
Variante al RU denominata "Realizzazione dell'impianto di sollevamento di Nozzano"	C.C. n. 13 del 23/02/2021
Variante al RU denominata "Realizzazione di parcheggio presso la scuola Primaria di Antraccoli"	Avviso di efficacia sul BURT n. 2 Parte II del 13/01/2021
Variante al RU mediante approvazione del progetto denominato "installazione impianto UV sorgente Le Vene" in Comune di Lucca	Decreto del Direttore Generale n. 8 del 05/02/2021 <del>febbraio 2021</del>
Variante al RU denominata "Realizzazione del Ponte sul Serchio per il collegamento stradale tra la S.S. 12 dell'Abetone e la S.P. Via Francigena e presa d'atto del decreto del Presidente della Provincia di Lucca di approvazione del progetto di opera pubblica"	Avviso di efficacia sul BURT n. 44 Parte II del 28/10/2020
Variante al RU mediante modifica all'Autorizzazione Unica n. 1609 del 13.04.2015 rilasciata dalla Provincia di Lucca per la realizzazione di un impianto idroelettrico denominato "Pubblico Condotta" in località Ponte a Moriano fraz. Saltocchio (Progetto Renova Power srl)	C.C. per presa d'atto n. 20 del 28/03/2017 <del>marzo 2017</del>
Variante al RU relativa al "Palazzo Bertolli ex caserma della Guardia di Finanza ed ex Oleificio Borella" (Variante riconfermata esclusivamente per la parte relativa al "Palazzo Bertolli ex caserma della Guardia di Finanza")	Avviso di efficacia sul BURT n. 11 Parte II del 15/03/2017

Variante al RU relativa alla riorganizzazione aziendale del "Pastificio Mennucci"	-C.C. n. 13 del 14/03/2017
Variante al RU mediante approvazione del progetto definitivo di estensione della rete fognaria in Via Corte Sandori ai sensi dell'art. 34 della L.R.T. 65/2014	Decreto del Direttore Generale n. 27 del 21/06/2017
Variante al RU mediante approvazione del progetto definitivo di espansione della rete fognaria in zona Oltreserchio loc. S. Alessio I <sup>o</sup> lotto funzionale	Decreto del Direttore Generale n. 50 del 08/08/2016
Variante al RU denominata "Variante Ex Manifattura Tabacchi"	C.C. n. 58 del 17/09/2020
Variante al RU "Realizzazione della nuova viabilità tra la SS 439 Sarzanese e la SS 12 Pisana nel tratto tra Via Sarzanese e Via dei Sillori"	C.C. n. 80 del 29/08/2022
Variante per la realizzazione del Ponte sul Serchio per il collegamento stradale tra la S.S.12 dell'Abetone e la S.P. Via Francigena e presa d'atto del decreto del Presidente della Provincia di Lucca di approvazione del progetto di opera pubblica	Avviso di efficacia sul BURT n. 44 Parte II del 28.10.2020

**Commentato [SP338]:** OSS ERVAZIONE N. 860 -4 aggiornamento per approvazione Variante successiva all'adozione del PO

**Commentato [SP339]:** OSS ERVAZIONE N. 860\_1 errore materiale ripetizione medesima Variante

**2. Piani attuativi convenzionati e non decaduti.** Il PO conferma e mantiene l'efficacia dei "Piani attuativi" (PA), comunque denominati, non decaduti in forza e fino alla scadenza delle relative convenzioni o atti d'obbligo stipulati. Nell'arco di validità stabilito dalle relative convenzioni, sono confermate le previsioni, la disciplina e gli allegati grafici e cartografici di tali piani attuativi, che prevalgono su quelle del Piano Operativo, fatte salve le disposizioni del PIT/PPR.

**3. Ulteriori strumenti attuativi recepiti dal PO.** Sono fatte salve le previsioni dei "Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale" (PAPMAA), approvati e non ancora decaduti, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici.

**4. Disciplina transitoria e di decadenza.** Per i diversi atti di governo del territorio, di cui ai precedenti commi 2 e 3, recepiti dal PO, restano valide le definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel previgente RU, come eventualmente meglio specificate nel RE vigente alla data di approvazione dei relativi atti.

Sono ammesse varianti ai "PA" e ai "PAPMAA" fatti salvi di cui al comma 3, purché conformi alla disciplina del PS e nel rispetto, in particolare, delle disposizioni concernenti le "Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni" (art. 20 della Disciplina di Piano del PS) ed i "Servizi, dotazioni territoriali e verifica degli Standard Urbanistici" (art. 21 della Disciplina di Piano del PS).

Successivamente all'attuazione anche parziale dei PA e dei PAPMAA Alla e alla scadenza di efficacia degli atti indicati nel nei commi 2 e 3 presente articolo si applicano le disposizioni relative ad delle diverse "Zone" del PO entro cui risultano rappresentate.

aree non pianificate di cui all'art. 108 delle presenti Norme.

Successivamente alla attuazione anche parziale dei PA e dei PUC, per quanto attuato non è ammesso il frazionamento delle UI realizzate e sono invece esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- gli "interventi pertinenziali";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva".

Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d'uso rimangono vincolati a quanto indicato nei PA o nei PUC.

**Commentato [SP341]:** OSS ERVAZIONI N. 332\_1, 387\_1

## Capo II - Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti. Territorio urbanizzato (U)

### Art. 87. Aree inutilizzate di riqualificazione e valorizzazione urbana (Uv). Schede - norma

**1. Definizione.** Comprendono aree inedificate e lotti liberi interclusi, dotati delle essenziali opere di urbanizzazione primaria, posti esclusivamente all'interno del "Territorio urbanizzato" delle UTOE del PS, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina degli "Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti", ovvero degli "Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee" del PS.

**2. Disposizioni generali e strumenti attuativi.** Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi di "nuova edificazione", da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un "Piano Attuativo" (PA) o "Progetto Unitario Convenzionato" (PUC) di cui all'art. 5 delle presenti Norme, ovvero di Permessi di Costruire (PdC) convenzionati o interventi diretti di iniziativa pubblica, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell'art. 23 Disciplina di Piano del PS e dell'art. 9 delle presenti Norme, alla contestuale realizzazione e cessione gratuita al Comune di "Urbanizzazioni primarie" e "Standard urbanistici e spazi pubblici", nonché all'esecuzione di specifiche misure di "Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici" ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente.

**3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle "schede - norma".** Per ogni "Zona", contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite "schede - norma" di dettaglio di cui all'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede - norma delle Nuove previsioni urbanistiche", facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative per la formazione dei PA, o dei PUC, ovvero dei PdC e degli interventi diretti di iniziativa pubblica, mediante i quali sono anche riconosciute e regolate la realizzazione e cessione di spazi, interventi ed opere, secondo quanto indicato agli art.li 9 e 84 delle presenti Norme. In particolare nelle "schede - norma" sono riportate e individuate:

- a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:
  - Inquadramento geografico;
  - Identificazione catastale;
  - Riferimenti catastali;
  - Indicazioni localizzative di dettaglio del PO.
- b) Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:
  - Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;
  - Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio;
  - Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.
- c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:
  - Dimensionamento e parametri urbanistico - edilizi (nuovi insediamenti);
  - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.
- d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).
- e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione, comprendente:
  - Urbanizzazioni primarie;
  - Standard urbanistici e spazi pubblici;
  - Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);
  - Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;
  - Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.

Ai fini della corretta identificazione della previsione, nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole "schede - norma", prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e la perimetrazione riportata su base catastale prevale quest'ultima, tenendo conto in questo caso degli specifici "Riferimenti catastali" sempre indicati nella stessa scheda - norma. È comunque fatto salvo quanto disposto all'art. 84 comma 5.

**4. Disposizioni attuative ed operative.** Fermo restando quanto disposto al precedente art. 84 comma 5 e fatta salva l'applicazione dell'art. 21 comma 2 delle presenti Norme, l'"Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento" (lettera b) e il "Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni" (lettera c) del precedente comma 3 risultano vincolanti ai fini della formazione del PA, del PUC, ovvero dei PdC e degli interventi diretti di iniziativa pubblica. -Per ogni singola "Zona", nelle specifiche "schede - norma" di cui all'elaborato QP.IVb

Commentato [WU342]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

“Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”, il PO indica nell’estratto cartografico denominato “Indicazioni localizzative di dettaglio del PO”, in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento per la definizione dei PA, dei PUC, ovvero del PdC e degli interventi diretti di iniziativa pubblica, l’organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento a:

- a) La Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni di progetto (Sf);
- b) Le altre Superfici destinate a spazi pubblici “di progetto” da realizzare e cedere gratuitamente al Comune.

Per queste “Zone” devono inoltre essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici:

- Distanze dai confini non inferiori a mt. 5,00;
- Superficie permeabile non inferiore al 35% della fondiaria.

**5. Disciplina delle funzioni.** Sono ammesse le deroghe adeguatamente giustificate di cui all’art. 140 della L.R. 65/2014 (distanze tra fabbricati). In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse “Zone” sono quelle specificatamente indicate nelle apposite “schede - norma” di cui all’elaborato QP.IVb “Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”.

**6. Disposizioni transitorie e di decadenza.** La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante per la formazione dei PA e dei PUC, ovvero dei PdC e degli interventi diretti di iniziativa pubblica per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti, nonché per la realizzazione e la cessione degli spazi pubblici. In mancanza di attivazione della scheda - norma, fermo restando l’attività edilizia libera, è ammessa la sola categoria di intervento della “manutenzione straordinaria”, senza cambio di destinazione d’uso degli immobili.

Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell’art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 108, salvo quanto ~~di seguito previsto al comma che segue.~~

Successivamente all’attuazione o alla decadenza dei PA, dei PUC, ovvero dei PdC, non è ammesso il frazionamento delle UI realizzate e sono invece esclusivamente ammessi, oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell’art. 13, i seguenti interventi:

- ~~gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;~~
- ~~la “manutenzione straordinaria”;~~
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- gli “interventi pertinenziali”;
- la “realizzazione di piscine e impianti sportivi” ad uso pertinenziale privato.

Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d’uso rimangono vincolati a quanto stabilito nelle singole schede – norma.

## Art. 88. Aree degradate e dequalificate di recupero e rigenerazione urbana (Ur). Schede - norma

**1. Definizione.** Comprendono tessuti edificati con funzioni non compatibili con il contesto urbano entro cui risultano inserite, spazi aperti abbandonati e degradati, nonché contesti urbani caratterizzati da fenomeni di abbandono, degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale, posti esclusivamente all’interno del “Territorio urbanizzato” delle UTOE del PS, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina degli “Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti” ed in particolare degli “Ambiti degradati o defunzionalizzati destinati ad azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana”, ovvero degli “Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee” del PS.

**2. Disposizioni generali e strumenti attuativi.** Per queste “Zone” il PO prevede interventi edilizi differenziati secondo quanto indicato al successivo comma 3, da realizzarsi mediante la preventiva formazione di “Piano Attuativi” (PA) o “Progetti Unitari Convenzionati (PUC), ovvero “Permessi di Costruire” (PdC) convenzionati e interventi diretti di iniziativa pubblica, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell’art. 23 Disciplina di Piano del PS e dell’art. 9 delle presenti Norme, alla contestuale realizzazione e cessione gratuita al Comune di “Urbanizzazioni primarie” e “Standard urbanistici e spazi pubblici”, nonché all’esecuzione di specifiche misure di “Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici” ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente.

**3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle “schede – norma”.** Per ogni “Zona”, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite “schede – norma” di dettaglio di cui all’elaborato QP.IVb “Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”, facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la

formazione dei PA o dei PUC, ovvero dei PdC e degli interventi diretti di iniziativa pubblica, mediante i quali sono anche riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi, interventi ed opere, secondo quanto indicato agli art.li 9 e 84 delle presenti Norme. In particolare nelle “schede - norma” sono individuate:

- a) *Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:*
- *Inquadramento geografico;*
  - *Identificazione catastale;*
  - *Riferimenti catastali;*
  - *Indicazioni localizzative di dettaglio del PO.*
- b) *Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:*
- *Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;*
  - *Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio;*
  - *Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.*
- c) *Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:*
- *Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni);*
  - *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.*
- d) *Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).*
- e) *Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione, comprendente:*
- *Urbanizzazioni primarie;*
  - *Standard urbanistici e spazi pubblici;*
  - *Eventuali “Beni paesaggistici” interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);*
  - *Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;*
  - *Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.*

Ai fini della corretta identificazione della previsione, nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole “schede – norma” prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e la perimetrazione riportata su base catastale prevale quest’ultima, tenendo conto in questo caso degli specifici “Riferimenti catastali” sempre indicati nella stessa scheda – norma. È comunque fatto salvo quanto disposto all’art. 84 comma 5.

**4. Disposizioni attuative ed operative.** Fermo restando quanto disposto al precedente art. 84 comma 5 **e fatta salva l’applicazione dell’art. 21 comma 2 delle presenti Norme**, l’*“Articolazione territoriale. Definizione delle superfici di riferimento”* (lettera b) e il *“Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni”* (lettera c) del precedente comma 3 risultano vincolanti ai fini della formazione del PA, del PUC ovvero dei PdC e degli interventi diretti di iniziativa pubblica. Per ogni singola zona nelle specifiche “schede - norma” di cui all’elaborato QP.IVb *“Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”*, il PO indica nell’estratto cartografico denominato *“Indicazioni localizzative di dettaglio del PO”*, in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento per la definizione dei PA, dei PUC, ovvero del PdC e degli interventi diretti di iniziativa pubblica, l’organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento a:

- c) La Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni di progetto (Sf);
- d) Le altre Superfici destinate a spazi pubblici “di progetto” da realizzare e cedere gratuitamente al Comune.
- Per tutte le “Zone” sono ammesse le deroghe, adeguatamente giustificate, di cui all’art. 140 della L.R. 65/2014 (distanze tra fabbricati).

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse “Zone” sono quelle specificatamente indicate nelle apposite “schede - norma” di cui all’elaborato QP.IVb *“Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”*.

