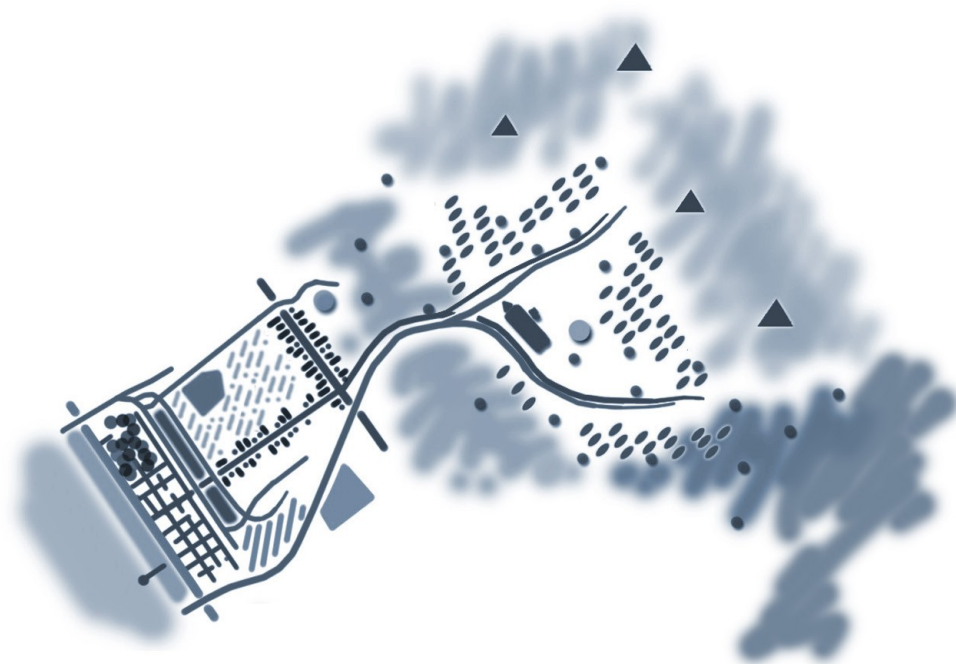




Comune di
Camaione
Provincia di Lucca

**ARTICOLO 95
L.R.65/2014**

PIANO OPERATIVO



Quadro propositivo (progettuale)

NORME E REGOLE DI ATTUAZIONE E GESTIONE

*Modificate in esito alle controdeduzioni alle osservazioni
e alle richieste di integrazione della Conferenza Paesaggistica*

Modificate a seguito aggiornamenti
Quadro Conoscitivo – Piano Operativo

APPROVAZIONE

QP.1

NORME e REGOLE di ATTUAZIONE E GESTIONE

Modificate in esito alle controdeduzioni alle osservazioni
e alle richieste di integrazione della Conferenza Paesaggistica

Lettura (guida) alle modifiche introdotte in esito alle controdeduzioni alle osservazioni, al parere motivato dell'autorità competente in materia di VAS – VINCA e al parere sulle indagini Geologico - tecniche

interessato = **Testo evidenziato**

Testo abrogato = **Testo barrato**

Testo introdotto = **Testo sottolineato**

Lettura guida alle modifiche introdotte in esito alle richieste di integrazione della Conferenza Paesaggistica:

Testo interessato dalla modifiche = **testo evidenziato**

Testo introdotto con le modifiche = **testo sottolineato**

testo eliminato con le modifiche = **testo barrato**

Lettura guida alle modifiche introdotte in esito alle ulteriori e finali richieste della Conferenza Paesaggistica:

Testo interessato dalla modifiche = **testo evidenziato**

Testo introdotto con le modifiche = **testo sottolineato**

testo eliminato con le modifiche = **testo barrato**

Lettura guida alle modifiche introdotte in esito all'aggiornamento Quadro Conoscitivo

interessato = **Testo evidenziato**

Testo abrogato = **Testo barrato**

Testo introdotto = **testo sottolineato**

INDICE

Titolo I - DISCIPLINA E NORME DI CARATTERE GENERALE.....	6
Capo I - Finalità, caratteri, contenuti ed efficacia.....	6
Art. 1. Riferimenti generali, conformità agli strumenti di pianificazione territoriale.....	6
Art. 2. Contenuti, campo di applicazione, operatività ed efficacia.....	6
Art. 3. Elaborati costitutivi del PO, relativi allegati ed appendici.....	7
Art. 4. Criteri interpretativi degli elaborati.....	10
Art. 5. Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi. Rinvio alla disciplina generale.....	11
Art. 6. Regolamento edilizio (RE), Commissione edilizia (CE) e altri piani comunali di settore.....	13
Art. 7. Standard urbanistici per abitante e opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	14
Capo II - Articolazione, modalità e strumenti di attuazione.....	15
Art. 8. Articolazione territoriale e partizioni spaziali (zone) (zonizzazione).....	16
Art. 9. Modalità, strumenti e titoli di attuazione e gestione.....	21
Art. 10. Definizione e categorie degli interventi urbanistici ed edilizi e relativi contributi (oneri).....	21
Art. 11. Ulteriori oneri a carico del proponente (perequazione e compensazione urbanistica).....	24
Art. 12. Monetizzazione degli interventi e delle opere.....	26
Capo III – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	27
Art. 13. Operatività, campo di gestione e applicazione.....	27

Art. 14. Funzioni e destinazioni d'uso degli immobili.....	27
Art. 15. Mutamento di destinazione d'uso degli immobili e usi temporanei.....	28
Capo IV – Disposizioni generali concernenti la categoria funzionale residenziale.....	29
Art. 16. Dimensione minima delle Unità immobiliari (UI) residenziali.....	29
Art. 17. Incentivo urbanistico (bonus) per gli interventi finalizzati alla “prima casa”.....	32
Titolo II - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO.....	35
Art. 18. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali (zone) degli insediamenti esistenti.....	35
Capo I - Insediamenti (centri e nuclei) di impianto storico (A).....	35
Art. 19. Città giardino e balneare pianificata (A1).....	35
Art. 20. Città antica e fondata di Camaiore (A2).....	38
Art. 21. Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato (A3).....	38
Capo II – Insediamenti recenti a prevalente funzione residenziale o mista (B).....	42
Art. 22. Aree dei tessuti urbani ad isolati con margine compatto (B1).....	42
Art. 23. Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2).....	44
Art. 24. Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3).....	46
Capo III – Insediamenti recenti a prevalente funzione produttiva o specialistica (D).....	48
Art. 25. Aree dei tessuti produttivi (con funzioni miste) lineari lungo strada (D1).....	48
Art. 26. Aree dei tessuti (con funzioni miste) delle “Insule specializzate” (D2).....	49
Art. 27. Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente artigianali - industriali (D3).....	51
Art. 28. Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente turistico - ricettive (D4).....	53
Art. 29. Aree e tessuti del Piano Urbanistico degli Arenili (PUA).....	55
Capo IV - Contesti ineditati o non trasformati in territorio urbanizzato (H).....	57
Art. 30. Aree a verde privato e spazi aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1).....	57
Art. 31. Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie del PS (H2).....	57
Art. 32. Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale (H3).....	58
Art. 32bis Aree umide residuali (relitte) retrodunali litoranee e lame costiere (H4).....	58
Titolo III - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. ATTREZZATURE E SERVIZI.....	60
Art. 33. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali (zone) delle attrezzature e dei servizi.....	60
Art. 34. Parchi Urbani e di qualificazione degli insediamenti (U).....	61
Capo I - Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F).....	63
Art. 35. Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1).....	63
Art. 36. Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2).....	65
Art. 37. Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione (F3).....	66
Art. 38. Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4).....	68
Art. 39. Aree di valorizzazione e qualificazione dei capisaldi dei centri storici (Fs).....	69
Art. 40. Passeggiata, aree, attrezzature e spazi pubblici di affaccio al mare (Fp).....	70
Capo II - Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (G).....	71
Art. 41. Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1).....	71
Art. 42. Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2).....	72
Art. 43. Impianti di telecomunicazione e radiotelefonica (G3).....	73
Art. 44. Poli specializzati per le funzioni pubbliche generali e sovracomunali (V).....	73
Titolo IV - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO RURALE.....	75
Capo I - Disposizioni e norme comuni per le aree agricole e forestali.....	75
Art. 45. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali (zone) del territorio rurale.....	75
Art. 46. Classificazione dell'edificato sparso (o isolato) in territorio rurale.....	76
Art. 47. Disposizioni per l'edificato sparso (o isolato) in territorio rurale.....	77
- Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico.....	77
- Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione.....	78
- Edifici specializzati con funzioni non agricole.....	81

- Edifici abbandonati e/o allo stato di rudere in aree marginali e sensibili.....	83
Art. 48. Disciplina delle funzioni e mutamento di destinazione degli edifici in territorio rurale...	84
Art. 49. Nuovi edifici e manufatti in territorio rurale.....	86
- Nuovi edifici rurali. Abitazioni e annessi dell'impresa agricola.....	87
- Nuovi annessi agricoli minimi dell'impresa agricola.....	88
- Nuovi manufatti agricoli (amatoriali, per ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie).....	89
- Manufatti temporanei e altri manufatti ad uso agricolo dell'impresa agricola.....	91
Capo II - Aree agricole e forestali (E).....	92
Art. 50. Aree prevalentemente forestali (ecosistemiche) (E1).....	92
Art. 51. Aree prevalentemente agricole. Produttive specializzate di costa (E2).....	93
Art. 52. Aree prevalentemente agricole. Produttive dell'entroterra vallivo (E3).....	95
Art. 53. Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna (E4).....	96
Art. 54. Aree agricole periurbane. Intercluse (E5).....	98
Art. 55. Aree agricole periurbane. Di pertinenza di centri e nuclei storici (E6).....	99
Capo III - Parchi e siti di valenza naturalistico-ambientale e paesaggistica (P).....	100
Art. 56. Parco regionale delle Alpi Apuane (P1).....	100
Art. 57. Parchi territoriali e fluviali di interesse locale (P2).....	101
Art. 58. Discontinuità, varchi inedificati e visuali libere (P3).....	103
Art. 59. Reticolo idrografico e specchi d'acqua (P4).....	104
Capo IV- Insediamenti del territorio rurale (R).....	104
Art. 60. Nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto (RA).....	105
Art. 61. Nuclei rurali di impianto recente in territorio aperto (RB).....	106
TITOLO V - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. RETE INFRASTRUTTURALE.....	107
Art. 62. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali (zone) della rete infrastrutturale.....	107
Art. 63. Incentivi urbanistici (bonus) per l'adeguamento e il miglioramento della viabilità pubblica.....	108
Capo I - Rete e servizi della mobilità (viaria, ferroviaria, ecc.) e parcheggi (I).....	109
Art. 64. Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente (I1).....	109
Art. 65. Connettori modali e ambientali della città pubblica da riqualificare e mitigare (I1).....	110
Art. 66. Parcheggi e aree di sosta (I2).....	111
Art. 67. Linea ferroviaria e stazione (I3).....	112
Capo II - Altre infrastrutture per la mobilità.....	112
Art. 68. Distributori di carburante e servizi alla mobilità (I4).....	112
Art. 69. Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta) e itinerari storici.....	114
Titolo VI - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI).116	
Art. 70. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali (zone) delle trasformazioni.....	116
Art. 71. Cessione gratuita di spazi pubblici: perequazione e compensazione urbanistica.....	117
Art. 72. Atti di governo, piani, programmi convenzionati e non decaduti (*).....	118
Art. 73. Previsioni oggetto di "Conferenza di co-pianificazione". Contenuti ed esiti.....	119
Capo I - Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (T).....	120
Art. 74. Aree di riqualificazione e/o di valorizzazione urbana (Tu).....	120
Art. 75. Aree di qualificazione e sviluppo dei servizi turistici e ludico-ricreativi (Tt).....	122
Art. 76. Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Tr).....	124
Capo II - Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole (S).....	126
Art. 77. Aree degradate e/o inutilizzate di integrazione dei servizi turistico – ricettivi (St).....	126
Art. 78. Aree degradate e/o inutilizzate di integrazione di attività - impianti produttivi (Sd).....	128
Art. 79. Nodi e porte di fruizione del Parco Regionale delle Alpi Apuane (Sp).....	130
Art. 80. Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio. Casse espansione (PAI e PGRA) (Si).....	131
Art. 81. Aree delle attività estrattive e impianti correlati non attivi (Se) e siti storici.....	131