**6. Disposizioni transitorie e di decadenza.** La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PA e dei PUC, ovvero dei PdC e degli interventi diretti di iniziativa pubblica per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti, nonché per la realizzazione e la cessione degli spazi pubblici. In mancanza di attivazione della scheda - norma, fermo restando l’attività edilizia libera, sono ammesse le categorie di intervento della *“manutenzione straordinaria”*, del *“restauro e risanamento conservativo”*, **della “ristrutturazione edilizia conservativa”** e gli interventi di *“superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”*, senza cambio di destinazione d’uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell’art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 108.

Successivamente all’attuazione o alla decadenza dei PA e dei PUC, non è ammesso il frazionamento delle UI

Commentato [WU344]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

Commentato [WU345]: OSS  
ERVAZIONE N. 429\_3

realizzate e sono invece esclusivamente ammessi, oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, i seguenti interventi:

- ~~— gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;~~
- ~~— la “manutenzione straordinaria”;~~
- ~~— il “restauro e risanamento conservativo”;~~
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- gli “interventi pertinenziali”.

Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d'uso rimangono vincolati a quanto indicato nelle singole schede – norma.

## Art. 89. Aree per la rigenerazione di attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (Uf)

**1. Definizione.** Comprendono attrezzature, servizi e dotazioni territoriali a prevalente destinazione pubblica dequalificati, per lo più inutilizzati, caratterizzati da fenomeni di abbandono, degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale, posti all'interno del “Territorio urbanizzato” delle UTOE del PS, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina degli “Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti” ed in particolare degli “Ambiti degradati o defunzionalizzati destinati ad azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana”, del PS. In particolare il PO individua con apposita simbologia e codice unico alfanumerico le seguenti “Zone”:

- Uf.1.1- Area ex scalo merci ferroviario (terminal bus)
- Uf.1.2- Mercato ortofrutticolo di Pulia
- Uf.1.3- Area ospedale Campo di Marte
- Uf.1.4- Area mensa ospedale Campo di Marte
- Uf.1.5- Area parcheggio ad est dell'obitorio e aree a verde limitrofe
- Uf.1.6- Area ex Oleificio Borella
- Uf.3.1- Area da riqualificare dell'Ex Gesam a San Concordio

**2. Modalità e categorie di intervento. Disposizioni generali.** Per queste zone il PO prevede l'intervento diretto di iniziativa pubblica o il PUC di iniziativa privata, che contengano l'ulteriore dettaglio di indagine e l'approfondimento del Quadro Conoscitivo del PO, al fine di fornire adeguate informazioni urbanistiche, infrastrutturali ed ambientali propedeutiche alla definizione di interventi ed opere finalizzati alla riqualificazione architettonica, tipologica e paesaggistica dello spazio pubblico e ad accogliere funzioni e attrezzature di pubblica utilità, di interesse collettivo e generale, anche di livello territoriale o di riferimento comprensoriale, secondo obiettivi specifici e disposizioni applicative definite in termini generali dal PS e puntualizzate nelle seguenti prescrizioni del PO. In particolare, fermo restando le funzioni e le attività esistenti:

**2.1** la “Zona” Uf.1.1- Area ex scalo merci ferroviario (terminal bus) è destinata alla realizzazione di un nodo di interscambio modale, di integrazione dei servizi di trasporto pubblico locale e sovralocale, corredata di spazi di sosta e parcheggio funzionali all'accoglienza delle diverse forme di modalità e trasporto e dei servizi ad essi complementari. Deve inoltre essere garantito il collegamento con le contermini nuove previsioni di natura infrastrutturale (rotatoria e sovrappasso ferroviario) e l'integrazione con percorsi a mobilità lenta ciclo – pedonale. Le categorie di intervento ammesse sono: “ristrutturazione urbanistica”, “nuova edificazione”, fatto salvo le diverse prescrizioni ed i vincoli circa i beni formalmente tutelati. Nelle more della formazione dei progetti di rigenerazione da attuarsi secondo le disposizioni di cui al presente comma, per gli edifici e i manufatti esistenti sono ammessi i soli interventi di ~~“superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”, “manutenzione straordinaria” e “restauro e risanamento conservativo”~~ cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo.

**2.2** la “Zona” Uf.1.2- Mercato ortofrutticolo di Pulia è destinata alla realizzazione di un ampio spazio aperto attrezzato, ovvero di una piazza per lo spettacolo e promozione di eventi, fiere, mercati, manifestazioni culturali ed attività ad esse collegate, corredata di strutture, edifici e manufatti di servizio e complementari spazi di sosta e parcheggio. Deve essere garantita la non densificazione dell'area con il mantenimento, ovvero il ripristino, di ampi spazi aperti a verde, assicurando un disegno dello spazio pubblico con prevalenza dei vuoti rispetto ai pieni e l'integrazione con percorsi a mobilità lenta ciclo – pedonale. Le categorie di intervento ammesse sono:

**Commentato [WU346]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [WU347]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

“ristrutturazione urbanistica”, “nuova costruzione”. Nelle more della formazione dei progetti di rigenerazione da attuarsi secondo le disposizioni di cui al presente comma, per gli edifici e i manufatti esistenti sono ammessi i soli interventi di cui al comma 8 dell’art. 13 delle presenti Norme. ~~sono ammessi interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”, “manutenzione straordinaria” e “restauro e risanamento conservativo”~~

- 2.3** la “Zona” Uf.1.3- *Area ospedale Campo di Marte*, è destinata ad attrezzature generali, con prioritario orientamento per quelle sanitarie, socio – assistenziali e ad esse complementari, ovvero per quelle scolastiche per l’educazione e l’istruzione, anche corredate di complementari spazi di sosta e parcheggio. Gli interventi devono garantire la ricostruzione dell’originaria maglia di impianto storico e la realizzazione di un sistema qualificato di spazi a verde pubblico e di corredo alle funzioni da insediare. Le categorie di intervento ammesse sono: “ristrutturazione edilizia”, “sostituzione edilizia” senza incremento volumetrico e “ristrutturazione urbanistica” senza incremento volumetrico, fatto salvo le diverse prescrizioni ed i vincoli circa i beni formalmente tutelati. Nelle more della formazione dei progetti di rigenerazione da attuarsi secondo le disposizioni di cui al presente comma, per gli edifici e i manufatti esistenti sono ammessi i soli interventi di cui al comma 8 dell’art. 13 delle presenti Norme, **fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo.** ~~sono ammessi interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”, “manutenzione straordinaria” e “restauro e risanamento conservativo”~~
- 2.4** la “Zona” Uf.1.4- *Area mensa ospedale Campo di Marte*, è destinata a prevalenti funzioni direzionali e di servizio, anche complementari a quelle previste nelle contermini aree Uf.1.3 e Uf.1.5, corredate dei necessari spazi di sosta e parcheggio. Deve essere garantita la realizzazione di un sistema qualificato di spazi a verde pubblico e di corredo alle funzioni da insediare. Le categorie di intervento ammesse sono: “ristrutturazione edilizia”, “sostituzione edilizia” senza incremento volumetrico, “nuova costruzione” previa demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti a parità di Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente. Nelle more della formazione dei progetti di rigenerazione da attuarsi secondo le disposizioni di cui al presente comma, per gli edifici e i manufatti esistenti sono ammessi i soli interventi di cui al comma 8 dell’art. 13 delle presenti Norme. ~~sono ammessi interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” e “manutenzione straordinaria”.~~
- 2.5** la “Zona” Uf.1.5- *Area parcheggio ad est dell’obitorio e aree a verde limitrofe*, è prioritariamente destinata a funzioni ed attività di interscambio modale, alla riorganizzazione e all’incremento delle aree di sosta e parcheggio, funzionali alla realizzazione della contermina nuova fermata ferroviaria. Deve essere garantita la realizzazione di un sistema qualificato di spazi a verde pubblico e di corredo alle funzioni da insediare, privilegiando il recupero di quelle esistenti. Le categorie di intervento ammesse sono: “nuova costruzione” con eventuale demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti. Nelle more della formazione dei progetti di rigenerazione da attuarsi secondo le disposizioni di cui al presente comma, per gli immobili esistenti sono ammessi i soli interventi di cui al comma 8 dell’art. 13 delle presenti Norme. ~~sono ammessi interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” e “manutenzione straordinaria”.~~
- 2.6** la “Zona” Uf.1.6- *Area ex Oleificio Borella* è destinata alla riqualificazione dell’ex impianto produttivo e relativi spazi contermini ormai in condizione di rudere, per la realizzazione di un nuovo insediamento a carattere pubblico di edilizia sociale e servizi ad essa collegati, volti a migliorare la coabitazione e l’integrazione con il quartiere, corredato inoltre di infrastrutture di servizio e per la mobilità compreso un eventuale sottopasso per il superamento della limitrofa linea ferroviaria. **È inoltre ammessa la realizzazione di una “scuola volante” in grado di ospitare temporaneamente alunni di istituti scolastici di vario ordine e grado, le cui strutture già esistenti siano temporaneamente inutilizzabili.** Deve essere garantita la riqualificazione dell’area e il completo rinnovamento dei preesistenti edifici e manufatti ormai in condizioni di rudere, con la dotazione di adeguati spazi aperti a verde, assicurando un disegno delle parti costruite organico e complementare agli spazi di carattere pubblico contermini, con l’integrazione modale attraverso percorsi a mobilità lenta ciclo – pedonale e soluzioni di miglioramento degli attraversamenti e della dotazione infrastrutturale esistente (come ad esempio, la realizzazione di un sottopasso ferroviario) per la migliore connessione con il quartiere. Le categorie di intervento ammesse sono: “ristrutturazione urbanistica”, “nuova costruzione”. Nelle more della formazione dei progetti di rigenerazione da attuarsi secondo le disposizioni di cui al presente comma, per gli edifici e i manufatti esistenti sono ammessi i soli interventi di cui al comma 8 dell’art. 13 delle presenti Norme, ~~sono ammessi interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”, “manutenzione straordinaria” e “restauro e risanamento conservativo”.~~

**Commentato [WU348]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [SP349]:** OSS ERVAZIONE N. 191\_3

2.7 la "Zona" Uf.3.1- Area da riqualificare dell'Ex Gesam a San Concordio è destinata ad attività sociali, ludico – ricreative, culturali e documentali, ad attrezzature e spazi di servizio al quartiere, corredati di complementari aree di sosta e parcheggio. Deve essere garantita la riduzione della densità edilizia e la riqualificazione dello spazio pubblico mediante la demolizione dei manufatti decontestualizzati e dequalificati a favore della riconfigurazione di una piazza e di uno spazio pubblico all'aperto anche funzionale al contestuale recupero degli edifici e manufatti di interesse storico – documentale (il cosiddetto "chiesone"), a completamento degli interventi e delle opere già programmati. Le categorie di intervento ammesse sono: "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e la "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico con esclusione degli edifici classificati come di "impianto storico" di cui all'elaborato QC.III.10-8 di cui all'art. 3 comma 2 delle presenti Norme, e comunque fatto salvo le diverse prescrizioni ed i vincoli circa i beni formalmente tutelati. Nelle more della formazione dei progetti di rigenerazione da attuarsi secondo le disposizioni di cui al presente comma, per gli edifici e i manufatti esistenti sono ammessi i soli interventi di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo.

I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione delle categorie di intervento e delle opere pubbliche nelle singole "Zone" sono stabiliti, caso per caso, in sede di formazione degli interventi diretti di iniziativa pubblica o dei PUC se di iniziativa privata, sulla base delle esigenze funzionali, prestazionali, amministrative e di programmazione, secondo quanto disposto dalle eventuali specifiche norme legislative e regolamentari vigenti in materia, privilegiando comunque il prioritario sviluppo delle funzioni pubbliche e/o di interesse collettivo o generale. Ai fini del corretto inserimento dei progetti di rigenerazione di cui ai commi precedenti, la realizzazione degli edifici e dei manufatti conseguenti gli interventi di "nuova edificazione" e di "ristrutturazione urbanistica" deve inserirsi coerentemente nel contesto urbano in cui ricadono le zone "Uf", facendo proprie le regole compositive degli spazi urbani esistenti e di impianto storico. In particolare dunque gli spazi urbani contermini, adiacenti e limitrofi alle zone "Uf" diventano elementi regolatori per la definizione degli allineamenti, delle altezze e dell'attacco a terra degli edifici di nuovo impianto.

**3. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

e) *direzionale e di servizio.*

Limitatamente alla sola zona Uf.1.6 è ammessa anche la sub-categoria funzionale a.2.

Limitatamente alla sola zona Uf.1.2 è ammessa anche la sub-categoria funzionale c.14.

In forma non prevalente, ovvero nella misura massima del 10% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) realizzata, per assicurare una pluralità di funzioni accessorie a quelle prevalenti, ovvero di prossimità e servizio alle contermini aree residenziali, sono ammesse categorie funzionali commerciali al dettaglio esclusivamente di vicinato e artigianali limitatamente ai servizi alla persona. Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante non è ammesso.

**4. Disposizioni attuative ed operative.** ~~Disposizioni transitorie.~~ La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione degli interventi diretti di iniziativa pubblica o dei PUC se di iniziativa privata e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti. Per l'attuazione degli interventi si rimanda inoltre alle disposizioni di cui all'art. 106 delle presenti Norme. Successivamente all'attuazione degli interventi si applicano le disposizioni normative concernenti le "Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)", di cui al precedente art. 69.

## Art. 90. Aree dequalificate di recupero e rinnovo urbano (Uq)

**1. Definizione.** Comprendono tessuti edificati dequalificati o degradati caratterizzati da fenomeni di degrado tipologico e funzionale, posti all'interno del "Territorio urbanizzato" delle UTOE del PS, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina degli "Ambiti abbandonati o decontestualizzati, ovvero dequalificati, destinati ad azioni di recupero e rinnovo urbano" del PS. In particolare, il PO individua con apposita simbologia e codice unico alfanumerico le seguenti "Zone":

- Uq.1.1- Area degradata di Via Borgo Giannotti
- Uq.2.1- Area dequalificata di Via del Tiro a Segno a Sant'Anna
- Uq.2.2- Area dequalificata di Viale Puccini a Sant'Anna
- Uq.3.1- Area dequalificata di Via di Ronco a Pontetetto
- Uq.3.2- Area dequalificata di Viale San Concordio
- Uq.4.1- Area degradata di Via Chiasso Bernadesco
- Uq.8.1- Area degradata di Via della Chiesa a Saltocchio

**2. Disposizioni generali e strumenti attuativi.** Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi di "Sostituzione

**Commentato [WU350]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

edilizia” con contestuale incremento volumetrico fino ad un aumento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore al 30% di quella esistente, da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un “Progetto Unitario Convenzionato” (PUC) di cui all’art. 5 delle presenti Norme, subordinato alle specifiche prescrizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell’art. 23 Disciplina di Piano del PS e dell’art. 9 delle presenti Norme, alla contestuale realizzazione e cessione gratuita al Comune di “Urbanizzazioni primarie” ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente, funzionali al miglioramento e alla qualificazione dei contesti urbani interessati.