Capo III - Previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali (F e I).....	133
Art. 82. Integrazione, ampliamento e per nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (F)	133
Art. 83. Integrazione, adeguamento e nuove infrastrutture della rete della mobilità (I).....	134
Art. 84. Corridoio di salvaguardia e per la fattibilità dell'asse intermedio.....	136
Titolo VII - DISCIPLINA DI GOVERNO, CONTROLLO E ATTUAZIONE.....	138
Capo I - Valutazione, compatibilità e conformità delle previsioni.....	138
Art. 85. Valutazione ambientale e strategica (VAS).....	138
Art. 86. Valutazione di incidenza ambientale (VINCA).....	139
Art. 87. Compatibilità paesaggistica e conformità alla disciplina dei beni paesaggistici.....	140
Art. 88. Indagini idrogeologiche e sismiche. Fattibilità degli interventi.....	140
Capo II – Ulteriori disposizioni per la qualità del territorio e monitoraggio.....	141
Art. 89. Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione.....	141
Art. 90. Edilizia sostenibile e fonti energetiche rinnovabili.....	141
Art. 90bis. Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano.....	142
Art. 91. Osservatorio, bilancio dimensionale e monitoraggio.....	142
Capo III - Norme di salvaguardia e transitorie.....	143
Art. 92. Disciplina delle aree non pianificate.....	143
Art. 93. Misure di salvaguardia e norme transitorie.....	143
Appendice “A”. Tabella non prescrittiva delle categorie funzionali e relative destinazioni d'uso.....	145
Appendice “B”. Integrazioni e modifiche al Piano Particolareggiato del centro storico di Camaiore.....	149
Appendice “C”. Integrazioni e modifiche al Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA).....	151

.....

Titolo I - DISCIPLINA E NORME DI CARATTERE GENERALE

Capo I - Finalità, caratteri, contenuti ed efficacia

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

1. Il Piano Operativo (PO), nel rispetto dei principi generali e di sviluppo sostenibile stabiliti dalla Legge Regionale (LR) 65/2014, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità alla disciplina del Piano Strutturale (PS) vigente.
2. Il PO, tenendo conto di un proprio quadro previsionale strategico quinquennale, declina, dettaglia e articola in particolare i contenuti e la disciplina concernente la "Strategia dello sviluppo sostenibile", garantendo al contempo il rispetto, la coerenza e la conformità con la disciplina concernente lo "Statuto del territorio" dello stesso PS.
3. Il PO, quale strumento applicativo, operativo e conformativo del PS, è inoltre redatto in conformità 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, se compatibili con la disciplina della LR 65/2015 e del PIT/PPR.
4. La conformità del PO alla disciplina degli "Strumenti della pianificazione territoriale" è esplicitata nella "Relazione tecnico – illustrativa", di cui al successivo art. 3, mentre la considerazione e valutazione degli effetti delle relative previsioni con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio è contenuta nel "Quadro valutativo" e nel "Quadro geologico – tecnico", nonché nelle norme di valutazione e monitoraggio dello stesso PO (di cui al Titolo VII, Capo I).
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. 6 delle presenti norme.

Art. 2. Contenuti, campo di applicazione, operatività ed efficacia

1. Il PO, con esclusione delle aree ricomprese all'interno del Parco Regionale delle Alpi Apuane di cui al successivo art. 55, si applica all'intero territorio comunale, è direttamente precettivo e conformativo della disciplina della destinazione e dell'uso dei suoli ed è valido, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti, a tempo indeterminato.
2. Il PO, secondo quanto disposto dall'art. 95 della LR 65/2014 e sulla base dell'articolazione definita al successivo Titolo I Capo II delle presenti norme, si compone di due parti:
 - a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, che individua e definisce:
 - la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98 della LR 65/2014, come parte integrante del piano operativo (di cui al Titolo I, Capo III delle presenti Norme);
 - la disciplina del territorio urbanizzato, comprendente le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e nuclei di impianto storico, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale, nonché le disposizioni degli altri insediamenti di recente formazione (di cui al Titolo II delle presenti norme);
 - la disciplina delle attrezzature e dei servizi del territorio urbanizzato e di quello rurale (di cui al Titolo III delle presenti norme);
 - la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014 (di cui al Titolo IV delle presenti norme);
 - la disciplina della rete infrastrutturale e delle mobilità del territorio urbanizzato e di quello

- rurale (di cui al Titolo V delle presenti norme);
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi (di cui al Titolo VI delle presenti norme), infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale che individua e definisce:
- le previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti e più in generale del territorio urbanizzato (di cui al Titolo VI, Capo I delle presenti norme);
 - le previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole e più in generale del territorio rurale (di cui al Titolo VI, Capo II delle presenti norme);
 - le previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali, del territorio urbanizzato e di quello rurale (di cui al Titolo VI, Capo III delle presenti norme).
3. Le suddette previsioni di trasformazione e gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione, di cui al precedente comma 1 lettera b), sono dimensionate dal PO sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale, nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni del PS vigente. Alla scadenza del quinquennio di efficacia del PO le stesse previsioni sono soggette a decadenza e perdono di efficacia secondo quanto appositamente disposto all'articolo 95 della LR 65/2014.
4. Le previsioni dei "Piani attuativi" e degli altri atti di governo del territorio previgenti, confermati, recepiti e resi efficaci dal PO, di cui al successivo articolo 71, decadono di norma dopo dieci anni dall'entrata in vigore degli stessi, ovvero secondo quanto specificatamente indicato nelle rispettive deliberazioni di approvazione e/o nelle rispettive convenzioni eventualmente sottoscritte.
5. ~~Ai sensi dell'articolo 105 della LR 65/2014~~ Alla decadenza delle previsioni di cui al precedente comma 1 lettera b) si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 91 92¹ (Disciplina delle aree non pianificate).
6. La disciplina del PO, reca altresì le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità, con particolare riferimento per le disposizioni di cui al Titolo III Capi I e II ~~e III~~,² Titolo V e Titolo VI Capo III.

Art. 3. Elaborati costitutivi del PO, relativi allegati ed appendici

1. Il PO è costituito dagli elaborati del Quadro conoscitivo, del "Quadro geologico – tecnico", del Quadro propositivo (progettuale) e del Quadro valutativo.
2. Il **"Quadro conoscitivo(QC)"** del PO, comprendente anche la ricognizione e classificazione del patrimonio edilizio esistente (PEE), delle aree urbanizzate e delle relative criticità, è composto dai seguenti elaborati:
- QC. 1. Ricognizione dell'Edificato sparso (o isolato) in territorio rurale
 - QC. 1a. Localizzazione cartografica (1:10.000)
 - QC. 1b. Raccolta delle schede analitico descrittive
 - QC. 2. Ricognizione dei principali vincoli sovraordinati
 - QC.2a. Vincoli igienico - sanitari e ambientali (1:10.000)
 - QC.2b: Vincoli paesaggistici del PIT/PPR (1.10.000)
 - QC. 3. Rilievo urbanistico del territorio (scala 1:5.000)
 - QC. 3a. *Lido di Camaiore, via Italica e Bocchette (UTOE 1 e 2)*
 - QC. 3b. *Capezzano Pianore, Arginvecchio e Monteggiori – Santa Lucia (UTOE 3 e 5)*
 - QC. 3c. *Camaiore, Frati, Pedona, Nocchi (UTOE 4 e 5)*
 - QC. 3d. *Vado, La Culla e Greppolungo (UTOE 4 e 6)*
 - QC. 3e. *Casoli, Lombrici e Metato (UTOE 6)*

¹ Modifica introdotto in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 558 (Regione Toscana)

² Modifica introdotto in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

- QC. 3f. Pontemazzori e Montemagno (UTOE 4 e 7)
 QC. 3g. Torcigliano, Gombitelli e Fibbiano (UTOE 7 e 8)
 QC. 3h. Fibbialla, Valpromaro, Migliano, Orbicciano (UTOE 8)
- QC.4. Ricognizione di beni minori di interesse paesaggistico e storico – testimoniale (1.10.000)
3. Il “**Quadro propositivo (progettuale) (QP)**” del PO è composto dai seguenti elaborati:
- QP. 1. Norme e regole di attuazione e gestione e relativi allegati:
 QP. 1a. *Disciplina delle trasformazioni - Schede norma*
 QP. 1b. *Disciplina delle trasformazioni. Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi*
- QP. 2. Relazione tecnico – illustrativa; comprendente anche (appendici):
 - *Quadro previsionale strategico quinquennale del PO. Sintesi*
 - *Verifica standard urbanistici del PO. Sintesi*
 - *Elementi per la verifica di conformità del PO al PIT/PPR*
- QP. 3. Elaborati cartografici. Schemi esemplificativi di sintesi (scala 1:10.000)
 QP. 3a. *Ambiente, paesaggio e rete ambientale (e gradiente verde delle città)*
 QP. 3b. *Rete della mobilità, accessibilità e capacità (e connessioni territoriali)*
 QP. 3c. *Qualità, efficienza e rigenerazione urbana (identità e valori culturali)*
- QP. 4. Elaborati cartografici. Quadro generale delle previsioni (scala 1:5.000)
 QP. 4a. *Lido di Camaione, via Italica e Bocchette (UTOE 1 e 2)*
 QP. 4b. *Capezzano Pianore, Arginvecchio e Monteggiori – Santa Lucia (UTOE 3 e 5)*
 QP. 4c. *Camaione, Frati, Pedona, Nocchi (UTOE 4 e 5)*
 QP. 4d. *Vado, La Culla e Greppolungo (UTOE 4 e 6)*
 QP. 4e. *Casoli, Lombrici e Metato (UTOE 6)*
 QP. 4f. *Pontemazzori e Montemagno (UTOE 4 e 7)*
 QP. 4g. *Torcigliano, Gombitelli e Fibbiano (UTOE 7 e 8)*
 QP. 4h. *Fibbialla, Valpromaro, Migliano, Orbicciano (UTOE 8)*
- QP. 5. Elaborati cartografici. Quadro di dettaglio delle previsioni (scala 1:2.000)
 QP. 5a. *Articolazione territoriale del PO. Legenda unificata*
 QP. 5b. *Lido - Via del Fortino, Fossa dell'Abate*
 QP. 5c. *Lido - Via Del Secco, Via Italica*
 QP. 5d. *Lido – Viale Kennedy, Ospedale Versilia*
 QP. 5e. *Magazzino, Fossa dell'Abate*
 QP. 5f. *Via del Termine, Cateratte*
 QP. 5g. *Via Italica, Via del Paduletto*
 QP. 5h. *Giardo, Via Arginvecchio, Cafaggiolo*
 QP. 5i. *Capezzano. Via Arginvecchio*
 QP. 5j. *Bocchette, Casello Autostradale*
 QP. 5k. *Via Provinciale - Via Dei Masini*
 QP. 5l. *Capezzano - Ponte Di Sasso*
 QP. 5m. *Capezzano - Villa Le Pianore*
 QP. 5n. *Capezzano, Rotaio, Monteggiori, Santa Lucia*
 QP. 5o. *Bastianella, Pedona*
 QP. 5p. *Lago Teneri, Via Provinciale*
 QP. 5q. *Montebello, La Serra*
 QP. 5r. *Pedona, Fondi*
 QP. 5s. *Camaione Centro - Fondi*
 QP. 5t. *Camaione Centro – Vado, Gello, Greppolungo*
 QP. 5u. *Via delle Pielle (panoramica), Scepatto, Licetro, via Pioppeti*
 QP. 5v. *Pontemazzori*
 QP. 5w. *Marignana, Campo Tori*

- QP. 5x. Pieve, Salapreti
 QP. 5y. Montemagno, via Provinciale
 QP. 5z. Nocchi, Via Provinciale
 QP. 5aa. Peralla, Buchignano
 QP. 5bb. Lombrici, Metato, La Culla
 QP. 5cc. Gombitelli, Migliano, Casoli
 QP. 5dd. Fibbialla, Valpromaro, Torcigliano
 QP. 5ee. Anticiano, Stignano, Fibbiano
 QP. 5ff. Orbicciano, Albiano

4. Il “**Quadro valutativo (QV)**”, redatto ai sensi dell’art. 14 della LR 65/2014 e secondo le specifiche disposizioni di cui alla LR 10/2010, nonché in applicazione alle indicazioni di cui all’art. 24 del PS vigente, è composto dal “Rapporto ambientale (RA) di VAS”(QV. 1), di cui all’art. 24 della stessa LR 10/2010, corredato dei relativi allegati tecnici (matrici, schede prescrittive di valutazione), ecc.), dallo Studio di incidenza di VINCA (QV. 2) redatto ai sensi dell’art. 87 della LR 30/2015, accompagnati dalla relativa “Sintesi non tecnica” (QV. 3). In particolare:

QV. 1. Rapporto ambientale di VAS, corredato dei seguenti allegati:

QV. 1a. RA del nuovo PS (Parte I). Conoscenze (stato delle risorse)

QV. 1b. Conoscenze (Stato delle risorse). Integrazione ed aggiornamento

QV. 1c. Schede prescrittive di valutazione delle trasformazioni

QV. 1d Matrice per la verifica di compatibilità dei carichi insediativi

QV. 1e Analisi di compatibilità con il piano di classificazione acustica

QV. 2. Studio di Incidenza Ambientale (VINCA)

QV. 3. Rapporto Ambientale di VAS. Sintesi non tecnica

QV. 4. Dichiarazione di sintesi³

5. Il “**Quadro geologico – tecnico (QG)**”, ovvero le indagini di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica, redatte ai sensi dell’articolo 104 della LR 65/2014 e in applicazione delle disposizioni del Regolamento di cui alla DPGR. 5R/2020, nonché nel rispetto dei PAI del Bacino Toscana Nord e del Bacino del Fiume Serchio e del PGRA del Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale, sono composte dai seguenti elaborati:

QG. 1. Relazione generale di fattibilità geologico tecnica, corredata dei seguenti allegati:

All. 1. Reticolo aggiornato delle aree presidiate da sistemi arginali e degli ambiti di fondovalle

All. 2. Pericolosità sismica di base

All. 3. Indici di pericolosità sismica locale

All. 4. Aree delle conoidi valute in sede di PS

All. 5. Aggiornamento dei fenomeni geomorfologici attivi

All. 5. Localizzazione materiali ornamentali storici con estratti del PRC

All. 6. Localizzazione delle trasformazioni del PO (in relazione al Quadro geologico – tecnico)⁴

QG. 2. Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici

QG. 3. Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali

QG. 4. Carta della vulnerabilità sismica, esposizione sismica e delle aree a rischio sismico

QG 4a. Carta delle pericolosità sismica di livello 2

QG 4b. Carta delle vulnerabilità ~~simica~~-sismica

QG 4c. Carta della esposizione ~~simica~~-sismica

QG 4d. Carta delle aree a rischio sismico e relazione illustrativa sulla valutazione delle aree

QG. 5. Relazione idraulica (2020) di aggiornamento e integrazione del PS vigente e a supporto della formazione del quadro conoscitivo e del quadro progettuale del PO, corredata dei seguenti allegati:

³ Modifica introdotta in esito al parere motivato dell’Autorità competente in materia di VAS e VINCA

⁴ Modifica introdotta in esito alle integrazioni del Quadro geologico -tecnico” (QG) e al parere espresso del Genio Civile

All. 1. Inviluppo delle altezze d'acqua TR200 Camaiore e acque alte 2016

All. 2. Inviluppo delle altezze d'acqua TR200 reticolo minore 2020

All. 3. Inviluppo della velocità d'acqua TR200 Camaiore e acque alte 2016

All. 4. Inviluppo della velocità d'acqua TR200 reticolo minore 2020

All. 5. Inviluppo della velocità d'acqua TR30 reticolo minore

All. 6. Inviluppo della velocità d'acqua TR30 reticolo minore

All. 7. Inviluppo delle altezze d'acqua TR500 reticolo minore

All. 8. Inviluppo della velocità d'acqua TR500 reticolo minore

All. 9. Magnitudo idraulica relativa allo scenario di esondazione del PS

All. 10. Magnitudo idraulica relativa allo scenario di esondazione del PO

All. 11. Pericolosità idraulica per alluvioni costiere

All. 12 Individuazione opere di cui all'art. 8 C. 1 lett. a) LR 41/2018

Le suddette indagini, qualora approvate dalla competente Autorità di bacino distrettuale ed in esito al controllo effettuato dal Genio Civile ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014, integrano il quadro geologico – tecnico del PS vigente, costituendo aggiornamento del quadro di pericolosità ivi indicato.⁵

6. Fermo restando la prevalenza della Disciplina dei “Beni Paesaggistici” del PIT/PPR e della Disciplina del PS, vigenti, i contenuti degli elaborati del Quadro conoscitivo (QC), del Quadro valutativo (QV), del Quadro geologico-tecnico (QG) hanno valore di direttiva, ovvero di riferimento obbligatorio per gli strumenti attuativi e gli altri atti di governo del territorio previsti dal PO che dovranno pertanto confrontarsi con detti elaborati e giustificarne, con specifici ed adeguati approfondimenti eventuali discordanze e/o divergenze.

7. Gli elaborati del Quadro propositivo (progettuale - QP), ovvero le presenti Norme e regole di attuazione e gestione, le relative appendici e i corrispondenti allegati, le cartografie del Quadro generale delle previsioni e del Quadro di dettaglio delle previsioni hanno invece valore direttamente precettivo e prescrittivo per gli strumenti attuativi e gli altri atti di governo del territorio, per la formazione dei titoli abilitativi e/o autorizzativi, nonché per l'attività edilizia libera, concernenti la realizzazione di qualsiasi intervento, opera od azione previsti dal PO.

8. L'aggiornamento del Quadro conoscitivo (QC) e del Quadro geologico – tecnico (QG) purché non comportante conseguenze sulla presente disciplina, nonché la correzione degli errori materiali in essi contenuti nel PO, con particolare riferimento alla corretta classificazione dell'Edificato sparso (o isolato) di impianto storico (oggetto di schedatura nel quadro conoscitivo), ovvero in ragione delle attività di cui all'art. 91 delle presenti norme, non costituiscono variante al PO e in tal caso si procede ai sensi di legge. Anche su iniziativa del Servizio Edilizia Privata e/o del Servizio Pianificazione territoriale è possibile procedere all'aggiornamento della schedatura nel quadro conoscitivo qualora vengano riscontrati chiari elementi di incongruenza con la classificazione attribuita dal PO.⁶

Art. 4. Criteri interpretativi degli elaborati

1. In caso di difformità e/o contraddizioni tra i diversi elaborati grafici e cartografici del PO devono ritenersi valide ed efficaci le indicazioni e rappresentazioni contenute negli elaborati di maggior dettaglio (esempio scala 1:2.000 invece che 1:5.000 o 1:10.000). Analogamente in caso di difformità tra disposizioni generali delle norme e disposizioni specifiche, ovvero relative alle singole previsioni, prevalgono quelle specifiche. In particolare le disposizioni contenute nell'elaborato QP. 1a (Disciplina delle trasformazioni - Schede norma) e QP. 1b (Disciplina delle trasformazioni. Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi), prevalgono, qualora divergenti e/o contrastanti con le disposizioni contenute nelle presenti norme, sulle indicazioni contenute negli elaborati cartografici di minore

⁵ Modifica introdotta in esito alle integrazioni del Quadro geologico -tecnico” (QG) e al parere espresso del Genio Civile

⁶ Modifica introdotto in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

dettaglio.

2. In caso di difformità e/o contraddizioni tra i contenuti e le disposizioni delle norme e le indicazioni e rappresentazioni riportate nelle cartografie prevalgono i contenuti delle norme e dei corrispondenti allegati.

3. Ai fini del corretto adeguamento alla configurazione reale dei luoghi e/o ai confini catastali di proprietà, ed ai fini di assicurare la congruenza tra rappresentazione della cartografia catastale e rappresentazione della cartografia tecnica regionale, le perimetrazioni delle previsioni corrispondenti alle partizioni spaziali **Zone** di cui al successivo Titolo VI (Disciplina delle trasformazioni), fermo restando l'elenco delle particelle catastali indicato nelle singole schede dell'elaborato QP. 1a (Disciplina delle trasformazioni - Schede norma), potranno subire in fase di formazione e approvazione dei relativi piani attuativi e/o progetti unitari convenzionati, una variazione in termini di superficie territoriale fino ad un massimo del 10% di quella indicata nella cartografia del PO, tanto in più quanto in meno, senza che ciò comporti variante al PO.

Art. 5. Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi. Rinvio alla disciplina generale

1. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche da applicarsi nel PO e nel Regolamenti Edilizio (RE) comunale sono quelle contenute nell'apposito Regolamento attuativo di cui all'art. 216 della LR 65/2014, di cui alla DPGR n. 39R/2018, come eventualmente estese ed integrate nello stesso RE comunale.

2. Il RE è tenuto a specificare i casi, le condizioni ed i requisiti mediante i quali i diversi parametri indicati dal PO (altezza, volume, superficie, ecc.) possono essere derogati, ovvero opportunamente calcolati e/o misurati, in ragione del superamento di condizioni di pericolosità e fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

3. Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni di cui ai successivi Titoli II, III e IV delle presenti norme concernenti gli interventi da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente (PEE) si definisce **“resede di pertinenza”** lo spazio aperto legato all'edificio o al complesso di edifici da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e funzionale, tali da non poter essere utilizzato autonomamente, costituendo spazio scoperto di servizio dipendente dalla destinazione d'uso principale ospitata nell'edificio o complesso di edifici. Il resede di pertinenza corrisponde in particolare all'ambito spaziale entro cui sono ammissibili e realizzabili gli interventi edilizi **(categorie di intervento)** sul PEE definiti, per ogni partizione spaziale dalle presenti norme e vi trovano di norma collocazione eventuali manufatti e strutture accessori, **costruzioni** ed annessi pertinenziali, funzioni e usi correlati e omogenei con quelli prevalenti nell'edificio **(o complesso di edifici)**⁷ principale. In particolare:

a) Nell'ambito della *“Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio Urbanizzato”* (di cui al successivo Titolo II) e della *“Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Attrezzature e servizi”* (di cui al successivo Titolo III), il **“resede di pertinenza”** è l'area scoperta direttamente **(fisicamente e funzionalmente)** relazionata all'edificio e complesso di edifici, di norma comprendente almeno l'attribuzione e rappresentazione catastale, corrispondente alla partizione spaziale così come perimetrata nelle cartografie di **quadro propositivo (progettuale) del PO** (Dettaglio delle previsioni) equiparabile **ed equivalente** al **“lotto urbanistico di riferimento”**⁸ come definito dalla legislazione e regolamentazione regionale.

b) Nell'ambito della *“Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale”* (di cui al successivo Titolo IV), con esclusione degli *“edifici specialistici con funzioni non agricole”*, **la il “resede di pertinenza”** corrisponde invece, indipendentemente dall'attribuzione e rappresentazione catastale e fermo restando la medesima destinazione agricola **(ovvero**

⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

appartenente al territorio rurale) delle partizioni spaziali (zone) interessate, come indicate al successivo Titolo II, alle aree delimitate da un limite massimo ricompreso in un raggio di 30 mt. dall'impronta a terra (determinata dalle murature portanti esterne) dell'edificio o complesso di edifici, con esclusione degli edifici accessori e/o pertinenziali.⁹

Le categorie di intervento previste dal PO e disciplinate dalla presenti norme per il PEE, di cui al successivo art. 10, si attuano esclusivamente all'interno del Resede di pertinenza.