Mediante il PUC e attraverso la sottoscrizione della relativa convenzione, sono in particolare regolati gli interventi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, a carico del proponente, comprensivi delle eventuali condizioni per l’uso pubblico delle strutture all’aperto pertinenziali, con particolare riferimento alle aree di sosta e parcheggio e alle modalità di manutenzione delle opere di urbanizzazione anche successivamente alla realizzazione degli interventi e per un arco temporale congruo a monitorare gli effetti delle trasformazioni urbanistico – edilizie effettuate.

Tramite il PUC è inoltre verificato il rispetto degli Standard urbanistici in relazione alle categorie funzionali esistenti o da insediare.

**3. Prescrizioni attuative ed operative.** La realizzazione degli interventi previsti al precedente comma 2 è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita al Comune delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- 3.1** Per la “Zona” Uq.1.1- *Area degradata di Via Borgo Giannotti*: realizzazione di aree di sosta e parcheggio, anche multipiano e interrate, della superficie non inferiore a mq. 3.000, collegate tramite percorso pedonale a Via Borgo Giannotti.
- 3.2** Per la “Zona” Uq.2.1- *Area dequalificata di Via del Tiro a Segno a Sant’Anna*: realizzazione di uno spazio pubblico all’aperto corredato di aree di sosta e parcheggio, della superficie non inferiore a mq. 500, accessibili da Via del Tiro a Segno.
- 3.3** Per la “Zona” Uq.2.2- *Area dequalificata di Viale Puccini a Sant’Anna*: realizzazione di percorso ciclo pedonale e spazio pubblico all’aperto di collegamento tra Viale Puccini e la retrostante corte (posta a sud della Zona Uq), della superficie non inferiore a mq. 300, funzionale ad assicurare l’accessibilità al “Parco urbano” (Qq.1) previsto dal PO.
- 3.4** Per la “Zona” Uq.3.1- *Area dequalificata di Via di Ronco a Pontetetto*: realizzazione di aree di sosta e parcheggio della superficie non inferiore a mq. 700 da dislocare nelle aree più prossime alla prospiciente corte rurale (posta a sud della Zona Uq).
- 3.5** Per la “Zona” Uq.3.2- *Area dequalificata di Viale San Concordio*: realizzazione di aree di sosta e parcheggio, anche interrate, della superficie non inferiore a mq. 1.000, collegate tramite percorso pedonale a Viale San Concordio e a Traversa di Via Francesconi.
- 3.6** Per la “Zona” Uq.4.1- *Area degradata di Via Chiasso Bernardesco*: realizzazione di aree di sosta e parcheggio della superficie non inferiore a mq. 700 da dislocare nelle aree più prossime alla Via Chiasso Bernardesco (a nord della Zona Uq).
- 3.7** Per la “Zona” Uq.8.1- *Area degradata di Via della Chiesa a Saltocchio*: realizzazione di aree di sosta e parcheggio della superficie non inferiore a mq. 1.500, collegate tramite percorso pedonale a Via della Chiesa.

**4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Negli interventi di “sostituzione edilizia” deve essere garantito un indice di copertura non superiore a 70% della superficie fondiaria costituente il lotto urbanistico di riferimento. L’altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50 e comunque non superiore a quella massima degli edifici esistenti se più alti.

Per tutte le “Zone” sono ammesse le deroghe di cui all’art. 140 della L.R. 65/2014 (distanze tra fabbricati).

**5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari.** Il frazionamento e l’aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all’art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**6. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse “Zone” sono

- a) *residenziale*;
- c) *commerciale al dettaglio*, con esclusione della media struttura di delle sub-categorie funzionali c.2 e c.3;
- d) *turistico – ricettiva*;
- e) *direzionale e di servizio*.

**7. Disposizioni transitorie e di decadenza.** La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PUC, per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti e per la realizzazione e la cessione degli spazi pubblici. In alternativa alla realizzazione dei progetti di “recupero e rinnovo urbano”, fermo restando l’attività edilizia libera, sono ammesse le categorie di intervento di “superamento delle

barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”, “manutenzione straordinaria” e “restauro e risanamento conservativo”, senza cambio di destinazione d’uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell’art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 108, salvo quanto previsto al comma che segue.

Successivamente alla realizzazione anche parziale o decadenza dei PA e dei PUC, non è ammesso il frazionamento delle UI realizzate e sono invece esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e risanamento conservativo”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- gli “interventi pertinenziali”.

Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d’uso rimangono vincolati a quanto indicato al precedente comma 6.

## Capo III – Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole. Territorio rurale (R)

### Art. 91. Aree per nuovi insediamenti produttivi o specialistici (Rp). Schede - norma

**1. Definizione.** Comprendono le previsioni di trasformazione del PO oggetto di Copianificazione ai sensi dell’art. 25 comma 1 della L.R. 65/2014 che declinano e dettagliano le specifiche localizzazioni denominate “C. Ambiti finalizzati a previsioni, azioni e interventi su diverse aree da destinare a nuove funzioni produttive (prevalentemente industriali, artigianali, commercio all’ingrosso, direzionali e di servizio)” del PS. In particolare il PO in esito alla Conferenza di Copianificazione di cui all’art. 85 delle presenti Norme, individua le seguenti “Zone”:

- Rp.4.1- Area per nuove funzioni produttive in Via dell’Acquacalda località a San Pietro a Vico (Via dell’Acquacalda Nord) (Rp);
- Rp.4.2- Area per nuove funzioni produttive in Via dell’Acquacalda a San Pietro a Vico in località San Pietro a Vico (Via dell’Acquacalda Sud) (Rp);
- Rp.6.1- Area per nuove funzioni produttive in Via del Molino di Mezzo a San Pietro a Vico;
- Rp.6.2- Area per nuove funzioni produttive in Via dell’Acquacalda a San Pietro a Vico (Ovest).

Tali “Zone” sono prioritariamente finalizzate a favorire il riordino dell’infrastrutturazione esistente non conclusa, la contestuale riorganizzazione dei tessuti non utilizzati e/o degradati, la formazione di adeguate fasce a verde di tutela e qualificazione degli insediamenti preesistenti.

Per le categorie funzionali previste (artigianali – industriali), per i caratteri della localizzazione e quelli territoriali, sono le “Zone” anche destinate ad accogliere la possibile delocalizzazione di attività esistenti ritenute incompatibili ed in particolare quelle riconosciute dal PO quali “Aree con funzioni e attività ritenute incompatibili con il Parco fluviale (P1.d)” ricadenti all’interno del “Parco fluviale del Serchio (P1)”, di cui all’art. 55 delle presenti Norme.

**2. Disposizioni generali e strumenti attuativi.** Per queste “Zone” il PO prevede interventi edilizi di “nuova edificazione”, da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un “Piano Attuativo” (PA) o “Progetto Unitario Convenzionato” (PUC), ovvero di Permessi di Costruire (PdC) convenzionati sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell’art. 23 Disciplina di Piano del PS e dell’art. 9 delle presenti Norme, alla contestuale realizzazione e cessione gratuita al Comune di “Urbanizzazioni primarie” e “Standard urbanistici e spazi pubblici”, – nonché all’esecuzione di specifiche misure di “Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici” ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente.

**3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle “schede – norma”.** Per ogni “Zona”, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite “schede - norma” di dettaglio di cui all’elaborato QP.IVb “Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”, facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei PA o dei PUC, ovvero di Permessi di Costruire (PdC) convenzionati mediante le quali sono anche riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi, interventi ed opere, secondo quanto indicato agli art.li 9 e

**Commentato [SP351]:** OSS ERVAZIONE N. 860\_4: spostamento in base all’UTOE di appartenenza e revisione delle denominazioni

84 delle presenti Norme. In particolare nelle “schede - norma” sono riportate e individuate:

- a) *Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:*
  - *Inquadramento geografico;*
  - *Identificazione catastale;*
  - *Riferimenti catastali;*
  - *Indicazioni localizzative di dettaglio del PO.*
- b) *Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:*
  - *Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;*
  - *Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio;*
  - *Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.*
- c) *Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:*
  - *Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti);*
  - *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.*
- d) *Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).*
- e) *Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione, comprendente:*
  - *Urbanizzazioni primarie;*
  - *Standard urbanistici e spazi pubblici;*
  - *Eventuali “Beni paesaggistici” interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);*
  - *Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;*
  - *Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.*

Ai fini della corretta identificazione della previsione, nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole “schede - norma”, prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e la perimetrazione riportata su base catastale prevale quest’ultima, tenendo conto in questo caso degli specifici “Riferimenti catastali” sempre indicati nella stessa scheda – norma. È comunque fatto salvo quanto disposto all’art. 84 comma 5.

**4. Disposizioni attuative ed operative.** Fermo restando quanto disposto al precedente art. 84 comma 5, l’“Articolazione territoriale. Definizione delle superfici di riferimento” (lettera b) e il “Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni” (lettera c) del precedente comma 3 risultano vincolanti ai fini della formazione del PA o del PUC, ovvero di permessi di Costruire (PdC) convenzionati. Per ogni singola partizione spaziale nelle specifiche “schede - norma” di cui all’elaborato QP.IVb “Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”, il PO indica nell’estratto cartografico denominato “Indicazioni localizzative di dettaglio del PO”, in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento per la definizione dei PA o dei PUC, ovvero dei permessi di Costruire (PdC) convenzionati, l’organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento a:

- a) La Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni di progetto (Sf);
- b) Le altre Superfici destinate a spazi pubblici “di progetto” da realizzare e cedere gratuitamente al Comune.

Per tutte le “Zone” devono inoltre essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici:

- *Distanze dai confini non inferiori a mt. 5,00;*
- *Superficie permeabile non inferiore al 35% della fondiaria.*

Sono ammesse le deroghe, adeguatamente giustificate, di cui all’art. 140 della L.R. 65/2014 (distanze tra fabbricati).

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse “Zone” sono quelle specificatamente indicate nelle apposite “schede - norma” di cui all’elaborato QP.IVb “Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”.

**6. Disposizioni transitorie e di decadenza.** La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PA e dei PUC, ovvero di Permessi di Costruire (PdC) convenzionati e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti e per la realizzazione e cessione degli spazi pubblici. In mancanza di attivazione della scheda - norma, - fermo restando l’attività edilizia libera - è ammessa la sola categoria di intervento della “manutenzione straordinaria”, senza cambio di destinazione d’uso degli immobili.

Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell’art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 108, salvo quanto previsto al comma che segue.

Successivamente alla realizzazione anche parziale o alla decadenza dei PA, dei PUC ovvero dei PdC non è ammesso il frazionamento delle UI e sono esclusivamente ammessi, oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell’art. 13, i seguenti interventi:

— ~~gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei~~

disabili”;

- la “manutenzione straordinaria”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- gli “interventi pertinenziali”.
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;

Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d’uso rimangono vincolati a quanto indicato nelle singole schede – norma.

## Art. 92. Aree per l’ampliamento di insediamenti produttivi o specialistici (Rf). Schede - norma

**1. Definizione.** Comprendono le previsioni di trasformazione del PO poste all’attenzione della Copianificazione ai sensi dell’art. 25 comma 2 della L.R. 65/2014 che concorrono alla declinazione e attuazione di ulteriori disposizioni applicative di dettaglio degli “Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica” del PS. In particolare il PO in esito alla conferenza di Copianificazione di cui all’art. 85 delle presenti Norme, individua le seguenti “Zone”:

- Rf.2.1- Ampliamento attività produttiva (commerciale) in Via Sarzanese a Nave;
- Rf.3.1- Ampliamento attività produttiva (artigianale – industriale) a San Concordio ~~in Contrade~~;
- Rf.4.1- Ampliamento attività turistico – ricettiva in Via Romana a Tempagnano di Lunata;
- Rf.5.1- Ampliamento attività produttiva (artigianale – industriale) a Mugnano;
- Rf.7.1- Ampliamento attività produttiva (artigianale) in Via della Billona a Monte San Quirico;
- [Rf.7.2- Ampliamento attività direzionale in Via di Sant’Alessio a Sant’Alessio.](#)

**2. Disposizioni generali e strumenti attuativi.** Per queste “Zone” il PO prevede interventi edilizi di “nuova edificazione” o di “Addizione volumetrica”, da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un “Progetto Unitario Convenzionato” (PUC) di cui all’art. 5 delle presenti Norme, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell’art. 23 della Disciplina di Piano del PS e dell’art. 9 delle presenti Norme, alla contestuale realizzazione e cessione gratuita al Comune di “Urbanizzazioni primarie” e “Standard urbanistici e spazi pubblici”, nonché all’esecuzione di specifiche misure di “Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici” ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente.

**3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle “schede – norma”.** Per ogni “Zona”, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite “schede – norma” di dettaglio di cui all’elaborato QP.IVb “Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”, facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione del PUC, mediante le quali sono anche riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi, interventi ed opere, secondo quanto indicato agli art.li 9 e 84 delle presenti Norme. In particolare nelle “schede - norma” sono riportate e individuate:

- a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:
  - Inquadramento geografico;
  - Identificazione catastale;
  - Riferimenti catastali;
  - Indicazioni localizzative di dettaglio del PO.
- b) Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:
  - Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;
  - Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio;
  - Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.
- c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:
  - Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti);
  - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.
- d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).
- e) Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione, comprendente:
  - Urbanizzazioni primarie;
  - Standard urbanistici e spazi pubblici;
  - Eventuali “Beni paesaggistici” interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);
  - Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;
  - Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.

Commentato [SP352]: OSS  
ERVAZIONE N. 211\_1

Ai fini della corretta identificazione della previsione nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole “schede – norma” prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e la perimetrazione riportata su base catastale prevale quest’ultima, tenendo conto in questo caso degli specifici “Riferimenti catastali” sempre indicati nella stessa scheda – norma. È comunque fatto salvo quanto disposto all’art. 84 comma 5.

**4. Disposizioni attuative ed operative.** Fermo restando quanto disposto al precedente art. 84 comma 5 **le fatta salva l’applicazione dell’art. 21 comma 2 delle presenti Norme**, l’*“Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento”* di cui alla lettera b) e il *“Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni”* di cui alla lettera c) del precedente comma 3 risultano vincolanti ai fini della formazione del PUC. Per ogni singola “Zona”, nelle specifiche “schede - norma” di cui all’elaborato QP.IVb *“Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”*, il PO indica nell’estratto cartografico denominato “Indicazioni localizzative di dettaglio del PO” contenuto nelle stesse “schede – norma”, in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento per la definizione del PUC l’organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento a:

- a) La Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni di progetto (Sf), suddivisa tra Superficie fondiaria esistente (Sfe) e Superficie fondiaria di ampliamento (Sfa);
- b) Le altre Superfici destinate a spazi pubblici “di progetto” da realizzare e cedere gratuitamente al Comune.

Per tutte le “Zone” devono inoltre essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici:

- *Distanze dai confini non inferiori a mt. 5,00.*

Sono ammesse le deroghe di cui all’art. 140 della L.R. 65/2014 (distanze tra fabbricati).

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse “Zone” sono quelle specificatamente indicate nelle apposite “schede - norma” di cui all’elaborato QP.IVb *“Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”*.

**6. Disposizioni transitorie e di decadenza.** La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PUC, per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti, per la realizzazione e la cessione degli spazi pubblici. In mancanza di attivazione della scheda - norma, fermo restando l’attività edilizia libera, è ammessa la sola categoria di intervento della “manutenzione straordinaria”, senza cambio di destinazione d’uso degli immobili.

Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell’art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 108, salvo quanto previsto al comma che segue.

Successivamente alla realizzazione anche parziale o alla decadenza dei PUC non è ammesso il frazionamento delle UI e sono invece esclusivamente ammessi, oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell’art. 13, i seguenti interventi:

- ~~gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;~~
- ~~la “manutenzione straordinaria”;~~
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- gli “interventi pertinenziali”.
- ~~la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;~~

Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d’uso rimangono vincolati a quanto indicato nelle singole schede – norma.

### Art. 93. Aree degradate, di recupero paesaggistico e ambientale (Rr). Schede - norma

**1. Definizione.** Comprendono le previsioni di trasformazione del PO poste all’attenzione della Copianificazione ai sensi dell’art. 25 comma 2 della L.R. 65/2014 che concorrono alla declinazione e attuazione di ulteriori disposizioni applicative di dettaglio degli *“Ambiti degradati, di recupero paesaggistico e ambientale”* del PS. In particolare il PO, in esito alla Conferenza di Copianificazione di cui all’art. 85 delle presenti Norme, individua le seguenti “Zone”:

- Rr.2.1- *Area produttiva dismessa in Via Sarzanese a Sant’Angelo in Campo;*
- Rr.2.2- *Area produttiva dismessa in Via di Ronco a San Donato;*
- Rr.3.1- *Area produttiva esistente in Via La Perduta a San Concordio in Contrada;*
- Rr.4.1- *Area produttiva (commerciale all’ingrosso) a Tempagnano di Lunata – Arancio in località Arancio;*
- Rr.4.2- *Area produttiva (commerciale all’ingrosso) a Tempagnano di Lunata – San Vito;*

- Rr.7.1- Area produttiva dismessa in Via delle Piagge di Sant'Alessio a Sant'Alessio;
- Rr.7.2- Area produttiva esistente in Via delle Piagge di Sant'Alessio a Sant'Alessio.

**2. Disposizioni generali e strumenti attuativi.** Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi differenziati secondo quanto indicato al successivo comma 3, da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un "Piano Attuativo" (PA) o di un "Progetto Unitario Convenzionato" (PUC) di cui all'art. 5 delle presenti Norme, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell'art. 23 della Disciplina di Piano del PS e dell'art. 9 delle presenti Norme, alla contestuale realizzazione e cessione gratuita al Comune di "Urbanizzazioni primarie" e "Standard urbanistici e spazi pubblici", nonché all'esecuzione di specifiche misure di "Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici" ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente.

**3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle "schede - norma".** Per ogni "Zona", contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite "schede - norma" di dettaglio di cui all'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede - norma delle Nuove previsioni urbanistiche", facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei PA o dei PUC, mediante le quali sono anche riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi, interventi ed opere, secondo quanto indicato agli art.li 9 e 84 delle presenti Norme. In particolare nelle "schede - norma" sono individuate:

- a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:
  - Inquadramento geografico;
  - Identificazione catastale;
  - Riferimenti catastali;
  - Indicazioni localizzative di dettaglio del PO.
- b) Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:
  - Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;
  - Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio;
  - Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.
- c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:
  - Dimensionamento e parametri urbanistico - edilizi (nuove funzioni);
  - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.
- d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).
- e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione, comprendente:
  - Urbanizzazioni primarie;
  - Standard urbanistici e spazi pubblici;
  - Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);
  - Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;
  - Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.

Ai fini della corretta identificazione della previsione nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole "schede - norma" prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e la perimetrazione riportata su base catastale prevale quest'ultima, tenendo conto in questo caso degli specifici "Riferimenti catastali" sempre indicati nella stessa scheda - norma. È comunque fatto salvo quanto disposto all'art. 84 comma 5 e l'applicazione dell'art. 21 comma 2 delle presenti Norme.

**4. Disposizioni attuative ed operative.** Per tutte le "Zone" sono ammesse le deroghe di cui all'art. 140 della L.R. 65/2014 (distanze tra fabbricati).

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse "Zone" sono quelle specificatamente indicate nelle apposite "schede - norma" di cui all'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede - norma delle Nuove previsioni urbanistiche".

**6. Disposizioni transitorie e di decadenza.** La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PA e dei PUC, per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti, per la realizzazione e cessione degli spazi pubblici. In mancanza di attivazione della scheda - norma, fermo restando l'attività edilizia libera, sono ammesse le categorie di intervento di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili", "manutenzione straordinaria" e "restauro e risanamento conservativo", senza cambio di destinazione d'uso delle aree, degli immobili e degli spazi, ad eccezione delle schede Rr.4.1, -Rr.4.2 e Rr.7.2- dove, oltre all'attività edilizia libera, è ammessa la sola "manutenzione straordinaria", senza frazionamento e cambio d'uso.

Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 108, salvo quanto previsto al comma che segue.

Successivamente alla realizzazione anche parziale o alla decadenza dei PA e dei PUC, non è ammesso il frazionamento delle UI e sono invece esclusivamente ammessi, oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13, i seguenti interventi:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e risanamento conservativo”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- gli “interventi pertinenziali”.
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;

Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d'uso rimangono vincolati a quanto indicato nelle singole schede – norma.

#### Art. 94. ~~Aree delle attività estrattive~~ **Giacimenti potenziali del (PRC) (Rc.a), aree dei siti estrattivi dismessi (Rc.b) e dei siti MOS (Rc)**

**1. Definizione.** Comprendono le aree qualificate dal PS come “*Ambiti delle attività estrattive (PRC) e delle cave attive e non attive*” nelle quali perseguire il mantenimento e la qualificazione delle attività produttive esistenti, subordinatamente al mantenimento di idonee condizioni di compatibilità ambientale e alla realizzazione di conseguenti misure di mitigazione e ambientazione paesaggistica, nonché il ripristino e/o la riconversione di quelle non più utilizzate e/o abbandonate. In particolare il PO distingue con apposita simbologia e campitura grafica:

- le “~~Aree delle attività estrattive del PRC~~ **“Giacimenti potenziali (Rc.a)”**;
- le “*Aree dei siti estrattivi dismessi (Rc.b)*”;
- le “*Aree riconosciute “Siti di reperimento MOS” dal PRC*”.

**2. Disposizioni generali.** Secondo le diverse “Zone” indicate al precedente comma 1, il PO definisce le seguenti disposizioni volte ad inquadrare i corretti riferimenti legislativi e regolamentari di natura sovraordinata che regolano le conseguenti attività, le categorie funzionali e gli interventi ammissibili. In particolare:

- **2.1** Per le “~~Aree delle attività estrattive del PRC~~ **“Giacimenti potenziali (Rc.a)”**”, il PO non prevede l'individuazione e l'attivazione di nuove attività estrattive, che in ogni caso sono sottoposte alla previa formazione di Variante di adeguamento al PS vigente, in applicazione della disciplina del Piano Regionale Cave (PRC), approvato con DCR 47/2020, unitamente alle disposizioni normative di cui ai Capi I, II e III della L.R. 35/2015, del relativo Regolamento attuativo di cui alla D.P.G.R. 72R/2015. In assenza di adeguamento si applicano le disposizioni di cui al Titolo III, Capo II per le rispettive “zone” agricole e forestali interessate contermini dalle “~~Aree delle attività estrattive del PRC~~ dai **“Giacimenti potenziali (Rc.a)”**”, fermo restando il rispetto delle norme transitorie e di salvaguardia del PRC.
  - **2.2** Per le “*Aree dei siti estrattivi dismessi (Rc.b)*”, fatto salvo quanto ulteriormente indicato al successivo comma 3, si applicano le disposizioni di cui all'art. 35-31 della L.R. 35/2015. Il Comune, ovvero i soggetti interessati al recupero dei siti estrattivi, procedono alla definizione ed approvazione delle singole schede di cui all'art. 31 della Disciplina del PRC che costituiscono mero aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PO.
  - **2.3** Per le “*Aree riconosciute “Siti di reperimento MOS” dal PRC*”, di cui all'art. 2, comma 1, lettera d), della L.R. 35/2015, anche se ricadenti in “*Aree agricole e forestali (E)*” del territorio rurale, sono in via straordinaria destinate al reperimento di materiali ornamentali da taglio indispensabili per il restauro, la manutenzione e la conservazione dei monumenti e delle opere pubbliche o per interventi prescritti dalle soprintendenze del MIC, ai sensi del Codice dei beni culturali e il paesaggio, di cui al D.Lgs.42/2004 e tenendo conto delle indicazioni di cui all'art. 32 della Disciplina PRC.
- 3. Ulteriori disposizioni applicative ed attuative.** Per le “*Aree dei siti estrattivi dismessi (Rc.b)*”, in alternativa alla disciplina di cui al precedente comma 2, è ammessa la formazione di Progetti Unitari Convenzionati (PUC), di iniziativa pubblica o privata, mediante i quali devono essere in via prioritaria assicurati:
- l'eliminazione dei fenomeni di eventuale dissesto idrogeologico e di degradazione geologica in atto e il risanamento delle criticità ambientali eventualmente presenti, procedendo alle eventuali e necessarie bonifiche;
  - l'individuazione di utilizzazioni sostenibili degli spazi aperti, compatibilmente con le prioritarie esigenze di messa

Commentato [WU355]: OSS  
ERVAZIONE N. 915\_25

Commentato [WU356]: OSS  
ERVAZIONE N. 915\_25

Commentato [WU357]: OSS  
ERVAZIONE N. 915\_25

Commentato [WU358]: OSS  
ERVAZIONE N. 915\_25

in sicurezza e recupero paesaggistico – ambientale, nei limiti delle categorie funzionali di seguito indicate;

- il riutilizzo e la rifunzionalizzazione dei manufatti e delle strutture eventualmente esistenti, mediante prioritari interventi di riconfigurazione tipo – morfologica, comprensivi dell'eventuale mutamento di destinazione d'uso, nei limiti delle categorie funzionali di seguito indicate;
- la realizzazione di contestuali interventi di corretto inserimento paesaggistico, anche attraverso soluzioni di ingegneria naturalistica che assicurino la mitigazione e l'ambientazione degli elementi di alterazione morfologica determinati dall'attività di escavazione pregressa.

Per gli edifici esistenti ricadenti in queste "Zone", oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 fermo restando l'attività edilizia libera, allo scopo di favorire la riqualificazione paesaggistica e il risanamento ambientale di queste aree e la suscettività alla completa riutilizzazione, sono ammesse le categorie di intervento:

- il "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico fino ad un aumento della Superficie edificata edificabile (edificabile) (o edificata) (SE) non superiore al 15% di quella esistente. L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50;
- gli "interventi pertinenziali".

Mediante la preventiva formazione del PUC le categorie funzionali ammesse sono:

- b) industriale e artigianale;*
- c) commerciale al dettaglio;*
- d) turistico - ricettiva;*
- e) direzionale e di servizio;*
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

Il complessivo intervento di "sostituzione edilizia", anche con incremento volumetrico, è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione nella quale sono stabilite e verificate le modalità di esecuzione e realizzazione delle disposizioni indicate al precedente comma 3, l'impegno del proponente a non mutare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 10 anni, nonché le eventuali condizioni per l'uso pubblico di strutture e spazi all'aperto pertinenziali, con particolare riferimento per le aree di sosta e parcheggio, ovvero agli spazi pubblici e/o di uso pubblico.

## Capo IV - Previsioni per l'integrazione e il potenziamento di servizi e dotazioni. Territorio rurale (F - I)

### Art. 95. Aree per nuove attrezzature, servizi e dotazioni in territorio rurale (Fc→S). Schede - norma

**1. Definizione.** Comprendono le previsioni di trasformazione del PO oggetto di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 comma 1 della L.R. 65/2014, che declinano e dettagliano le specifiche localizzazioni denominati "C. Ambiti finalizzati a previsioni, azioni e interventi su diverse aree da destinare a nuove funzioni produttive (prevalentemente industriali, artigianali, commercio all'ingrosso, direzionali e di servizio)" e "B. Ambiti finalizzati a previsioni, azioni e interventi su aree da destinare a funzioni direzionali, di servizio [...], ovvero di interscambio modale (eventuale parcheggio scambiatore), nelle aree contermini all'asse suburbano (Via Martiri delle Foibe) in località San Vito" del PS.