E' ammessa la deroga al limite massimo indicato alla precedente lettera b) nel solo caso in cui la categoria di intervento della "Sostituzione edilizia" (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi), ovvero della "Ristrutturazione urbanistica" (di cui all'art. 134 c. 1 let. f) LR 65/2014) – qualora ammessa dal PO per le singole partizioni spaziali (zone) e fermo restando l'ubicazione degli edifici da ricostruire nella medesima partizione spaziale (zona) - sia condizione per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e di recupero paesaggistico e ambientale, di miglioramento delle condizioni di accessibilità e mobilità.¹⁰

E' fatta salva ammessa altresì la deroga al limite massimo indicato alla precedente lettera b) nel solo caso in cui la categoria di intervento della "Sostituzione edilizia" (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi) – qualora ammessa dal PO per le singole partizioni spaziali (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. Le deroghe sono concesse dal consiglio comunale sulla base di un progetto unitario convenzionato (PUC) progetto, corredato di appositi studi specialistici (territoriali, paesaggistici, ambientali, ovvero idraulici e geomorfologici) di dettaglio che dimostri il miglioramento delle condizioni urbanistiche attuali e di fatto precedentemente indicate, ovvero¹¹ il superamento dei suddetti limiti.

Il RE definisce altresì i casi, le tipologie e le condizioni degli "interventi pertinenziali", delle "Piscine ed impianti sportivi", dei volumi tecnici, delle installazioni e delle opere e delle strutture accessorie eventualmente realizzabili anche all'esterno del limite massimo indicato alla precedente lettera a) e alla precedente lettera b) riferito al "resede di pertinenza da considerare nell'ambito della Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato" (di cui al successivo Titolo II) e della "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale" (di cui al successivo Titolo IV)¹².

4. Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni di cui agli art.li 82 e 83 della LR 65/2014 concernenti il mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola, di cui al successivo art. 15, si definiscono altresì **"aree agricole di pertinenza"** le superfici totali e i corrispondenti terreni agricolo-forestali attribuiti, anche catastalmente, 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 i quali sono obbligatoriamente realizzati gli interventi di sistemazione ambientale e sulle quali gravano gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale.

5. Il RE comunale dettaglia, ove necessario, la definizione di **"resede di pertinenza"** e di **"area agricola di pertinenza"** ed individua:

- le specifiche indicazioni per il decoro e la cura degli spazi aperti costituenti lo stesso 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;
- le specifiche indicazioni per la definizione e realizzazione degli interventi di natura accessoria o

⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 140, 574 e 230 (ufficio tecnico comunale)

¹⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 30, 488, 584, 585 e 230 (ufficio tecnico comunale)

¹¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

¹² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

pertinenziale, con particolare riferimento per le attività e gli spazi da destinare a funzioni artigianale – industriale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico – ricettiva;

- le specifiche indicazioni per la definizione degli interventi di sistemazione ambientale in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 83 della LR 65/2014 con particolare riferimento per le strutture e le componenti riconosciute come Patrimonio territoriale dal PS vigente.

6. Sono esclusi dal computo dei parametri urbanistici ed edilizi i maggiori parametri ottenuti per la realizzazione di opere, manufatti e strutture finalizzati all'edilizia sostenibile, comprensivi degli incentivi di carattere edilizio-urbanistico, di cui al Titolo VIII Capo I della LR 65/2014, di cui al successivo articolo 89 e secondo quanto definito in dettaglio nel RE comunale.

7. Tenendo conto dell'articolazione territoriale indicata al successivo art. 8, le deroghe alle disposizioni del DM 1444/68, di cui all'art. 140 commi 1, 2 e 3 della LR 65/2014, devono intendersi espressamente applicabili agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia eventualmente previsti nelle seguenti partizioni spaziali (zone):

- Insediamenti (Centri e nuclei) di impianto storico (A)
 - Città giardino e balneare pianificata (A1)
 - Città antica e fondata di Camaiole (A2)
 - Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato (A3)
- Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione residenziale e mista (B)
 - Aree dei tessuti urbani ad isolati con margine compatto (B1)
 - Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2)
 - Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3)
- [Attrezzature pubbliche e di interesse generale \(F\)](#)
 - Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)
 - Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2)
 - Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione (F3)
 - Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)
 - Aree di valorizzazione e qualificazione dei capisaldi dei centri storici (Fs)
 - Passeggiata, aree, attrezzature e spazi pubblici di affaccio sul mare (Fp)
- Poli specializzati per le funzioni pubbliche generali e sovracomunali (V)
- Aree agricole e forestali (E)
 - Aree prevalentemente forestali (ecosistemiche) (E1)
 - Aree prevalentemente agricole. Produttive specializzate di costa (E2)
 - Aree prevalentemente agricole. Produttive dell'entroterra vallivo (E3)
 - Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna (E4)
 - Aree prevalentemente agricole periurbane. Intercluse (E5)
 - Aree prevalentemente agricole periurbane. Di pertinenza dei centri e nuclei storici (E6)
- Insediamenti del territorio rurale (R)
 - Nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto (RA)
 - Nuclei rurali di impianto recente in territorio aperto (RB)

8. Il Consiglio Comunale può altresì motivatamente riconoscere, caso per caso e con particolare riferimento alle partizioni spaziali (zone) denominate "Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione produttiva e specialistica" (D), che le deroghe alle disposizioni del DM 1444/68, di cui agli art. 140 della LR 65/2014, in quanto finalizzati al mantenimento delle attività produttive ed al mantenimento od incremento dell'occupazione, rientrano tra quelli attinenti all'interesse pubblico.

Art. 6. Regolamento edilizio (RE), Commissione edilizia (CE) e altri piani comunali di settore

1. Il PO e le presenti norme tecniche di attuazione e gestione recano le indicazioni di carattere

generale per la formazione del Regolamento Edilizio (RE) comunale, di cui all'art. 104 della LR 65/2014 e all'art. 4 del DPR n. 380/2001 che è tenuto a dettare norme in tema di procedure, modalità e tecniche costruttive, decoro urbano e dello spazio pubblico, qualità dell'architettura, edilizia sostenibile, oneri di urbanizzazione e monetizzazione, caratteristiche delle categorie di intervento e degli altri interventi aventi rilevanza edilizia, le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia, igiene, sicurezza e vigilanza nell'attività urbanistico - edilizia. Il PO e le presenti norme prevalgono comunque, qualora difforni, sulle norme del RE che è altresì tenuto a disciplinare, specificare, dettagliare ed articolare le disposizioni normative del PO secondo quanto appositamente indicato agli art.li 5, 7, 10, 11 e 12 e in tutti gli altri casi espressamente richiesti dalle presenti norme tecniche di attuazione e gestione¹³.

2. Il PO e le presenti norme tecniche di attuazione e gestione definiscono inoltre la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 98 della LR 65/2014, quale parte integrante dello stesso PO, secondo quanto disposto al successivo Capo III.

3. In coerenza con la disciplina del PS vigente, il PO assicura altresì l'integrazione e la coerenza delle proprie previsioni e disposizioni normative con i seguenti piani e programmi di settore:

- Piano comunale di classificazione acustica, di cui all'art. 5 della LR 89/1998;
- Piano intercomunale e comunale di protezione civile, di cui alla LR 67/2003.

4. L'integrazione o la variazione dei suddetti piani di settore non costituisce variante al PO ma mero aggiornamento del relativo quadro conoscitivo e in questo caso si procede ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014. A tal fine il PO:

- per il Piano comunale di classificazione acustica, fornisce specifiche indicazioni metodologiche, operative e attuative, contenute in allegato al Rapporto Ambientale di VAS, di cui al successivo art. 85;
- per Piano intercomunale e comunale di protezione civile, fornisce specifiche indicazioni metodologiche, operative e attuative, contenute in allegato alle Indagini di fattibilità idrogeologica e sismica, di cui al successivo art. 88.

5. Ai sensi dell'art. 148 della LR 65/2014 e dell'art. 41, c. 1, della L. 449/1997, il Comune con apposita delibera istituisce la Commissione Edilizia (CE) che deve essere sentita, ai fini della qualità degli interventi di trasformazione e con particolare riferimento a quelli di cui al successivo art. 89, nel procedimento di formazione dei Piani Attuativi (PA), dei Progetti Unitari Convenzionati (PUC) e nel rilascio dei titoli abilitativi concernenti le categorie di intervento stabilite nel RE comunale.

Art. 7. Standard urbanistici per abitante e opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. In coerenza con quanto disposto dai Regolamenti di cui alle DPGR n° 2R/2007 e DPGR n° 32R/2017 gli standard urbanistici previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n.765), sono individuati quali livelli minimi inderogabili per garantire la qualità degli insediamenti.

2. In applicazione di quanto disposto dall'art. 4 della L. 847/1964 e dall'art. 44 della L. 865/1971, sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelle elencate all'art. 62 della LR 65/2014, così come eventualmente integrati nelle norme regolamentari regionali in materia. Il PO promuove, mediante la disciplina di cui al successivo Titolo VI l'incremento e il miglioramento qualitativo delle suddette opere di urbanizzazione, in specifica applicazione delle disposizioni PS vigente.

3. Ai fini della corretta applicazione dell'articolo 4 del DM 1444/68 e della disciplina del PS vigente (articolo 21), fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4,¹⁴ le previsioni del PO e le relative

¹³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

¹⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

partizioni spaziali (zone), con particolare riferimento a quelle di cui al successivo Titolo III e fermo restando quanto disposto al successivo comma 4, assicurano nel loro complesso, e senza ulteriori necessità di reperimento di spazi, il rispetto e il perseguimento delle dotazioni minime di spazi destinati a Standard urbanistici stabilite dallo stesso PS vigente, in applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari precedentemente richiamate, secondo quanto puntualmente descritto ed indicato nella Relazione tecnico – illustrativa (QP. 2).

4. Nel caso di previsioni e interventi di mutamento della destinazione d'uso (riferita a qualsiasi categoria funzionale) con contestuale frazionamento delle unità immobiliari esistenti, deve essere garantito, per le unità immobiliari in aumento, la realizzazione e cessione gratuita al comune di standard urbanistici per spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili, ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150/42 e s.m.i.

Qualora l'intervento produca l'aumento di una sola unità immobiliare, rispetto all'esistente, il reperimento di standard urbanistici è da computare al 50%. Per eventuali interventi che implicano un ulteriore aumento delle unità immobiliari gli standard urbanistici dovranno essere ricalcolati per tutte le unità immobiliari in aumento rispetto all'origine.