In particolare il PO, in esito alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 85 delle presenti Norme, individua le seguenti "Zone":

- Fc.5 - Area per lo sviluppo delle attrezzature e dei servizi del Polo Fiere; ~~di Sorbano (S4);~~
- Fc.6 - Area per nuove attrezzature e funzioni direzionali e di servizio di San Vito ~~(asse suburbano) (F4);~~
- **Fc.7a - Ampliamento delle attrezzature, dei servizi e degli impianti di Aquilea.**

**2. Disposizioni generali e strumenti attuativi.** Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi di "nuova edificazione" concernenti "Opere di Urbanizzazione secondaria", da realizzarsi mediante Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica; pertanto queste "Zone" sono sottoposte a vincolo espropriativo, di cui all'elaborato QP.IVc "Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi". Le previsioni possono essere realizzate anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici e il rilascio di un Permesso di Costruire (PdC) Convenzionato. In particolare la durata della concessione alla gestione degli spazi è determinata dal Comune caso per caso, in relazione all'interesse comune e generale, alle modalità di impiego, manutenzione e utilizzazione dei diversi spazi e delle attrezzature in esse realizzate.

**3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle "schede - norma".** Per ogni "Zona", contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite "schede - norma" di dettaglio di cui all'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede - norma delle Nuove previsioni urbanistiche", facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei titoli abilitativi. In particolare nelle "schede - norma" sono riportate e individuate:

- a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:
- Inquadramento geografico;
  - Identificazione catastale;
  - Riferimenti catastali;
  - Indicazioni localizzative di dettaglio del PO.
- b) Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:
- Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;
  - Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio;
  - Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.
- c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:
- Dimensionamento e parametri urbanistico - edilizi (nuovi insediamenti);
  - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.
- d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).
- e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione, comprendente:
- Urbanizzazioni primarie;
  - Standard urbanistici e spazi pubblici;
  - Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);
  - Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;
  - Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.

Ai fini della corretta identificazione della previsione nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole "schede - norma" prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e la perimetrazione riportata su base catastale prevale quest'ultima, tenendo conto in questo caso degli specifici "Riferimenti catastali" sempre indicati nella stessa scheda - norma. È comunque fatto salvo quanto disposto all'art. 84 comma 5.

**4. Disposizioni attuative ed operative.** Fermo restando quanto disposto al precedente art. 84 comma 5,

**Commentato [SP359]:** previsione spostata dall'art. 96 in quanto oggetto di Copianificazione

l' "Articolazione territoriale. Definizione delle superfici di riferimento" (lettera b) e il "Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni" (lettera c) del precedente comma 3 risultano vincolanti ai fini della formazione dei titoli abilitativi - indicati per ogni singola partizione spaziale nelle specifiche "schede norma" di cui all'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede - norma delle Nuove previsioni urbanistiche". Il PO indica nell'estratto cartografico denominato "Indicazioni localizzative di dettaglio del PO" contenuto nelle stesse "schede - norma", in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento per la definizione dei PA o dei PUC, l'organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse Superfici destinate a spazi pubblici "di progetto".

Per tutte le "Zone" devono inoltre essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici:

- Distanze dai confini non inferiori a mt. 5,00;
- Superficie permeabile non inferiore al 35% della fondiaria.

Sono ammesse le deroghe di cui all'art. 140 della L.R. 65/2014 (distanze tra fabbricati).

**5. Ulteriori disposizioni attuative ed operative.** Fermo restando quanto indicato in ogni singola "scheda - norma" di cui al precedente comma 3 che rimane prescrittivo per l'attuazione della previsione, le categorie di intervento ammesse dal PO e le modalità di attuazione delle previsioni, secondo la differente classificazione di attrezzature e servizi indicata in ogni singola "scheda - norma", sono quelle delle analoghe "Zone" per caratteristiche di standard urbanistico, di cui al D.M. 1444/1968 e al precedente Titolo V, Capo I delle presenti Norme. In particolare:

- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 66;
- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 67;
- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione (F3)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 68;
- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 69.

**6. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse "Zone" sono quelle specificatamente indicate nelle apposite "schede - norma" di cui all'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede - norma delle Nuove previsioni urbanistiche".

**7. Disposizioni transitorie e di decadenza.** La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei titoli abilitativi e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, si attuano le disposizioni di cui al successivo art. 108.

Successivamente all'attuazione della previsione si applicano invece le disposizioni di cui al precedente comma 5.

In mancanza di attivazione della scheda - norma, oltre all'attività edilizia libera, è ammessa la sola "manutenzione straordinaria", senza cambio di destinazione d'uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

**Commentato [SP360]:** Cfr. OSSERVAZIONE N. 915\_4 (elaborato QP.IVb)

## Art. 96. Aree per l'ampliamento di attrezzature e servizi in territorio rurale (Fa). Schede - norma

**1. Definizione.** Comprendono le previsioni di trasformazione del PO ricadenti nei casi di esclusione ai sensi dell'art. 25 comma 2 della L.R. 65/2014, e comunque poste all'attenzione della Copianificazione, che concorrono alla declinazione e attuazione di ulteriori disposizioni applicative di dettaglio degli "Ambiti delle Urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista" (con riferimento agli insediamenti del territorio urbanizzato) e degli "Ambiti dei Nuclei rurali di impianto storico", ovvero degli "Ambiti dei Nuclei rurali di matrice storica" (con riferimento agli insediamenti del territorio rurale) del PS.

In particolare il PO, in esito alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 85 delle presenti Norme, individua le seguenti "Zone":

- Fa.1- Aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica dei servizi intercomunali ~~di Sistema Ambiente a Sant'Angelo in Campo (F4);~~
- Fa.2- Ampliamento delle aree sportive in adiacenza alle ~~scuole~~-istituto scolastico Chelini a San Vito (F2);
- Fa.3- Ampliamento delle attrezzature scolastiche e servizi di sosta e parcheggio a Picciorana (F3);
- Fa.4- Ampliamento delle attrezzature scolastiche e servizi di sosta e parcheggio a Monte San Quirico (F3);
- Fa.5- Ampliamento delle attrezzature scolastiche e servizi di sosta e parcheggio a San Lorenzo di Moriano (F3);
- Fa.6- Ampliamento delle attrezzature scolastiche e servizi di sosta e parcheggio a Saltocchio (F3);
- ~~7. Ampliamento delle attrezzature, dei servizi e degli impianti di Aquilea (F4);~~
- Fa.8- Parco lineare di riconversione ciclo - pedonale ex ferrovia Lucca - Pontedera a Mugnano. (F1).

**Commentato [SP361]:** previsione spostata al precedente art. 95 e denominato con codice alfanumerico Fc.7a in quanto oggetto di Copianificazione

Per la natura stessa delle previsioni, aventi per oggetto l'integrazione e il potenziamento dell'offerta di attrezzature, servizi e dotazioni di livello territoriale, queste "Zone", in base alle previsioni del PS, sono considerate ai fini degli standard urbanistici.

**2. Disposizioni generali e strumenti attuativi.** Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi di "nuova edificazione" concernenti l'ampliamento funzionale di "Opere di Urbanizzazione secondaria", da realizzarsi mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica e pertanto sono "Zone" sottoposte a vincolo espropriativo, di cui all'elaborato QP.IVc "Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi". Le previsioni possono essere realizzate anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici e rilascio di un Permesso di Costruire (PdC) Convenzionato. In particolare la durata della concessione alla gestione degli spazi è determinata dal Comune caso per caso in relazione all'interesse comune e generale, alle modalità di impiego, manutenzione e utilizzazione dei diversi spazi e delle attrezzature in esse realizzate.

**3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle "schede – norma".** Per ogni "Zona", contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite "schede - norma" di dettaglio di cui all'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche", facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei progetti e la definizione dei Titoli abilitativi. In particolare nelle "schede - norma" sono riportate e individuate:

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:

- Inquadramento geografico;
- Identificazione catastale;
- Riferimenti catastali;
- Indicazioni localizzative di dettaglio del PO.

b) Le ulteriori indicazioni di riferimento per l'attuazione della previsione, comprendente:

- Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi
- Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento
- Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi
- Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

Ai fini della corretta identificazione della previsione nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole "schede - norma" prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e la perimetrazione riportata su base catastale prevale quest'ultima, tenendo conto in questo caso degli specifici "Riferimenti catastali" sempre indicati nella stessa scheda – norma. È comunque fatto salvo quanto disposto all'art. 84 comma 5.

**4. Ulteriori disposizioni attuative ed operative.** Fermo restando quanto indicato in ogni singola "scheda – norma" di cui al precedente comma 3, le categorie di intervento ammesse dal PO e le modalità di attuazione delle previsioni, secondo la differente classificazione di attrezzature e servizi indicata in ogni singola "scheda – Norma", sono quelle delle analoghe "Zone" per caratteristiche di standard urbanistico, di cui al D.M. 1444/1968, di cui al precedente Titolo V, Capo I delle presenti Norme. In particolare:

- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 66;
- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 67;
- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione (F3)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 68;
- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 69.

**5. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria ~~funzionale~~ e.b) "di Servizio", con le seguenti limitazioni:

- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 66 comma 4;
- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 67 comma 3;
- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione (F3)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 68 comma 4;
- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)", si applicano

le disposizioni di cui al precedente art. 69 comma 4.

**6. Disposizioni transitorie e di decadenza.** La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei titoli abilitativi e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, si attuano le disposizioni di cui al successivo art. 108.

Successivamente all'attuazione della previsione si applicano invece le disposizioni di cui al precedente comma 4.

In mancanza di attivazione della scheda - norma, oltre all'attività edilizia libera, è ammessa la sola "manutenzione straordinaria", senza cambio di destinazione d'uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

**Commentato [SP362]:** Cfr. OSSERVAZIONE N. 915\_4 (elaborato QP.IVb)

## Art. 97. Nuove infrastrutture della rete della mobilità (Ic). Schede - norma

**1. Definizione.** Comprendono le previsioni di trasformazione del PO oggetto di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 della L.R. 65/2014 che declinano le specifiche localizzazioni denominate "E. Determinazioni spaziali concernenti specifici corridoi infrastrutturali di salvaguardia riferiti a previsioni viarie e modali di livello locale" e le "Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità", nonché, in forma complementare, le disposizioni applicative degli "Ambiti dei Nuclei rurali di impianto storico" e degli "Ambiti dei Nuclei rurali di matrice storica" ricadenti in territori rurale del PS.

In particolare il PO, in esito alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 85 delle presenti Norme, individua le seguenti "Zone":

- Ic.7- Nuova viabilità di raccordo tra ~~la~~ Via Nazario Sauro, Via di Mugnano e Via Enrico Mattei a Mugnano (I1);
- Ic.8- Nuova viabilità di completamento dell'Asse Suburbano e tratte di raccordo (I1);
- Ic.9- Nuova viabilità di collegamento tra Via delle Ville ~~non~~, Via Martiri delle Foibe e Via Barbantini a San Marco (I1);
- ~~Ic.10- Nuova viabilità per l'accesso ai servizi intercomunali di Sistema Ambiente a S. Angelo in C. (I1);~~
- Ic.11- Nuovo parcheggio di servizio al nucleo rurale di impianto storico di Aquilea (ovest) (I2);
- ~~Ic.12- Nuovo parcheggio e verde di servizio al nucleo rurale di impianto storico di Aquilea (est) (I2);~~
- ~~Ic.13- Nuovo parcheggio di servizio al nucleo rurale di impianto storico di Catro (I2);~~
- Ic.14- Nuovo parcheggio di servizio al nucleo rurale di impianto storico di Acquarella (I2);
- Ic.15- Nuovo parcheggio di servizio al nucleo rurale di impianto storico di Piazzano (I2);
- ~~Ic.12- Adeguamento strada di servizio al Polo di Sorbano;~~
- Ic.13a- Rifunzionalizzazione della ex bretella autostradale per il raccordo tra Pontetetto e San Donato;
- Ic.14a- Adeguamento della viabilità di accesso al Polo produttivo di San Pietro a Vico.

**Commentato [SP363]:** aggi ornamento - eliminazione della previsione a seguito della Variante Via dei Sillori

**Commentato [SP364]:** aggi ornamento - eliminazione della previsione a seguito della Variante per la realizzazione dell'area a parcheggio a Aquilea

**Commentato [SP365]:** OSS ERVAZIONI N. 18\_1; 19\_1; 146\_1

**Commentato [WU366]:** OSS ERVAZIONE N. 59\_3

Per la natura stessa delle previsioni, aventi per oggetto l'integrazione e il potenziamento dell'offerta di attrezzature, servizi e dotazioni di livello territoriale, esse concorrono all'attuazione di specifiche disposizioni applicative concernenti i "Servizi, dotazioni territoriali e ~~la~~ verifica degli Standard Urbanistici" del PS.

**2. Disposizioni generali e strumenti attuativi.** Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica concernenti la realizzazione di "Opere di urbanizzazione primaria" e pertanto queste "Zone" sono sottoposte a vincolo espropriativo di cui all'elaborato QP.IVc "Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi", previa definizione di progetti di opera pubblica.

**3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle "schede - norma".** Per ogni "Zona", contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite "schede - norma" di dettaglio di cui all'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede - norma delle Nuove previsioni urbanistiche", facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei titoli abilitativi. In particolare nelle "schede - norma" sono riportate e individuate:

- a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:
  - Inquadramento geografico;
  - Identificazione catastale;
  - Riferimenti catastali;
  - Indicazioni localizzative di dettaglio del PO.
- b) Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:
  - Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;
  - Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio;
  - Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.
- c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:
  - Dimensionamento e parametri urbanistico - edilizi (nuovi insediamenti);

- *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.*
- d) *Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).*
- e) *Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione, comprendente:*

- *Urbanizzazioni primarie;*
- *Standard urbanistici e spazi pubblici;*
- *Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);*
- *Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;*
- *Ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.*

Ai fini della corretta identificazione della previsione nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole "schede - norma" prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e la perimetrazione riportata su base catastale prevale quest'ultima, tenendo conto in questo caso degli specifici "Riferimenti catastali" sempre indicati nella stessa scheda - norma. È comunque fatto salvo quanto disposto all'art. 84 comma 5.

**4. Disposizioni attuative ed operative.** Per le "Zone" concernenti le nuove viabilità (I1) i tracciati e le altre indicazioni cartografiche quali, ad esempio, nodi di intersezione raccordi, definite dal PO hanno valore indicativo e la progettazione dell'opera pubblica potrà introdurre modifiche di minima entità e non sostanziali, tali da non pregiudicare l'itinerario individuato dal PO stesso con particolare riferimento ai punti origine - destinazione, conformemente e secondo quanto a tal fine disposto all'art. 77 delle presenti Norme.

I parametri e le caratteristiche tecniche e prestazionali per la definizione degli interventi nelle singole previsioni sono stabiliti in sede di progetto di opera pubblica sulla base della legislazione e regolamentazione vigente in materia, tenendo in particolare conto dell'interazione ed intersezione con le corrispondenti e complementari "Zone" contermini, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.

Per le "Zone" concernenti i nuovi parcheggi (I2) le relative indicazioni cartografiche si applica quanto disposto al precedente comma 3, conformemente e secondo quanto a tal fine disposto all'art. 78 delle presenti Norme.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse "Zone" sono quelle specificatamente indicate nelle apposite "schede - norma" di cui all'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede - norma delle Nuove previsioni urbanistiche".

**6. Disposizioni transitorie e di decadenza.** Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, si attuano le disposizioni di cui al successivo art. 108.

Successivamente all'attuazione della previsione si applicano invece le disposizioni di cui all'art. 77 per le Zone concernenti la nuova viabilità (I1) e all'art. 78 per le Zone concernenti i nuovi parcheggi e aree di sosta (I2) delle presenti Norme.

In mancanza di attivazione della scheda - norma, oltre all'attività edilizia libera, è ammessa la sola "manutenzione straordinaria", senza cambio di destinazione d'uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

**Commentato [SP367]:** Cfr. OSSERVAZIONE N. 915\_4 (elaborato QP.IVb)

## Art. 98. Adeguamento delle infrastrutture della rete della mobilità (Ia). Schede - norma

**1. Definizione.** Comprendono le previsioni di trasformazione del PO ricadenti nei casi di esclusione ai sensi dell'art. 25 comma 2 della L.R. 65/2014, e comunque poste all'attenzione della Copianificazione, ~~oggetto di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 2 della L.R. 65/2014~~ che declinano le specifiche localizzazioni denominate "Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità" ed in particolare alla "Rete viaria", nonché e in forma complementare, per gli "Ambiti dei Nuclei rurali di impianto storico" e gli "Ambiti dei Nuclei rurali di matrice storica" ricadenti in territorio rurale, del PS.

In particolare il PO, in esito alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 85 delle presenti Norme, individua le seguenti "Zone":

### Adeguamento delle infrastrutture viarie: ~~(I1)~~

- Ia.9- Adeguamento della viabilità tra Via dei Cavalletti, Via delle Tagliate di Sant'Anna e Viale Carlo del Prete a Sant'Anna ~~(via dei Cavalletti - via delle Tagliate);~~
- Ia.10- Adeguamento nodo di intersezione ~~di~~ tra Via dei Salicchi e Via Galileo Galilei a San Marco;
- Ia.15- Adeguamento della viabilità e verde attrezzato di servizio al quartiere di San Vito;
- Ia.17- Adeguamento della viabilità di Via delle Piagge di Sant'Alessio a Monte San Quirico - Sant'Alessio;
- Ia.19- Inserimento nodo di inversione di marcia su Via del Brennero Nord a Piaggione ~~(I1);~~
- Ia.20- Adeguamento degli spazi di manovra e sosta per il TPL in Via della Maulina ~~e in località Caturegli (I1);~~
- Ia.21- Adeguamento nodo di intersezione della Via Nuova per Pisa a Massa Pisana ~~(I1);~~

- la.22- Integrazione della viabilità e dei nodi di raccordo assi Est – Ovest e Nord – Sud ~~in loco~~ a Mugnano (I1);
- la.23- Adeguamento del nodo di intersezione tra Via Poschi Meuron e Via del Brennero a San Marco (I1).

#### **Adeguamento parcheggi e aree di sosta (I2):**

- la.24- Adeguamento dei servizi a parcheggio delle attrezzature ~~su~~ in Via del Tanaro a San Vito (I2);
- la.26- Adeguamento degli spazi di manovra e sosta delle attrezzature e dei servizi ~~in località~~ a Balbano (I2);
- la.27- Adeguamento dei servizi a parcheggio delle attrezzature ~~in loco~~ a San Pancrazio (I2);
- la.28- Adeguamento dei servizi a parcheggio ~~su~~ in Via Nuova per Pisa ~~in località~~ a Massa Pisana (I2);
- la.30- Adeguamento dei servizi a parcheggio delle attrezzature in Via di Mastiano ~~in loco~~ a Santo Stefano di Moriano (I2).

Per la natura stessa delle previsioni aventi per oggetto l'integrazione e il potenziamento dell'offerta di attrezzature, servizi e dotazioni di livello territoriale, esse concorrono all'attuazione di specifiche disposizioni applicative concernenti i "Servizi, dotazioni territoriali e ~~la~~ verifica degli Standard Urbanistici" del PS.

**2. Disposizioni generali e strumenti attuativi.** Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica concernenti la realizzazione di "Opere di urbanizzazione primaria" e pertanto queste "Zone" sono sottoposte a vincolo espropriativo di cui all'elaborato QP.IVc "Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi", previa definizione di progetti di opera pubblica.

**3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle "schede – norma".** Per ogni "Zona", contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite "schede - norma" di dettaglio di cui all'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche", facente parte integrate e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei titoli abilitativi. In particolare nelle "schede - norma" sono riportate e individuate:

- a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:
  - Inquadramento geografico;
  - Identificazione catastale;
  - Riferimenti catastali;
  - Indicazioni localizzative di dettaglio del PO.
- b) Le ulteriori indicazioni di riferimento per l'attuazione della previsione, comprendente:
  - Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi
  - Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento
  - Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

Ai fini della corretta identificazione della previsione nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole "schede - norma" prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e la perimetrazione riportata su base catastale prevale quest'ultima, tenendo conto in questo caso degli specifici "Riferimenti catastali" sempre indicati nella stessa scheda – norma.

**4. Disposizioni attuative ed operative.** Per le "Zone" concernenti l'adeguamento delle infrastrutture viarie (I1) i tracciati e le altre indicazioni cartografiche quali ad esempio nodi di intersezione raccordi, definite dal PO hanno valore indicativo e la progettazione dell'opera pubblica potrà eventualmente introdurre modifiche di minima entità e non sostanziali, tali da non pregiudicare in particolare l'itinerario individuato dal PO con particolare riferimento al punto di origine – destinazione conformemente e secondo quanto a tal fine disposto all'art. 77 delle presenti Norme. I parametri e le caratteristiche tecniche e prestazionali per la definizione degli interventi nelle singole previsioni sono stabiliti in sede di progetto di opera pubblica sulla base della legislazione e regolamentazione vigente in materia, tenendo in particolare conto dell'interazione ed intersezione con le corrispondenti e complementari "Zone" contermini, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.

Per le "Zone" concernenti l'adeguamento di parcheggi e aree di sosta (I2) e le relative indicazioni cartografiche si applica quanto disposto al precedente comma 3, conformemente e secondo quanto a tal fine disposto all'art. 78 delle presenti Norme.

**5. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria ~~funzionale~~ e.b) "di Servizio", con le limitazioni di cui all'art. 77 per le "Zone" concernenti l'adeguamento delle infrastrutture viarie (I1) e all'art. 78 per le "Zone" di adeguamento di parcheggi e aree di sosta (I2).

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante non è ammesso.

**6. Disposizioni transitorie e di decadenza.** Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, si attuano le disposizioni di cui al successivo art. 108.

Successivamente all'attuazione della previsione si applicano invece le disposizioni di cui all'art. 77 per le Zone

concernenti l'adeguamento delle infrastrutture viarie (I1) e all'art. 78 per le Zone concernenti l'adeguamento dei parcheggi e aree di sosta (I2) delle presenti Norme.

In mancanza di attivazione della scheda - norma, oltre all'attività edilizia libera, è ammessa la sola "manutenzione straordinaria", senza cambio di destinazione d'uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

**7. Corridoi di salvaguardia.** Per alcune specifiche determinazioni spaziali di adeguamento della viabilità di livello comunale o locale, oggetto di Copianificazione nel PS, per garantire la preliminare definizione di studi e indagini di dettaglio necessari a verificare la fattibilità delle previsioni e dei progetti sotto il profilo idrogeologico ed idraulico, il PO dettaglia i relativi "corridoi di salvaguardia" in specifiche indicazioni cartografiche, distinte con apposita simbologia e campitura grafica nelle cartografie del Quadro Progettuale, tenendo conto dei contenuti degli studi che corredano il Quadro Conoscitivo e il Quadro Geologico – tecnico -del PO e/o dello stato di avanzamento dei livelli di progettazione attualmente predisposti. In particolare i "corridoi di salvaguardia" sono riferiti alle seguenti localizzazioni:

- Adeguamento della viabilità di Via di Mezzo a Santa Maria a Colle;
- Nuova viabilità per l'accesso ai servizi intercomunali di Sistema Ambiente a Sant' Angelo in Campo ~~(c.10)~~;
- Rifunzionalizzazione della ex bretella autostradale per il raccordo tra Pontetetto e San Donato ~~(c.13)~~.

I "corridoi di salvaguardia" rappresentano gli ambiti territoriali entro i quali predisporre ed approvare progetti di opera pubblica, finalizzati alla realizzazione di "Opere di urbanizzazione primaria".

Fino all'approvazione dei progetti di opera pubblica, il PO definisce le seguenti prescrizioni volte a limitare la trasformabilità dei suoli e la realizzazione degli interventi urbanistico – edilizi ammessi dalle disposizioni normative definite per le singole "Zone" dal PO di cui all'art. 11 delle presenti Norme. In particolare sono vietati gli interventi di:

- "sostituzione edilizia";
- "nuova edificazione";
- "ristrutturazione urbanistica".

All'interno dei corridoi di salvaguardia la realizzazione di "Nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola" in territorio rurale, di cui all'art. 47 delle presenti Norme, qualora ammessa dal PO per le singole "Zone", di cui al Titolo III delle presenti Norme, è, invece, subordinata all'approvazione di un "titolo abilitativo" convenzionato, nell'ambito del quale – attraverso la convenzione - è garantita la demolizione di manufatti, edifici ed opere realizzati qualora essi vengano interessati dai progetti concernenti la nuova viabilità e senza alcun onere a carico del Comune o di altri Enti locali e soggetti pubblici. A tal fine la convenzione è corredata di eventuali idonee garanzie in relazione agli interventi da realizzare.

## Art. 99. Corridoi di salvaguardia e fasce di tutela per la viabilità di livello sovralocale

**1. Definizione.** Comprende le aree finalizzate alla conferma, mediante la necessaria puntualizzazione nella scala del PO, delle specifiche localizzazioni di corridoi di salvaguardia e fasce di tutela assoluta concernenti le "D. Determinazioni spaziali finalizzate a previsioni, azioni e interventi necessari alla individuazione di nuove infrastrutture viarie e per la mobilità generalmente di ruolo e livello sovralocale" del PS. In particolare il PO individua le seguenti "Zone":

- Aree per la fattibilità del nuovo casello autostradale A11 in località Mugnano;
- Aree per lo sviluppo del progetto dei nuovi assi viari (Nord - Sud).

**2. Disposizioni generali.** Il PO dettaglia le suddette determinazioni spaziali articolate in "corridoi di salvaguardia" e "fasce di tutela assoluta", in specifiche indicazioni cartografiche, distinte con apposita simbologia e campitura grafica nelle cartografie del Quadro Progettuale, tenendo conto dei contenuti degli studi che corredano il Quadro Conoscitivo del PO e/o dello stato di avanzamento dei livelli di progettazione attualmente predisposti.

I "corridoi di salvaguardia" e le "fasce di tutela assoluta" rappresentano gli ambiti territoriali entro i quali predisporre ed approvare, mediante le procedure dell'Accordo di Programma e/o dell'Accordo di pianificazione, progetti di opera pubblica, finalizzati alla realizzazione di "Opere di urbanizzazione primaria".

**3. Categorie di intervento.** Fino all'approvazione degli Accordi di Programma e/o degli Accordi di pianificazione di cui al precedente comma 2, il PO definisce le seguenti prescrizioni volte a limitare la trasformabilità dei suoli e la realizzazione degli interventi urbanistico – edilizi ammessi dalle disposizioni normative definite per le singole "Zone" dal PO di cui all'art. 11 delle presenti Norme. In particolare:

~~a)~~ all'interno dei "corridoi di salvaguardia" non sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- la "nuova edificazione";
- la "ristrutturazione urbanistica";

~~b)~~ all'interno delle "fasce di tutela assoluta" non sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

**Commentato [SP368]:** Cfr. OSSERVAZIONE N. 915\_4 (elaborato QP.IVb)

- la "nuova edificazione";
- la "ristrutturazione urbanistica";
- la "sostituzione edilizia" anche con incremento volumetrico;
- le "addizioni volumetriche";
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi".

All'interno dei "corridoi di salvaguardia" la realizzazione di "Nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola" in territorio rurale, di cui all'art. 47 delle presenti Norme, qualora ammessa dal PO per le singole "Zone", di cui al Titolo III delle presenti Norme, è subordinata all'approvazione di un "titolo abilitativo" convenzionato, nell'ambito del quale – attraverso la convenzione - è garantita la demolizione di manufatti, edifici ed opere realizzati qualora essi vengano interessati dai progetti concernenti la nuova viabilità e senza alcun onere a carico del Comune o di altri Enti locali e soggetti pubblici. A tal fine la convenzione è corredata di eventuali idonee garanzie in relazione agli interventi da realizzare.

**4. Ulteriori indicazioni e misure.** Gli Accordi di Programma e/o gli Accordi di pianificazione di cui al precedente comma 2 e i corrispondenti progetti di opera pubblica sono tenuti a definire le adeguate misure di mitigazione e compensazione, da realizzarsi in "Zone" anche esterne alle aree eventualmente oggetto di progettazione, ritenute necessarie a garantire elevati livelli di compatibilità ambientale e il corretto inserimento paesaggistico delle nuove infrastrutture in relazione ai territori e/o agli insediamenti interessati. In particolare il PO individua, con valore di indirizzo ed orientamento, le seguenti misure già in parte corrispondenti a specifiche previsioni di cui all'art. 11 delle presenti Norme:

a) *Misure di mitigazione e compensazione di tipo infrastrutturale.*

- *Realizzazione della nuova viabilità, corredata di itinerario ciclo - pedonale e dei relativi nodi di raccordo (rotonde) tra il nuovo casello e la Via Nazario Sauro, con intersezione su Via Mattei e Via Ingrassini, comprensiva delle opere di sovrappasso ferroviario.*
- *Realizzazione delle opere e degli interventi di integrazione e adeguamento della via nuova di Mugnano quale viabilità di raccordo (nuovo asse est - ovest) tra il casello e l'asse nord - sud, comprensiva dei nodi di intersezione con la viabilità ordinaria nel Comune di Capannori.*

b) *Misure di mitigazione e compensazione di tipo ambientale:*

- *Realizzazione di una "Green Belt" ad elevata prestazione forestale e con prevalente gradiente verde (bosco urbano), di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico del nuovo casello, nelle aree individuate quale corridoio di salvaguardia, eventualmente corredate di sistemazioni per il controllo dell'invarianza idraulica.*
- *Realizzazione di una fascia a verde di qualificazione della nuova Via di Mugnano, costituita da argini vegetati, doppi filari di alberature d'alto fusto, sistemi arborei ed arbustivi lineari, eventualmente corredate di sistemazioni per il controllo dell'invarianza idraulica.*
- *Realizzazione di un "parco lineare" di riconversione della ex ferrovia Lucca - Pontedera, qualificato da un itinerario ciclo - pedonale e attrezzato a fini ludico - ricreativi e sportivi, di collegamento tra Mugnano e la città antica (fino alla pista ciclabile di Via Ingrassini), corredata degli spazi a verde attrezzato (porta del parco), in prossimità della frazione di Mugnano.*
- *Realizzazione di un parco a verde attrezzato in ampliamento e qualificazione delle attrezzature e dei servizi scolastici della frazione di Sorbano, quale porta di accesso alla "Green Belt".*
- *Realizzazione degli interventi e delle opere di riduzione e mitigazione del traffico (Traffic Calming) sulla Via vecchia di Mugnano, comprensivi del rinnovo dell'infrastruttura stradale esistente con elementi di dissuasione e riduzione della velocità di attraversamento, nonché di arredo urbano. Devono inoltre essere introdotte soluzioni progettuali volte a migliorare le prestazioni di accessibilità lenta e ciclo - pedonale (zona 30) e ai servizi di sosta locale.*

## Titolo VIII - DISCIPLINA DI COMPATIBILITÀ E SOSTENIBILITÀ

### Capo I - Integrità del territorio e controllo delle trasformazioni

#### Art. 100. Valutazione Ambientale e Strategica (VAS)

1. Il PO è sottoposto a specifica ed appropriata Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i..
2. Le analisi, le verifiche e gli esiti della VAS sono contenuti nel Quadro Valutativo (QV) e appositamente descritte nel Rapporto Ambientale (RA), di cui all'art. 3 comma 5 delle presenti Norme. Il RA, unitamente ai relativi allegati cartografici, grafici a documentali, costituisce parte integrante e sostanziale del PO e riferimento per la valutazione di sostenibilità ambientale delle trasformazioni da esso previste.
3. Gli interventi comportanti incremento di carico urbanistico verificano il rispetto delle "Condizioni generali di fattibilità ambientale" dell'Appendice 2 del RA.
4. Gli strumenti urbanistici attuativi (PA o PUC) del PO, ovvero i titoli abilitativi ed autorizzativi conseguenti all'attuazione delle previsioni dello stesso PO, di cui al precedente art. 5, assicurano il rispetto delle prescrizioni e delle misure (di mitigazione, compensazione, perequazione) indicate nel RA. A tal fine, per le diverse previsioni concernenti la "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni", di cui al precedente Titolo VII, l'Appendice 2 del RA contiene, oltre alle condizioni di cui al comma 3, la "Tabella delle Schede Norma del Piano, con indicazione delle criticità ambientali rilevate alla scala di pianificazione" e le "Schede di approfondimento degli aspetti ambientali relativamente alle singole aree assoggettate a Piano Attuativo".
5. In applicazione delle disposizioni e delle indicazioni impartite delle autorità competenti in materia di acque, qualora le opere di urbanizzazione da realizzare per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti per le diverse "Zone" di trasformazione di cui al Titolo VII delle presenti Norme, ed in particolare di quelle connesse con l'approvvigionamento e lo smaltimento idrico, non siano previste nel piano degli investimenti triennali approvato dall'Autorità Idrica Toscana (AIT), esse dovranno essere obbligatoriamente realizzate a cure e spese dei proponenti nell'ambito dell'attuazione delle previsioni del presente PO quali misure di mitigazione e compensazione degli effetti territoriali e ambientali e quindi oggetto di convenzione tra il soggetto attuatore, il Comune ed il Concessionario (soggetto gestore delle reti), secondo le prescrizioni che verranno preventivamente indicate e definite dal Servizio Idrico Integrato, sentito obbligatoriamente ai sensi delle disposizioni sovraordinate vigenti in materia.

#### Art. 101. Siti della Rete Natura 2000 (ZSC) e Valutazione di incidenza ambientale (VINCA)

1. ~~Il territorio del Comune di Lucca è interessato ai seguenti Siti della Rete Natura 2000 formalmente riconosciuti (ZSC), secondo quanto indicato nelle apposite cartografie del Quadro Conoscitivo del PO, di cui all'art. 3 comma 3 delle presenti Norme:~~
  - ~~ZSC Padule di Verciano, Prati alle fontane, Padule delle Monache (IT 5120020);~~
  - ~~ZSC Monte Pisano (IT 5120019);~~
2. ~~In attuazione dell'art. 5 comma 3 del D.P.R. 357/1997 ed in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III Capo IV della L.R. 30/2015, gli strumenti attuativi del PO, non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, qualora interessino in tutto o in parte i Siti della Rete Natura 2000 formalmente riconosciuti (ZSC), o comunque siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi, contengono apposito Studio finalizzato alla valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/1997, volto a individuare i principali effetti (diretti e indiretti) sugli habitat e le specie e sull'integrità del sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo, nonché dei contenuti e delle risultanze dello Studio di incidenza che correda la VINCA del PO.~~
3. ~~Per gli interventi e i progetti comunque denominati si applicano le disposizioni di cui all'art. 5 comma 3 del D.P.R. 357/1997 e al Titolo III Capo IV della L.R. 30/2015, tenuto conto dei contenuti delle risultanze dello Studio di incidenza che correda la VINCA del PO.~~
4. ~~Non sono assoggettati a VINCA o sono assoggettati a procedura semplificata di VINCA gli interventi di cui all'Allegato A della D.G.R. 119/2018 fino al definitivo adeguamento della innovata legislazione e regolamentazione nazionale in materia.~~
  - 1 Gli interventi edilizi e infrastrutturali previsti dal PO, situati all'interno o in prossimità dei Siti Natura 2000, sono sottoposti nelle successive fasi di progettazione e attuazione a specifica Valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 88

della LR 30/2015;

2 Tutte le trasformazioni che interessano le aree interne al Parco fluviale dell'Ozzeri e dell'Ozzeretto (classificate come P2.b e P2.c) e al Parco agricolo e monumentale dell'acquedotto ottocentesco (classificate come P3.d), ricadenti e/o limitrofe ai siti della rete Natura 2000 sono sottoposte, nelle successive fasi di progettazione e attuazione, a specifica Valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 88 della LR 30/2015;

3 Gli Studi di incidenza da presentare ai fini delle specifiche Valutazioni di incidenza, dovranno considerare i possibili effetti dei progetti e degli interventi e delle attività, nonché dei relativi effetti cumulativi, sia in fase di realizzazione che di esercizio, individuando laddove necessario adeguate misure di mitigazione, in conformità alle misure di conservazione dettate dalla DGR n.1223/15;

4 I progetti attuativi dei diversi interventi previsti, ricadenti, limitrofi, e/o connessi ecologicamente ai siti della Rete Natura 2000, devono rispettare gli obiettivi di conservazione dei rispettivi Siti, nonché dare conto del rispetto o meno delle Misure di conservazione e delle Condizioni d'obbligo previste dalla normativa vigente;

5 La sistemazione degli spazi aperti, e la progettazione del verde devono rispettare il "Disciplinare per la tutela, la cura e la valorizzazione del verde urbano" e il "Master Plan del Verde Urbano" del Comune, (approvati rispettivamente con D.D. n. 3146 del 31.12.2022 e D.G.C. n. 122 del 13.07.2021) con approfondimenti in sede di progetto in riferimento a:

\_ adattabilità alle condizioni e alle caratteristiche pedoclimatiche del contesto di inserimento;

\_ resistenza a parassiti di qualsiasi genere;

\_ presenza di infrastrutture e/o servizi che possano interferire nel tempo con il futuro sviluppo della pianta;

\_ provenienza del materiale vegetale (sia arboreo che erbaceo), tenendo presente che utilizzare individui di dubbia provenienza può essere fonte di inquinamento genetico o di introduzione di patogeni ed antagonisti che possono nel tempo minare la biodiversità;

\_ bassa esigenza gestionale (naturalizzazione nel trattamento di cura, attenzione allo sviluppo a maturità del soggetto in funzione del luogo d'impianto per contenere interventi di potatura);

\_ risparmio dell'acqua, sia nella scelta della composizione specifica che individuando opzioni di ricarica delle falde con l'acqua meteorica;

\_ inserimento di composizioni vegetali miste, con utilizzo di specie che permettano l'alimentazione e il rifugio per insetti, uccelli e piccoli mammiferi e dell'avifauna.

6 Nel territorio comunale non sono presenti Riserve Naturali, per cui non è richiesto alcun nulla osta, ai fini della realizzazione degli interventi;

7 Ai fini della presentazione di istanze di Valutazione di incidenza, devono essere rispettati i criteri di cui alla DGR 13/2022 "Atto di indirizzo e coordinamento per l'armonizzazione e la semplificazione dei procedimenti relativi alla valutazione di incidenza in recepimento delle Linee guida nazionali", con i relativi allegati, e s.m.i..

8 A seguito dell'approvazione dei Piani di Gestione dei siti della Rete Natura 2000 ricadenti nel territorio comunale questi costituiranno il riferimento principale per la redazione degli Studi di incidenza, sia a livello conoscitivo che in relazione alla individuazione di criticità, pressioni e minacce caratterizzanti i siti, nonché delle azioni finalizzate al miglioramento e alla tutela delle componenti naturalistiche ed ecosistemiche del patrimonio territoriale regionale.

## Art. 102. Fattibilità idrogeologica e sismica. Rinvio alle apposite indagini e relative prescrizioni

1. Il PO è corredato del "Quadro Geologico- tecnico" (QG), ovvero delle Indagini idrogeologiche e sismiche, di cui al precedente art. 3 comma 4, redatte ai sensi dell'art. 104 della L.R. 65/2014, in conformità, oltre che al PS vigente, alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione settoriale sovraordinati quali il "Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI frane) per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica", la "Variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Serchio al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale", la L.R. 41/2018 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua", secondo le indicazioni e disposizioni contenute nel regolamento attuativo di cui alla D.P.G.R. 5R/2020.

2. Il Quadro Geologico - tecnico contiene la valutazione delle classi di fattibilità relative alle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia individuate dal PO, effettuate sulla base delle disposizioni dettate dal D.P.G.R. 5R/2020, in coerenza con le leggi ed i piani sovraordinati elencati al precedente comma 1.

3. Gli strumenti attuativi del PO comunque denominati, le opere e gli interventi edilizi ed urbanistici concernenti i titoli abilitativi, comunque denominati, previsti dal PO, sono subordinati al rispetto delle prescrizioni e limitazioni riferite alle diverse condizioni di fattibilità (sismica, geomorfologica ed idraulica) così come individuate ed indicate

**Commentato [WU369]:** Determinazione del Presidente del "Nucleo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) – NUCV" n. 2153 del 19/09/2024 a seguito del parere Protocollo N.0068897/2022 del 09/05/2022 rilasciato dal Settore Tutela della Natura e del Mare della Direzione Ambiente ed Energia della Regione Toscana

nell'elaborato denominato QG.I. "Relazione generale di fattibilità geologico tecnica" e più in dettaglio nell'Appendice 1 "Schede di fattibilità geologica" al medesimo elaborato QG.I.

3.4. Nelle more di adeguamento e conformazione del vigente PTC della Provincia di Lucca alla L.R. 65/2014 e al PIT/PPR, continuano ad applicarsi le condizioni di cui all'art. 60 delle norme dello stesso PTC, per quanto compatibili con il prioritario rispetto delle innovate e sovraordinate disposizioni in materia di pericolosità e rischio idraulico e geomorfologico, di cui ai commi precedenti.

Commentato [SP370]: OSS  
ERVAZIONE N. 860\_4

### Art. 103. Ricognizione disciplina dei Beni paesaggistici e compatibilità paesaggistica

1. Il PO, sulla base delle specifiche indicazioni del PS, prende atto e fa propria la ricognizione delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT/PPR con specifico riferimento ai beni Paesaggistici formalmente riconosciuti a tal fine contenuta nell'elaborato QP.7B "Ricognizione della disciplina dei Beni Paesaggistici (prescrizioni) del PIT/PPR" dello stesso PS, assicurandone a tal fine il rispetto, secondo quanto disposto nel successivo comma 3.

2. Le previsioni e la disciplina del PO si applicano nel rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso contenute nella specifica "Disciplina dei beni paesaggistici" del Piano di Indirizzo territoriale regionale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (PPR) vigente, ai sensi dell'art. 19 dello stesso PIT/PPR e riportate quale parte integrante e sostanziale del PO nell'allegato QP.IVd "Ricognizione della disciplina dei Beni Paesaggistici, prescrizioni" alle presenti Norme.

### Art. 104. Bilancio dimensionale, osservatorio e monitoraggio della pianificazione comunale

1. Il PO, in forma complementare e ad integrazione delle attività di monitoraggio del PS, è egualmente soggetto ad attività di monitoraggio svolte dall'Ufficio competente che ne informa la Giunta Comunale e il Consiglio Comunale, secondo le modalità ed i contenuti definiti dall'art. 26 della Disciplina di Piano del PS.

2. Le attività di monitoraggio del PO, secondo quanto indicato nel RA di VAS, di cui all'art. 100 delle presenti Norme, assicurano in particolare, anche in applicazione di quanto disposto dall'art. 29 della L.R. 10/2010 e s.m.i.:

- il controllo degli effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del PO, al fine di individuare tempestivamente gli eventuali impatti negativi imprevisi e di adottare le opportune misure correttive;
- la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati dal PS vigente, al fine di individuare le eventuali disfunzionalità e carenze della relativa disciplina e di adottare le opportune politiche correttive.

3. Alla scadenza di validità delle previsioni concernenti la "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche" del PO, di cui al precedente Titolo VII, il Comune redige una apposita relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni (bilancio del dimensionamento effettivamente attuato) in esso contenute e più in generale sullo stato di attuazione e gestione della complessiva disciplina dello stesso PO. In questa sede sono anche verificati gli obiettivi di soddisfacimento degli Standard Urbanistici indicati dal PS vigente, anche ai fini di apportare gli eventuali correttivi e le integrazioni nell'ambito della revisione quinquennale delle previsioni di PO.

## Capo II - Qualità degli insediamenti e delle trasformazioni

### Art. 105. Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione

1. Il PO recepisce e fa proprie le disposizioni concernenti la "Qualità degli insediamenti e delle trasformazioni" del PS (articolo 22 della Disciplina di Piano) che costituiscono "direttive" ed indicazioni di riferimento per la formazione degli strumenti attuativi (PA, PUC e PdC) concernenti la "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni" di cui al Titolo VII delle presenti Norme e al Titolo II Capo II e Titolo III Capo II dell'elaborato QP.IVa. **Nell'ambito di tali trasformazioni le soluzioni progettuali dovranno garantire l'integrazione con gli elementi antropici e naturali del paesaggio, attraverso lo studio dei parametri di tipo qualitativo e percettivo in relazione alla localizzazione, alla forma, ai materiali di finitura ed alle tecniche locali.**

2. Il Comune promuove la redazione di apposite "Linee guida per la sostenibilità e l'incremento delle prestazioni ambientali degli insediamenti e dell'ecosistema urbano" ad integrazione e specificazione di quanto indicato dal PS, da osservare nell'ambito della formazione degli strumenti attuativi di cui al precedente comma 1, con specifico riferimento a:

- *Clima acustico e rumore*, fermo restando il controllo di conformità alla disciplina del Piano di classificazione acustica (PCA);

Commentato [WU371]: Testo  
introdotta in sede di  
Conferenza Paesaggistica del  
27.06.2024

- *Approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque reflue, scarichi e depurazione*, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 5 delle presenti Norme.
  - *Gestione delle acque meteoriche, tutela delle acque superficiali, del reticolo idrografico e delle acque sotterranee*, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 63 delle presenti Norme.
  - *Approvvigionamento energetico e uso di fonti energetiche rinnovabili*, anche tenendo conto di quanto ulteriormente disposto all'art. 106 delle presenti Norme;
  - *Mobilità, traffico, interconnessione con la rete viaria pubblica, accessibilità e visitabilità agli edifici e agli spazi aperti*; fermo restando quanto disposto all'art. 107 delle presenti Norme.
  - *Caratteristiche planivolumetriche e morfotipologiche dei nuovi edifici*, anche in rapporto alle diverse destinazioni d'usi degli immobili da realizzare.
  - *Caratteristiche degli spazi aperti, del verde, delle opere accessorie e pertinenziali* anche ai fini del corretto inserimento paesaggistico e ambientale di opere e manufatti.
3. È comunque sempre fatto salvo il rispetto delle prescrizioni e delle misure definite dal RA di VAS, di cui all'art. 100, dello Studio di incidenza di cui all'art. 101, nonché delle prescrizioni e delle condizioni di fattibilità (idraulica, geomorfologica e sismica) contenute nelle Indagini geologico – tecniche, di cui all'art. 102 delle presenti Norme.

### **Art. 106. Edilizia sostenibile e promozione delle fonti energetiche rinnovabili**

1. Il PO promuove la bioedilizia e più in generale l'utilizzo delle tecnologie a basso impatto ambientale, in coerenza con quanto disciplinato dal Titolo VIII Capo I della L.R. 65/2014 ("Norme per l'edilizia sostenibile") e con il Regolamento di cui alla D.P.G.R. 2R/2007, così come modificata dal D.P.G.R. 32R/2017.
2. Il Comune definisce specifici incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria, di cui all'art. 6 delle presenti Norme, in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, secondo quanto a tal fine appositamente disposto nel RE comunale o in apposito regolamento.
3. Il RE comunale definisce altresì norme e soluzioni tecnologiche bioclimatiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, quali la tecnologia fotovoltaica, idroelettrica, eolica e quella derivante da biomasse, con particolare riferimento alla diffusione del sistema solare termico anche per il PEE. A tal fine, contiene indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare negli interventi di trasformazione, allo scopo di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare.
4. Il RE definisce altresì le indicazioni e gli incentivi per la generazione e l'impiego di energia da fonti rinnovabili, tenendo a riferimento gli allegati del PIT/PPR denominati "Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" e "Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio", nonché delle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale-architettura, centri e nuclei storici ed urbani", redatto a cura del MIC.
5. Nelle more dell'approvazione delle Linee guida regionali, di cui all'art. 219 della L.R. 65/2014, per poter accedere agli incentivi la progettazione degli interventi di cui al precedente comma 2 dovrà tenere conto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con D.G.R. 322/2005 e successivamente modificate con D.G.R. 218/2006.

### **Art. 107. Abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano**

1. Il PO è corredato dell'elaborato *QC.Sb "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano"*, prevalentemente riferito alla città antica e pianificata e che fornisce indicazioni tecniche e direttive di orientamento operativo ed attuativo aventi i contenuti di cui all'art. 95 comma 6 della L.R. 65/2014.
2. Il Comune, con apposito atto, integra il suddetto "Programma", estendendolo alle restanti parti del territorio urbanizzato e con particolare riferimento ai principali quartieri periferici e frazioni individuando i principali interventi ed opere finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture pubbliche e di uso pubblico, degli spazi comuni della città e delle principali infrastrutture per la mobilità.
3. Il programma di cui al precedente comma 2, previa ricognizione delle attività e degli interventi contenuti in altri strumenti di programmazione comunale aventi attinenza con le problematiche di accessibilità, è corredato (in continuità di contenuti e metodologia con quello contenuto nel Quadro Conoscitivo del PO):
  - della ricognizione degli immobili e degli spazi di proprietà del Comune, sulla base di quanto in via preliminare

..... indicato ed individuato dal Quadro Conoscitivo del PO;

- dalla verifica puntuale delle condizioni di accessibilità dei suddetti immobili e spazi, con la conseguente identificazioni di eventuali condizioni e fattori di criticità o ridotta accessibilità, da considerarsi anche in relazione alle attività e alle funzioni che vengono in essi erogate;
- dall'indicazione sommaria degli interventi, delle misure e delle opere che si ritengono necessari ed adeguati ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e per la contestuale mitigazione delle criticità individuata;
- dalla definizione di un ordine di priorità nella esecuzione dei suddetti interventi, misure ed opere tenendo conto delle disponibilità di bilancio comunali e del programma delle opere pubbliche.

4. Le attività di monitoraggio del PO di cui all'art. 104 delle presenti Norme, danno conto dello stato di attuazione del programma di cui ai precedenti commi, individuando le indicazioni per il suo aggiornamento e la sua integrazione.

5. Gli strumenti attuativi (PA, PUC e PdC) delle previsioni concernenti la *"Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni"*, di cui al Titolo VII delle presenti Norme, sono tenuti ad assicurare la riduzione o la mitigazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche in conformità con quanto previsto dalla L.R. 47/1991 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche), tenendo a riferimento, secondo il criterio dell'analogia, le indicazioni contenute nel programma di cui ai precedenti commi. Nei casi di funzioni pubbliche o di uso pubblico gli interventi di qualsiasi natura devono assicurare la realizzazione di elementi, opere, manufatti e strutture, ovvero l'installazione di ascensori e piattaforme all'interno di fabbricati, nonché la formazione di itinerari con superfici complanari e orizzontali, opportunamente raccordate (rampe, scale mobili, ecc.), idonee a garantire l'accessibilità agli edifici e agli spazi aperti.

### Capo III – Aree non pianificate e norme transitorie

#### Art. 108. Aree non pianificate

1. Le "Aree non pianificate", ai sensi dell'articolo 105 della L.R. 65/2014, sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria (operativa), ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, ovvero che risultino eventualmente prive di detta disciplina, per le quali si applicano le disposizioni di cui al comma 2.

2. Nelle aree non pianificate, fermo restando l'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili
- per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione ordinaria";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo" con le specifiche di cui al comma 10 dell'articolo 13 delle presenti norme.

3. Gli interventi di cui al comma 2 sono ammessi senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle Unità Immobiliari.

#### Art. 109. Norme transitorie e di salvaguardia

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014, a far data dalla delibera di Consiglio Comunale di adozione del PO, fino all'esecutività del medesimo, una volta approvato, il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di Permesso di Costruire (PdC) qualora i loro contenuti siano in contrasto con la disciplina del PO adottato.

2. A far data dalla delibera di adozione del PO è altresì sospesa l'efficacia delle Segnalazioni Certificate di Inizio di Attività (SCIA), delle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA) e delle Comunicazioni di Inizio Lavori (CIL) presentate dopo la delibera di Consiglio Comunale di adozione del PO, o non ancora efficaci a tale data, qualora i loro contenuti siano in contrasto con la disciplina del PO adottato.

3. La sospensione di cui ai commi 1 e 2 opera fino all'approvazione del PO e comunque non oltre tre anni dal provvedimento di adozione del PO.

4. In deroga a quanto indicato ai precedenti commi sono invece fatte salve le previsioni, le disposizioni e la disciplina degli delle *"Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi (piani e programmi) convenzionati e non decaduti (SAC)"* recepiti, fatti propri e resi efficaci dal presente PO di cui all' art. 86 delle presenti Norme, per i quali possono essere

**Commentato [WU372]:** Testo introdotto in sede di Conferenza Paesaggistica del 27/06/2024

**Commentato [SP373]:** OSS ERVAZIONI N. 331\_1, 860\_4

.....  
rilasciati i titoli abilitativi da essi disciplinati.

5. Le previsioni, le disposizioni e la disciplina degli *“Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi (piani e programmi) convenzionati e non decaduti (SAC)”* di cui al precedente comma 4, si applicano comunque nel prioritario rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d’uso contenute nella specifica *“Disciplina dei beni paesaggistici”* del PIT/PPR, di cui all’art. 103 delle presenti Norme.

6. Potranno essere approvate le varianti al RU già adottate alla data di adozione del PO, purché non in contrasto con il PO stesso.

7. Ai fini della corretta applicazione delle diverse disposizioni normative della disciplina di PO con riferimento alle diverse categorie di intervento ammesse, si intende per *“edificio”, “fabbricato”, “unità immobiliare”* - come definiti dalla regolamentazione regionale in materia - esistenti quelli effettivamente realizzati, e cioè per i quali sia compiutamente realizzato l’*“involucro edilizio”* (come definito dalla regolamentazione regionale in materia) o sia depositata la dichiarazione di ultimazione dei lavori opportunamente corredata di elaborati documentali finalizzati a dimostrare la reale consistenza planivolumetrica e le relative Unità Immobiliari, prima della data di esecutività della delibera di adozione del PO.

8. Si intende per *“categoria funzionale”* o *“destinazione d’uso”* - come definiti dalla regolamentazione regionale in materia - esistente di un immobile quelle determinate da titoli abilitativi comunque denominati, rilasciati prima della data di esecutività della delibera di adozione del PO, ovvero deducibili da atti pubblici comunque denominati registrati prima della data di esecutività della delibera di adozione del PO.

Commentato [WU374]: OSS  
ERVAZIONI N. 331\_1, 860\_4

Città di Lucca

## PIANO OPERATIVO

### GRUPPO DI LAVORO

#### **Responsabile del Procedimento**

Alessandro Marioni  
Antonella Giannini (fino all'adozione)

#### **Garante della partecipazione**

Nicoletta Papanicolau

#### **Progettisti**

Alessandro Marioni e Monica Del Sarto  
Antonella Giannini e Monica Del Sarto (fino all'adozione)

#### **Ufficio di Piano**

Carla Villa, Silvia Lovi, Alessandro Paoli, Cinzia Rovai, Delia Vecchi, Andrea Biggi, Paolo Paoli, Chiara Pratelli, Elisabetta Biagioni, Francesca Canessa

#### **Coordinamento generale e scientifico (quadro conoscitivo e progettuale)**

Società Terre.it srl (*Fabrizio Cinquini, Michela Biagi, Valeria Dini*)

#### **Processo Partecipativo e Comunicativo**

Cantieri Animati (*Chiara Pignaris*)

#### **Database Geografico**

LDP Progetti GIS srl

#### **Fattibilità idrogeologica e sismica**

Studio di Geologia Barsanti Sani & Ass.ti (*Paolo Sani*)

#### **Studi idrologici e idraulici**

Studio Ingeo – Ingegneri e Geologi associati (*Paolo Barsotti*)

#### **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

Andrea Giraldi

#### **Consulenza giuridico – amministrativa**

Giuseppe Morbidelli e Duccio Traina

#### **Schedatura delle ville storiche**

Gilberto Bedini

#### **Indagini di fattibilità dei corridoi infrastrutturali**

Università di Pisa – Polo universitario "Sistemi logistici"

#### **Indagini di compatibilità acustica**

Università di Pisa – Dipartimento di Ingegneria dell'Energia, dei Sistemi, del territorio e delle Costruzioni

#### **Indagini del territorio rurale**

Francesco Lunardini con la collaborazione di Caterina Poli

#### **Indagini archeologiche**

Susanna Bianchini

#### **Elaborazioni cartografiche**

Nicola Bianchi, Francesca Furter, Kalin Gemignani, Sheila Lazzerini, Riccardo Masoni, Alessandro Petroni, Sara Piancastelli, Francesco Rinaldi

#### **Rilievi e schedature patrimonio edilizio storico**

Giulio Galletti, Giovanna Montoro, Marco Natali, Antonio Pacino, Sara Piancastelli, Martina Ranieri

#### **Collaborazione in fase di controdeduzioni alle osservazioni**

Francesca Furter, Francesco Monacci