Resta fermo quanto disposto in ordine alla eventuale "monetizzazione" di cui all'art. 12 delle presenti norme.¹⁵

5. Al fine di garantire una elevata qualità degli insediamenti e il perseguimento degli obiettivi (Razionalizzazione, Mantenimento e consolidamento, Valorizzazione e adeguamento, Potenziamento e incremento di quelli esistenti) stabiliti dal PS vigente, anche in relazione ai livelli di sostenibilità considerati e verificati con le attività di valutazione (dello stesso PS e del PO), gli spazi di cui al successivo articolo 84 71¹⁶ del Titolo VI e le opere di urbanizzazione di cui al Capo III dello stesso Titolo VI (concernenti la Disciplina delle trasformazioni del PO), anche comprensive degli alloggi sociali di cui all'art. 63 della LR 65/2014, integrano quelli di cui al precedente comma 3.

6. Ai fini del calcolo degli abitanti insediati o insediabili in attuazione delle previsioni del PO e delle presenti disposizioni normative, di cui all'art. 3 del DM 1444/68, si assume che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile Edificata e/o edificabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno di volume edificato e/o edificabile).¹⁷

7. I parcheggi privati di pertinenza ai sensi della L. 122/1989 sono sempre dovuti e necessari per i nuovi interventi di trasformazione e per gli interventi di "addizione volumetrica" (ampliamento) degli edifici esistenti, in questo caso solo per la parte ampliata. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non producono aumento di volume edificato e/o edificabile gli spazi a parcheggio previsti dalla L. 122/1989 non sono mai dovuti.

8. Per gli esercizi commerciali di vicinato di cui alla LR 62/2018, ricadenti nelle partizioni spaziali (zone) degli "Insediamenti (Centri e nuclei) di impianto storico (A)" (comprendenti la Città giardino e balneare pianificata - A1, la Città antica e fondata di Camaione - A2, i Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato - A3), nonché delle "Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione residenziale e mista (B)" (comprendenti le Aree dei tessuti urbani ad isolati con margine compatto - B1, le Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto - B2, le Aree dei tessuti di margine e sfrangiati - B3, Nuclei rurale di impianto storico in territori aperto - Ra, Nuclei rurali di impianto recente in territorio aperto - Rb) la superficie da destinare a parcheggi per la sosta di relazione non è dovuta ai sensi dell'art. 9 del Regolamento di cui alla DPGR 23R/2020.¹⁸

Capo II - Articolazione, modalità e strumenti di attuazione

¹⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

¹⁶ Modifica introdotto in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

¹⁷ Modifica introdotto in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

¹⁸ Modifica introdotto in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

Art. 8. Articolazione territoriale e partizioni spaziali (zone) (zonizzazione)

1. Il PO sulla base del quadro conoscitivo di cui al precedente articolo 3, individua, classifica e articola l'intero territorio comunale (zonizzazione) in "*partizioni spaziali (zone)*" - comprendenti indifferentemente, aree, manufatti, opere, edifici e corrispondenti spazi pertinenziali, spazi aperti e ineditati - a cui corrisponde la specifica disciplina urbanistica di cui ai successivi Titoli II, III, IV, V e VI. In particolare per ogni partizione spaziale il PO, perseguendo gli obiettivi specifici ed attuando le disposizioni applicative della Strategie di sviluppo sostenibile del PS, individua previsioni urbanistiche e corrispondenti disposizioni normative (comprendenti: gli interventi ammessi, i relativi parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione e di rilascio dei titoli abilitativi ed autorizzativi, le destinazioni d'uso e le corrispondenti categorie funzionali, le prescrizioni e condizioni di fattibilità e compatibilità, le eventuali ulteriori prescrizioni), nonché ogni altra regola di governo e gestione del territorio, eventualmente ritenuta necessaria per l'attuazione delle stesse previsioni urbanistiche.
2. Le partizioni spaziali (zone) del PO, di cui al precedente comma 1, sono indicate 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 - nelle carte del "Quadro generale delle previsioni" (QP.4), in scala 1:5.000 e più in dettaglio nelle carte del "Quadro di dettaglio delle previsioni" (QP.2) in scala 1:2.000. In particolare le partizioni spaziali (zone) del PO, cui corrispondono specifiche previsioni urbanistiche e disposizioni normative (disciplina) sono:

DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO (Titolo II)

Insedimenti (Centri e nuclei) di impianto storico (A)

- Città giardino e balneare pianificata (A1)
- Città antica e fondata di Camaiore (A2)
- Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato (A3)

Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione residenziale e mista (B)

- Aree dei tessuti urbani ad isolati con margine compatto (B1)
- Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2)
- Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3)

Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione produttiva e specialistica (D)

- Aree dei tessuti produttivi (con funzioni miste) lineari lungo strada (D1)
- Aree dei tessuti (con funzioni miste) delle "Insule specializzate" (D2)
- Aree dei tessuti a piattaforme produttive prevalentemente artigianali - industriali (D3)
- Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente turistico - ricettive (D4)
- Aree e tessuti del Piano Urbanistico degli Arenili (PUA)

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

- Aree a verde privato e spazi aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1)
- Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di sviluppo del PS (H2)
- Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale (H3)
- **Aree umide residuali (relitte) retrodunali litoranee e lame costiere (H4)**¹⁹

DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. ATTREZZATURE E SERVIZI (Titolo III)

Parchi Urbani e di qualificazione degli insediamenti (U)

- Parco urbano "Area Centrale della Versilia" (Lido di Camaiore) (U1)
- Parco archeo – urbano dell'Aquarella (Capezzano Pianore) (Ua)
- Parco storico – ambientale della Badia (Camaiore) (Uc)

¹⁹ Modifica introdotto in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 122

- Parco attrezzato delle "Sei Miglia" (Us)

Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)

- Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)
- Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2)
- Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione (F3)
- Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)
- Aree di valorizzazione e qualificazione dei capisaldi dei centri storici (Fs)
- Passeggiata, aree, attrezzature e spazi pubblici di affaccio sul mare (Fp)

Servizi ed impianti per l'efficienza del territorio (G)

- Impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1)
- Cimiteri, spazi di pertinenza funzionale (G2)
- Impianti elettrici, di telecomunicazione e radiotelefonica e relative fasce di rispetto (G3)

Poli specializzati per le funzioni pubbliche generali e sovracomunali (V)

- Polo sanitario "Ospedale Unico della Versilia" (V1)
- Polo mercatale (mercato ortofrutticolo) del Secco e spazi contermini (V2)
- Polo sportivo di Camaione e spazi contermini (V3)
- Polo sportivo "Campo Tori" di Camaione e spazi contermini (V4)

DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO RURALE (Titolo IV)

Aree agricole e forestali (E)

- Aree prevalentemente forestali (ecosistemiche) (E1)
- Aree prevalentemente agricole. Produttive specializzate di costa (E2)
- Aree prevalentemente agricole. Produttive dell'entroterra vallivo (E3)
- Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna (E4)
- Aree prevalentemente agricole periurbane. Intercluse (E5)
- Aree prevalentemente agricole periurbane. Di pertinenza dei centri e nuclei storici (E6)

Parchi e siti di valenza naturalistico-ambientale e paesaggistica (P)

- Parco regionale delle Alpi Apuane (P1)
- Parchi territoriali e fluviali di interesse locale (P2)
- Discontinuità, varchi inedificati e visuali libere (P3)
- Reticolo idrografico, specchi d'acqua, aree umide e ripariali e relativi spazi pertinenziali (P4)²⁰

Insedimenti del territorio rurale (R)

- Nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto (RA)
- Nuclei rurali di impianto recente in territorio aperto (RB)

DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. RETE INFRASTRUTTURALE (Titolo V)

Rete e servizi della mobilità (viaria, ferroviaria, ecc.) e parcheggi (I)

- Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente (I1)
- Connettori modali e ambientali della città pubblica da riqualificare e mitigare (I1)
- Parcheggi e aree di sosta (I2)
- Linea ferroviaria e stazione (I3)

Altre infrastrutture per la mobilità lenta

- Distributori di carburante e servizi alla mobilità (I4)
- Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali
- Sentieri CAI e altri percorsi escursionistici
- Nodi di miglioramento dei livelli di attraversamento e/o accessibilità

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI, EDILIZI) (Titolo VI)

²⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (T)

- Piani e programmi attuativi e previsioni convenzionati e non decaduti (*)
- Aree di riqualificazione e/o di valorizzazione urbana (Tu)
- Aree di qualificazione e sviluppo dei servizi turistici e ludico-ricreativi (Tt)
- Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rigenerazione e/o di trasformazione (Tr)

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole (S)

- Aree degradate e/o inutilizzate di integrazione dei servizi turistico - ricettivi (St)
- Aree degradate e/o inutilizzate di integrazione delle attività - impianti produttivi (Sd)
- Nodi e porte di fruizione del Parco Regionale delle Alpi Apuane (Sp)
- Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio. Casse d'espansione del PAI e PGRA (Si)
- Aree delle attività estrattive e impianti correlati non attivi o dismessi (Se)

Previsioni di integrazione e potenziamento dei servizi e delle dotazioni in territorio rurale (F e I)

- Aree per nuove attrezzature, servizi e dotazioni in territorio rurale (F)
- Aree per l'ampliamento per nuove attrezzature, servizi e dotazioni in territorio rurale (F)
- Nuove infrastrutture della rete della mobilità (I)
- Adeguamento ed integrazione e delle infrastrutture della rete della mobilità (I)
- Corridoio di salvaguardia e per lo studio di fattibilità dell'asse intermedio

3. Con riferimento alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi ⁸ di cui al DM 1444/68), da osservare ai fini della formazione e attuazione del presente atto di governo del territorio, si individuano le seguenti corrispondenze con le partizioni spaziali (zone) del PO:

a) Zone omogenee "A", corrispondono alle partizioni spaziali (zone) denominate:

- Insediamenti (Centri e nuclei) di impianto storico (A)
- Città giardino e balneare pianificata (A1)
- Città antica e fondata di Camaione (A2)
- Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato (A3)
- Insediamenti del territorio rurale (R)
- Nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto (RA)

b) Zone omogenee "B", corrispondono alle partizioni spaziali (zone) denominate:

- Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione residenziale e mista (B)
- Aree dei tessuti urbani ad isolati con margine compatto (B1)
- Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2)
- Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3)
- Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione produttiva e specialistica (D)
- Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente turistico - ricettive (D4) ²¹
- Contesti prevalentemente ineditati o non trasformati in territorio urbanizzato (H)
- Aree a verde privato e spazi aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1)
- Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di sviluppo del PS (H2)
- Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale (H3)
- Aree umide residuali (relitte) retrodunali litoranee e lame costiere (H4) ²²
- Insediamenti del territorio rurale (R)
- Nuclei rurali di impianto recente in territorio aperto (RB)
- Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione produttiva e specialistica (D)
- Aree e tessuti del Piano Urbanistico degli Arenili (PUA)
- Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (T)

²¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

²² Modifica introdotto in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 122

- Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rigenerazione e/o di trasformazione (Tr)
 - Aree di valorizzazione e qualificazione dei capisaldi dei centri storici (Ts)
 - Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole (S)
 - Aree degradate e/o inutilizzate di integrazione dei servizi turistico - ricettivi (St)
 - Aree degradate e/o inutilizzate di integrazione delle attività - impianti produttivi (Sd)
- c) Zone omogenee “C”, corrispondono alle partizioni spaziali (zone) denominate:**
- Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (T)
 - Piani e programmi attuativi e previsioni convenzionati e non decaduti (*)
 - Aree di qualificazione e/o di valorizzazione urbana (Tu)
 - Aree di qualificazione e sviluppo dei servizi turistici e ludico-ricreativi (Tt)
- d) Zone omogenee “D”, corrispondono alle partizioni spaziali (zone) denominate:**
- Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione produttiva e specialistica (D)
 - Aree dei tessuti produttivi (con funzioni miste) lineari lungo strada (D1)
 - Aree dei tessuti (con funzioni miste) delle “Insule specializzate” (D2)
 - Aree dei tessuti a piattaforme produttive prevalentemente artigianali - industriali (D3)
 - ~~Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente turistico - ricettive (D4)~~²³
 - Rete e servizi della mobilità (viaria, ferroviaria, ecc.) e parcheggi (I)
 - Distributori di carburante e servizi alla mobilità (I4)
- e) Zone omogenee “E”, corrispondono alle partizioni spaziali (zone) denominate:**
- Aree agricole e forestali (E)
 - Aree prevalentemente forestali (ecosistemiche) (E1)
 - Aree prevalentemente agricole. Produttive specializzate di costa (E2)
 - Aree prevalentemente agricole. Produttive dell'entroterra vallivo (E3)
 - Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna (E4)
 - Aree prevalentemente agricole periurbane. Intercluse (E5)
 - Aree prevalentemente agricole periurbane. Di pertinenza dei centri e nuclei storici (E6)
 - Parchi e siti di valenza naturalistico-ambientale e paesaggistica (P)
 - Parco regionale delle Alpi Apuane (P1)
 - Parchi territoriali e fluviali di interesse locale (P2)
 - Discontinuità, varchi ineditati e visuali libere (P3)
 - Reticolo idrografico, specchi d'acqua, aree umide e ripariali e relativi spazi pertinenziali (P4)
 - Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole (S)
 - Aree delle attività estrattive e impianti correlati non attivi o dismessi (Se)
- f) Zone omogenee “F”, corrispondono alle partizioni spaziali (zone) denominate:**
- Parchi Urbani e di qualificazione degli insediamenti (U)
 - Parco urbano “Area Centrale della Versilia” (Lido di Camaiore) (U1)
 - Parco archeo – urbano dell'Aquerella (Capezzano Pianore) (U~~p~~) Ua
 - Parco storico – ambientale della Badia (Camaiore) (Uc)
 - Parco attrezzato delle “Sei Miglia” (Us)
 - Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)
 - Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)
 - Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2)
 - Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione (F3)
 - Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)
 - Aree di valorizzazione e qualificazione dei capisaldi dei centri storici (Fs)
 - Passeggiata, aree, attrezzature e spazi pubblici di affaccio sul mare (Fp)
 - Servizi ed impianti per l'efficienza del territorio (G)
 - Impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1)

²³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

- Cimiteri, spazi di pertinenza funzionale (G2)
- Impianti elettrici, di telecomunicazione e radiotelefonica e relative fasce di rispetto (G3)
- Poli specializzati per le funzioni pubbliche generali e sovracomunali (V)
- Polo sanitario "Ospedale Unico della Versilia" (V1)
- Polo mercatale (mercato ortofrutticolo) del Secco e spazi contermini (V2)
- Polo sportivo di Camaione e spazi contermini (V3)
- Polo sportivo "Campo Tori" di Camaione e spazi contermini (V4)
- Rete e servizi della mobilità (viaria, ferroviaria, ecc.) e parcheggi (I)
- Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente
- Connettori modali e ambientali della città pubblica da riqualificare e mitigare (I1)
- Parcheggi e aree di sosta (I2)
- Linea ferroviaria e stazione (I3)
- Altre infrastrutture per la mobilità lenta
- Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali
- Sentieri CAI e altri percorsi escursionistici
- Nodi di miglioramento dei livelli di attraversamento e/o accessibilità
- Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole (S)
- Nodi e porte di fruizione del Parco Regionale delle Alpi Apuane (Sp)
- Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio. Casse d'espansione del PAI e PGRA (Si)
- Previsioni di integrazione e potenziamento dei servizi e delle dotazioni in territorio rurale (F e I)
- Aree per nuove attrezzature, servizi e dotazioni in territorio rurale (F)
- Aree per l'ampliamento per nuove attrezzature, servizi e dotazioni in territorio rurale (F)
- Nuove infrastrutture della rete della mobilità (I)
- Adeguamento ed integrazione e delle infrastrutture della rete della mobilità (I)

4. Il PO riporta inoltre con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro progettuale, di cui al precedente articolo 3, i riferimenti generali al PS ed in particolare il perimetro 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 delle previsioni del PO al PS vigente, 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 effettuate dallo stesso PO.

5. Il PO da atto che le "Previsioni di integrazione e potenziamento dei servizi e delle dotazioni in territorio rurale" (F e I) del PO, di cui ai precedenti commi 2 e 3, prevedono tra l'altro trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato posto all'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato del PS vigente che la Conferenza di copianificazione ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR.

6. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce altresì il riferimento generale, ma non prescrittivo, per la delimitazione degli ambiti per l'applicazione del vigente Codice della Strada di cui al DPR n° 495/1992 e alla Circolare LL.PP. n. 6709/97 del 29/12/1997. Secondo le indicazioni del PO, il Comune redige apposito atto contenente la perimetrazione dei "centri abitati", ai sensi del Codice richiamato, tenuto conto del mutato quadro conoscitivo determinato a seguito dell'attuazione delle previsioni dello stesso PO e delle variazioni demografiche e socio-economiche intervenuti. **All'esterno del perimetro del Territorio urbanizzato, il resede di pertinenza definito all'art. 5, comma 3, lettera b) delle presenti Norme, costituisce in ogni caso e ai soli fini dell'art. 26 del DPR 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada) "zona edificabile o trasformabile", suscettibile di attuazione diretta.**²⁴

²⁴ Modifica introdotto in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

Art. 9. Modalità, strumenti e titoli di attuazione e gestione

1. Gli strumenti urbanistici attuativi ed i titoli abilitativi per l'attuazione delle previsioni del PO sono quelli specificatamente definiti dalla legislazione e dai regolamenti nazionali e regionali vigenti, sulla base delle disposizioni contenute nelle presenti norme, ed in particolare:

- i Piani attuativi (PA), comunque denominati, di iniziativa pubblica e/o privata;
- i Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale (PAPMAA),
- i Progetti Unitari convenzionati (PUC);
- i Permessi di costruire (PdC) diretti e/o convenzionati;
- le Segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA);
- l'attività edilizia libera (AEL);
- i progetti di fattibilità, definitivi o esecutivi delle opere pubbliche;
- ogni altro titolo abilitativo, diverso da quelli precedentemente indicati, eventualmente definito e disciplinato dalla legislazione regionale e nazionale e dalla relativa regolamentazione attuativa;
- gli altri strumenti attuativi quali accordi, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie, europee, nazionali, regionali ai quali il Comune di Camaione riterrà di aderire.

2. Al fine di perseguire specifiche disposizioni della disciplina del PS vigente, le presenti norme definiscono le previsioni e gli interventi indicati per le diverse partizioni spaziali (zone) del PO specificatamente soggette alla preventiva formazione di piani attuativi (PA) e Progetti Unitari Convenzionati (PUC). Essi devono essere obbligatoriamente estesi a l'intera partizione spaziale indicata negli elaborati cartografici del PO, che costituiscono quindi unità minime non derogabili per la formazione del piano attuativo.

3. Il PO stabilisce altresì per le diverse partizioni spaziali (zone), secondo quanto specificato nei pertinenti articoli delle presenti norme, le previsioni i cui interventi (urbanistico-edilizi) sono subordinati alla stipula di una convenzione, ovvero di un atto d'obbligo unilaterale, registrati e trascritti a cura e spese dell'interessato proponente, atti a garantire l'interesse pubblico e generale nonché il rispetto di determinate disposizioni e condizioni stabilite dallo stesso PO, con particolare riferimento agli "oneri a carico del proponente" concernenti misure di compensazione e mitigazione, di cui al successivo art. 11.

4. I Piani attuativi (PA) e i Progetti Unitari Convenzionati (PUC) 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. 10. Definizione e categorie degli interventi urbanistici ed edilizi e relativi contributi (oneri)

1. La definizione, le categorie ed i caratteri degli interventi urbanistico - edilizi sono date dalla legislazione vigente statale e regionale in materia. In particolare il PO disciplina le categorie d'intervento e di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ed i corrispondenti titoli abilitativi ed autorizzativi, con specifico riferimento alle diverse "partizioni spaziali (zone)" di cui al precedente articolo 8, sulla base delle disposizioni normative contenute nella "Disciplina dell'attività edilizia", ovvero alla disciplina degli atti e dei corrispondenti titoli e relative categorie di intervento, di cui al Titolo VI Capo II della LR 65/2014, come eventualmente meglio specificate, anche in rapporto ai parametri e agli indici, nei relativi regolamenti attuativi.

2. Sono in linea generale, ed in forma non necessariamente esaustiva, "Categorie di intervento" oggetto della disciplina di cui al precedente comma 1, cui fanno riferimento le disposizioni del PO:

- manutenzione ordinaria (art. 136 c. 1 let. a) LR 65/2014 e smi);
- eliminazione di barriere architettoniche (art. 136 c. 1 let. b) LR 65/2014 e smi);
- movimenti di terra pertinenti l'attività agricola (art. 136 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi);
- pavimentazione e finitura di spazi esterni, aree di sosta (art. 136 c. 1 let. g) LR 65/2014 e smi);
- sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero (art. 136 c. 1 let. h) LR 65/2014 e smi);
- manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale (art. 136 c. 2 let. a ter) LR 65/2014 e smi);
- installazioni stagionali (art. 136 c. 1 let. c bis) LR 65/2014 e smi);
- opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o agricola (art. 136 c. 1 let. f bis) LR 65/2014 e smi);
- occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali (art. 136 c. 1 let. f ter) LR 65/2014 e smi);
- installazione di impianti e manufatti per la produzione, distribuzione e stoccaggio di energia (art. 136 c. 3 bis LR 65/2014 e smi);
- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- restauro e di risanamento conservativo (art. 135 c. 2 let. c) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- interventi pertinenziali (art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi);
- demolizioni di edifici o manufatti non contestuali alla ricostruzione (art. 135 c. 2 let. e.ter) LR 65/2014 e smi);
- installazione di impianti e manufatti per la produzione, distribuzione e stoccaggio di energia (art. 135 c. 3 bis LR 65/2014 e smi);
- nuova edificazione (art. 134 c. 1 let. a) LR 65/2014 e smi);
- installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere (art. 134 c. 1 let. b) LR 65/2014 e smi);
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 134 c. 1 let. c) LR 65/2014 e smi);
- infrastrutture ed impianti (art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi);
- depositi di merci o materiali ed impianti per attività produttive all'aperto (art. 134 c. 1 let. e) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione urbanistica (art. 134 c. 1 let. f) LR 65/2014 e smi);
- addizioni volumetriche agli edifici esistenti - ampliamento (art. 134 c. 1 let. ~~d)~~ **g)** LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 134 c. 1 let. h) LR 65/2014 e smi);
- sostituzione edilizia con contestuale incremento di volumetria (art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi);
- piscine ed impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi).

3. La categoria di intervento della "Ristrutturazione edilizia conservativa", in tutti i casi in cui sia ammessa dal PO, nelle diverse partizioni spaziali (Zone), comprende espressamente la realizzazione degli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).²⁵

4. La categoria di intervento della "Ristrutturazione edilizia ricostruttiva", in tutti i casi in cui sia ammessa dal PO, nelle diverse partizioni spaziali (Zone) con esclusione delle Zone "A" di cui al DM 1444/68 (come individuate all'art. 8 delle presenti norme) e fermo restando le eventuali specifiche condizioni e limitazioni ivi indicate, comprende espressamente la categoria di intervento della "Sostituzione edilizia" limitata alla sola demolizione e contestuale ricostruzione, comunque

²⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale).

²⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale) e 14.

configurata, senza incremento di volumetria rispetto a quella preesistente, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

5. Ai fini della corretta applicazione delle diverse disposizioni del PO, ai sensi dell'art. 134, c.1, lettere h) e l) della LR 65/2014 nei casi di edifici e/o manufatti esistenti oggetto di **"Ristrutturazione edilizia ricostruttiva"** o **"Sostituzione edilizia"**, ove ammesse per le diverse partizioni spaziali (zone) di cui al precedente art. 8, e comunque in tutti i casi di demolizione e ricostruzione, la consistenza dimensionale degli stessi edifici e manufatti è da calcolarsi sempre ed esclusivamente a parità di **"Volume edificato totale o volumetria complessiva"** esistenti nello stato legittimo legittima, come definito dal Regolamento di cui alla DPGR n. 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, con contestuale mutamento in destinazione funzionale residenziale la consistenza dimensionale è invece da calcolarsi a parità di **"volume virtuale"** esistente nello stato legittimo²⁷ come definito dallo stesso Regolamento di cui alla DPGR n. 39R/2018.

6. Fatte salve le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'approvvigionamento, produzione ed efficienza energetica, nonché delle disposizioni di cui al Codice dei beni culturali e il paesaggio (D.Lgs n. 42/2004) e al Codice dell'ambiente (D.Lgs n. 152/2006), le opere, gli interventi e le installazioni, comunque denominate, considerati **"attività edilizia libera"** ai sensi dell'articolo 136 della LR 65/2014 e con esclusione dei manufatti aventi le caratteristiche di cui all'art. 34, comma 6 bis, della LR 3/1994 (di cui al successivo art. 49, comma 6), sono sempre ammesse dal PO nel rispetto delle disposizioni definite per le diverse partizioni spaziali (zone) dalle presenti norme e dalle²⁸ eventuali ulteriori disposizioni contenute nel RE comunale.

7. Fermo restando la disciplina e le categorie di intervento ammesse dal PO per le singole partizioni spaziali (zone), di cui al precedente art. 8, il RE specifica ed articola in termini dimensionali, morfo-tipologici e funzionali, le caratteristiche degli **"interventi pertinenziali"**, delle **"Piscine ed impianti sportivi"**, dei **"volumi tecnici"**, delle installazioni e delle opere e delle strutture accessorie eventualmente realizzabili nel resede di pertinenza, come definito al precedente art. 5, nonché di quelli realizzabili all'esterno del medesimo resede di pertinenza nell'ambito della **"Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato"** (di cui al successivo Titolo II) e nell'ambito²⁹ della **"Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale"**, secondo quanto ulteriormente disposto allo stesso art. 5 delle presenti norme. **Le piscine non potranno in ogni caso superare una superficie massima di mq 70 nelle partizioni spaziali ricadenti all'interno del territorio urbanizzato e di mq 120 in quelle ricadenti nel territorio rurale.**

8. Rientrano inoltre nella fattispecie degli **"interventi pertinenziali"** e previa approvazione di un titolo edilizio convenzionato, i manufatti e le opere di natura accessoria e con carattere di temporaneità, di facile rimozione e costituiti da strutture e materiali leggeri, da realizzarsi a corredo di immobili a diversa destinazione produttiva (industriale – artigianale, commerciale al dettaglio, turistico – ricettiva, direzionale e di servizio) come definiti e secondo le caratteristiche e le modalità di cui alla Deliberazione di C.C. n. 8/2016. A tali manufatti ed opere si applicano esplicitamente le deroghe di cui all'art. 5, comma 8 delle presenti Norme.

9. Il RE disciplina altresì in termini dimensionali, morfo-tipologici e funzionali, anche distinguendone le possibilità, le condizioni, i limiti e le caratteristiche in rapporto alle diverse partizioni spaziali (zone), di cui all'art. 8 delle presenti norme, i seguenti specifici interventi ammessi dal PO:

- le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché adeguamenti dell'altezza utile (HU) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima

²⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 544, 230 (ufficio tecnico comunale)

²⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

²⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 6 e 230 (ufficio tecnico comunale)

prescritta dalle norme igienico-sanitarie;

- la realizzazione di cantine e scantinati, vani interrati e seminterrati, da ricavarsi esclusivamente entro la sagoma degli edifici esistenti e/o di nuova edificazione, aventi un'altezza utile interna comunque inferiore a mt. 2,40 e caratteristiche di natura accessoria e/o pertinenziale rispetto agli stessi edifici di cui fanno parte.³⁰

10. Con apposito regolamento il Comune disciplina le modalità di calcolo e corresponsione del Contributo (incidenza oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), a carico del proponente, relativo agli interventi urbanistico - edilizi precedentemente richiamati e ai mutamenti della destinazione d'uso, in applicazione e ai sensi degli articoli 183, 184 e 185 della LR 65/2014 e di quanto ulteriormente disposto al Titolo VII Capo I della stessa LR 65/2014.

Art. 11. Ulteriori oneri a carico del proponente (perequazione e compensazione urbanistica)

1. Il PO definisce le modalità di applicazione e attuazione, in forza degli art.li 100 e 101 della LR 65/2014, dei principi di perequazione e compensazione urbanistica, in ragione delle disposizioni di cui all'art. 23 del PS, attraverso specifiche misure poste a carico del proponente l'attuazione di specifiche previsioni di trasformazione dello stesso PO.

2. In particolare oltre al contributo di cui al precedente art. 10 comma 6 (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e fermo restando quanto ulteriormente disposto al successivo art. 12 (eventuale monetizzazione), il PO pone a carico e spesa dei soggetti proponenti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia di cui al successivo titolo VI, ed in particolare:

- "Aree di riqualificazione e/o di valorizzazione urbana" (Tu);
- "Aree di qualificazione e sviluppo dei servizi turistici e ludico-ricreativi" (Tt);
- "Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rigenerazione e/o di trasformazione" (Tr);
- "Aree degradate e/o inutilizzate di integrazione dei servizi turistico – ricettivi" (St);
- "Aree degradate e/o inutilizzate di integrazione delle attività - impianti produttivi" (Sd);

nonché in tutti gli altri casi di previsioni soggette a PA ovvero a PUC di iniziativa privata sulla base di quanto disposto, ovvero appositamente prescritto ed indicato per ogni singola partizione spaziale nelle presenti norme e nelle relative "Schede norma", di cui all'elaborato QP. 1a. *Disciplina delle trasformazioni - Schede norma*, uno o più dei seguenti ulteriori oneri (generalmente comprendenti la cessione gratuita e/o eventuale contestuale realizzazione di spazi ed immobili a destinazione pubblica e/o di uso pubblico), ritenuti necessari al perseguimento dei principi e delle disposizioni indicate dal PS vigente:

- la cessione gratuita al Comune e l'eventuale contestuale realizzazione a cura dei soggetti proponenti (quale misura di compensazione urbanistica e/o di mitigazione degli effetti ambientali), delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, servizi e reti di distribuzione, gestione e smaltimento di risorse: acqua, luce, gas, reflui, rifiuti, energia, ecc.);
- la cessione gratuita al Comune e l'eventuale contestuale realizzazione a cura e spese dei soggetti proponenti (quale misura di compensazione urbanistica), di quote parte delle aree costituenti la superficie territoriale, destinate dal PO alla formazione di standard urbanistici e/o di spazi pubblici e di uso pubblico (verde, parcheggi, attrezzature, ecc.), ovvero delle opere di urbanizzazione secondaria, anche eccedenti gli standard minimi di cui al DM 1444/68;
- l'eventuale ulteriore onere aggiuntivo di quelli indicati alle precedenti linee (quale misura di perequazione urbanistica) riferito alla contestuale realizzazione totale o parziale di opere, infrastrutture, spazi di interesse pubblico o generale, intese quali dotazioni territoriali per la qualità territoriale e urbana (ovvero per il perseguimento di specifici obiettivi individuati per le diverse UTOE dal PS), da eseguirsi anche su aree esterne a quelle oggetto di trasformazione,

³⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 140, 331, 455, 230 (ufficio tecnico comunale) e 228 (Albo dei Geometri)

- comunque su aree di proprietà e/o possesso del Comune o di altra amministrazione pubblica, anche in esecuzione di specifici progetti di opera pubblica predisposti dallo stesso Comune;
- la contestuale realizzazione (quale misura di mitigazione degli effetti ambientali) di interventi ed opere di corretto inserimento paesaggistico o di ambientazione da realizzarsi, sia sugli immobili da cedere gratuitamente al comune, sia sugli immobili che rimangono di proprietà privata, al fine di garantire una elevata qualità insediativa e ambientale delle trasformazioni. Dette misure possono comprendere altresì gli eventuali impegni ed oneri volti al mantenimento e alla conservazione di specifici spazi aperti e aree agricole di valore paesaggistico e di presidio ambientale riconosciuti dallo stesso PO per determinate partizioni spaziali (zone).
- 3.** In considerazione che il Comune di Camaione è classificato “ad elevata tensione abitativa”, è sempre prevista quale onere aggiuntivo la contestuale realizzazione e cessione gratuita al Comune (quale standard e onere aggiuntivo a destinazione vincolata) di quota parte, pari a 10%, della Superficie Edificabile (SE) residenziale, anche se convenzionata, prevista per ogni singola partizione spaziale di cui al precedente comma 2, da destinarsi all’edilizia residenziale sociale e pubblica ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all’art. 63 della LR 65/2014. Tale superficie edificabile, a discrezione del **Consiglio Comunale Comune**³¹, può essere anche assicurata dal proponente mediante la cessione gratuita di immobili già esistenti, in perfetto stato di manutenzione, comunque della superficie non inferiore a quella da realizzare e cedere.
- 4.** Le prescrizioni di cui al comma 2 si applicano anche nel caso di previsioni urbanistiche riferite ad aree e conseguenti partizioni spaziali (zone) distinte, anche non necessariamente contermini e/o adiacenti ed aventi natura diversa, che risultano riferite alla stessa “scheda - norma” e che pertanto costituiscono comunque un’unica unità minima di intervento, delle quali la capacità edificatoria e di trasformazione è trasferita in specifiche parti (superfici fondiari), al fine di garantire una equilibrata distribuzione delle funzioni e delle capacità e la qualità dei contesti territoriali interessati.
- 5.** La realizzazione delle previsioni concernenti le partizioni spaziali (zone) per le quali sono indicate le misure di cui al precedente comma 2, presuppone la redazione di uno strumento attuativo e la stipula della relativa convenzione. Il rilascio o l’efficacia dei conseguenti titoli abilitativi sono subordinati alla sottoscrizione della convenzione con la quale sono definiti le modalità di intervento ed esecuzione delle opere e sono al contempo effettuate le permuta o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo.
- 6.** Le “misure di perequazione”, di cui al precedente comma 2, eventualmente previste per ogni singola partizione spaziale nelle presenti norme e nelle relative “Schede norma”, di cui all’elaborato *QP. 1a. Disciplina delle trasformazioni - Schede norma*, qualora siano anticipatamente eseguite e realizzate a cura, carico e spesa dal Comune di Camaione – in assenza di strumento attuativo (PA o PUC o iniziativa privata), sono soggette a “monetizzazione”, secondo le disposizioni di cui al successivo art. 12, ed i conseguenti ulteriori oneri aggiuntivi a carico del proponente sono da computarsi tenendo conto degli atti amministrativi approvati dallo stesso comune in relazione all’opera e agli interventi realizzati.
- 7.** Il Comune ai fini di garantire la fattiva ed efficace esecuzione degli ulteriori oneri a carico del proponente di cui ai precedenti commi può richiedere idonee garanzie finanziarie ed assicurative da prevedere contestualmente alla stipula (come parte integrante e sostanziale) degli atti di cui al comma 4.
- 8.** La cessione gratuita delle aree o degli immobili, compresi gli alloggi sociali, di cui al precedente comma 2, costituiscono misura di compensazione e/o perequazione urbanistica, ai sensi di legge.
- 9.** Restano valide le modalità di computo dei contributi di cui al precedente art. 10 comma 6 in relazione al solo costo di realizzazione degli interventi o delle opere, fermo restando l’eventuale cessione e/o permuta gratuita di beni ed immobili.

³¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

Art. 12. Monetizzazione degli interventi e delle opere

1. La “monetizzazione” consiste nella corresponsione al Comune di una somma di denaro, commisurata al valore degli standard urbanistici, in sostituzione del reperimento delle relative aree, nei casi in cui questo non risulti possibile.

2. Per ~~tutti~~ gli interventi previsti 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 II, per i quali sia prevista la realizzazione e cessione di standard urbanistici, di cui al precedente art. 7~~³² e in tutti gli altri esplicitamente previsti dal PO:

- nell’accertata impossibilità di reperire le aree necessarie a garantire il rispetto degli standard urbanistici per parcheggi o altri spazi pubblici da realizzare ai sensi delle norme e dei regolamenti vigenti in funzione degli interventi e delle destinazioni d’uso previsti,
- ovvero 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 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 preposto;

sarà possibile in luogo della realizzazione degli stessi spazi la “monetizzazione” con conseguenti relativi oneri a carico del proponente, da versare al Comune, mediante procedure e parametri di stima da stabilire nel RE o con apposito Regolamento comunale, tenendo comunque a riferimento il prezzo ufficiale della Regione Toscana. In assenza del suddetto regolamento, quale parametro di riferimento per la monetizzazione si assume il costo a mq dello spazio pubblico, corrispondente ~~al valore dell’area determinato ai fini espropriativi o fiscali dagli uffici comunali competenti a cui sommare il~~³³ costo unitario della superficie calcolato 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.

3. Con l’apposito Regolamento, di cui al precedente comma 1, il Comune disciplina le modalità con cui è possibile procedere alla monetizzazione attenendosi, in ogni caso, ai seguenti criteri:

- la monetizzazione è una facoltà riservata al Comune, che può concederla o meno dopo aver accertato che il progetto di che trattasi induce effetti positivi per il territorio circostante anche in assenza degli spazi pubblici previsti dal PO;
- la monetizzazione deve essere limitata ai casi di difficoltà di realizzare la quota di spazi pubblici prescritta sia nelle aree oggetto di intervento che nelle sue immediate vicinanze, previo accertamento del Comune;
- la monetizzazione deve concludersi con la corresponsione di un congruo contributo, commisurato alla necessità di realizzare altri spazi pubblici idonei a compensare il maggior carico che deriva dalla quota di spazi non realizzata dal privato.

4. Fermo restando quanto ulteriormente disciplinato dall’apposito regolamento la monetizzazione degli standard urbanistici non è in ogni caso mai dovuta per tutti gli interventi che producono l’aumento di unità immobiliari destinate in via esclusiva a soddisfare l’esigenza di prima casa da parte di figli o genitori dei proprietari degli immobili privi di alloggio e che alla data del 31.12.2013 non siano intestatari nel territorio nazionale di altri beni immobili ad uso abitativo. L’intervento è in questo caso soggetto alla sottoscrizione di una convenzione nella quale si preveda l’obbligo, per il soggetto avente diritto di utilizzare l’alloggio derivante dall’intervento, a non trasferire ad alcun titolo ad altri la proprietà dell’immobile e a non concedere il suo utilizzo ad alcun titolo (per es. locazione, usufrutto, abitazione, etc). Il tutto per un periodo non inferiore a 10 anni decorrente dalla presentazione dell’agibilità dell’edificio.

³² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

³³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

5. In applicazione dell'art 63, c. 4 della LR 65/2014, la "monetizzazione" relativa all'edilizia residenziale sociale e/o pubblica è consentita, nel caso di categorie di intervento concernenti la nuova edificazione o la ristrutturazione urbanistica di cui alle lettere a) e b) dell'art. 63, C. 3, per gli interventi ritenuti di "modesta rilevanza" aventi dimensionamento inferiore a 500 mq di superficie edificabile (SE).

6. Con il regolamento di cui ai precedenti commi 2 e 3 il Comune, può stabilire eventuali ulteriori indicazioni rispetto a quelle indicate al precedente comma 5, e determina altresì gli oneri aggiuntivi nei casi di interventi concernenti le categorie di intervento di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva extralberghiera o di grandi strutture di vendita.

Capo III – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art. 13. Operatività, campo di gestione e applicazione

1. Fino all'eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale mediante il presente Capo il PO definisce e contiene, dandone efficacia operativa, la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 98 della LR 65/2014, regolando i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili (fabbricati, edifici, manufatti, spazi aperti, strutture ed infrastrutture), delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni ineditati, secondo la suddivisione del territorio in "partizioni spaziali (zone)" di cui al precedente art. 8 e con eventuale ulteriore riferimento e specificazione alle UTOE indicate dal PS vigente.

2. La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" con riferimento a ciascuna "partizione spaziale" del PO, ovvero territoriale del PS (UTOE), individua e definisce in particolare:

- a) le destinazioni d'uso, ovvero le categorie funzionali, ammesse anche in relazione agli edifici, alle singole unità immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
- b) le eventuali limitazioni alla localizzazione di alcune categorie funzionali in determinate parti del territorio;
- c) le eventuali limitazioni al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale;
- d) i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti comunque soggetti a titolo abilitativo, comprese eventuali specifiche fattispecie nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie è eventualmente sottoposto a SCIA, secondo quanto indicato nelle presenti norme.

Art. 14. Funzioni e destinazioni d'uso degli immobili

1. Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Capo, si definisce destinazione d'uso attuale legittima di un immobile o unità immobiliare quella risultante da titoli abilitativi o altri atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data precedente alla entrata in vigore del presente PO, ovvero per i fabbricati realizzati in data antecedente al 17.08.1942 all'interno dei centri abitati e al 1.9.1967 all'esterno dei centri abitati - non oggetto di titoli abilitativi successivi a tali date - dalla posizione catastale originaria o di impianto quale risulta alla data di entrata in vigore dello stesso PO.

2. Ai sensi dell'art. 98 comma 1 della LR 65/2014, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti degli immobili i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie funzionali:

- 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.

3. Al fine di una corretta applicazione della disciplina del presente Capo in appendice alle presenti norme (Appendice "A") è riportata, in forma esemplificativa e di orientamento generale (non prescrittiva), l'articolazione delle suddette categorie funzionali in sub-categorie di destinazione d'uso, ritenute espressive e caratterizzanti le differenti attività e gli usi che risulta possibile svolgere e praticare nell'ambito della medesima categoria funzionale. ~~Il RE può dettagliare i contenuti dell'appendice "A" attribuendone, nel caso, efficacia prescrittiva ai fini dell'applicazione della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.~~³⁴

4. Fermo restando.

- le destinazioni d'uso esistenti legittime alla data di entrata in vigore del presente PO;
- quanto disposto al successivo comma 5, in ordine a divieti generali e a limitazioni per specifiche partizioni territoriali (UTOE) del PS;

per ciascuna partizione spaziale di cui al precedente art. 8 il PO individua, in riferimento a quanto disciplinato ai precedenti commi 2 e 3, le categorie funzionali ammissibili secondo quanto puntualmente disposto ai successivi Titoli I, III, IV, V e VI delle presenti norme.

5. In ragione degli esiti delle attività valutative di cui al successivo Capo I del Titolo VII e della Disciplina del PS vigente, in tutto il territorio comunale non è ammesso:

- 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;
- l'insediamento di "Grandi strutture di vendita commerciali", con eccezione delle sole previsioni già oggetto di specifica conferenza di Copianificazione (ai sensi dell'art. 26 della LR 65/2014).
- l'insediamento di nuove "medie strutture (tra 300 e 1500 mq) di vendita alimentari", fatto salvo il solo trasferimento, da una partizione spaziale ad un'altra del PO, di quelle eventualmente già esistenti (ovvero insediate) e legittime.

Art. 15. Mutamento di destinazione d'uso degli immobili e usi temporanei³⁵

1. Ai sensi dell'articolo 99 della LR 65/2014 la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile. E' pertanto da considerarsi mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di un fabbricato o di una unità immobiliare, in modo tale da interessare oltre il 50% della superficie utile, anche con più interventi successivi e che sia suscettibile di autonoma utilizzazione.

2. Il mutamento di destinazione d'uso, rispetto a quella esistente al momento dell'entrata in vigore del PO, è subordinato in funzione degli interventi urbanistico edilizi da realizzare, all'eventuale rilascio di Titoli abilitativi (PdC, SCIA, CILA), nei casi e secondo le modalità stabilite per legge.

3. Ai sensi dell'art. 99 comma 3 della LR 65/2014, sono individuate dal PO le "partizioni spaziali (zone)", di cui all'art. 8 delle presenti norme, dove alcune delle categorie funzionali indicate al precedente art. 14 sono tra loro assimilabili. In particolare:

- a) "Industriale – artigianale" e "Commerciale all'ingrosso e depositi", nelle seguenti partizioni spaziali (zone):
 - Aree dei tessuti produttivi (con funzioni miste) lineari lungo strada (D1)
 - Aree dei tessuti (con funzioni miste) delle "Insule specializzate" (D2)
- b) "Commerciale al dettaglio" e "Direzionale e di servizio", nelle seguenti partizioni spaziali (zone):

³⁴ Modifica introdotto in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

³⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 623 (Ordine degli architetti)

- Aree prevalentemente forestali (ecosistemiche) (E1)
- Aree prevalentemente agricole. Produttive specializzate di costa (E2)
- Aree prevalentemente agricole. Produttive dell'entroterra vallivo (E3)
- Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna (E4)
- Aree prevalentemente agricole periurbane. Intercluse (E5)
- Aree prevalentemente agricole periurbane. Di pertinenza dei centri e nuclei storici (E6)
- Nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto (RA)
- Nuclei rurali di impianto recente in territorio aperto (RB)

4. Fermo restando quanto disciplinato dagli articoli 81 (Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola) e 82 (Mutamento della destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale) della LR 65/2014, il cambio di destinazione d'uso di edifici a destinazione agricola ubicati in territorio rurale, ai sensi dell'articolo 83 della stessa LR 65/2014, è specificatamente disciplinato al successivo art. 49 ³⁶, nell'ambito delle disposizioni concernenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti. Territorio rurale, di cui al successivo Titolo IV.

5. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per il mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie sono calcolati in analogia agli oneri previsti e dovuti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, da stabilirsi puntualmente nello specifico regolamento di cui al precedente articolo 12. I suddetti oneri variano a seconda del tipo di mutamento di destinazione d'uso richiesto in funzione della ponderazione dei potenziali carichi insediativi ed ambientali indotti dalla nuova categoria funzionale rispetto a quella originaria.

6. Allo scopo di favorire processi di recupero e valorizzazione di immobili edifici o complesso di edifici) e spazi dismessi o non utilizzati e di promuovere, nel contempo, lo sviluppo di iniziative e attività economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea dei suddetti immobili, per destinazioni funzionali diverse da quelle ammesse dal PO per le singole partizioni spaziali (zone), in deroga alle disposizioni della presente disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che pubblici, purché sia finalizzato alla realizzazione di attività ed iniziative di rilevante interesse pubblico e non comportino il mutamento di destinazione funzionale e d'uso delle unità immobiliari interessate. I criteri, le condizioni, la durata temporale e le modalità di utilizzazione temporanea degli immobili da parte di un soggetto gestore sono specificati con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

7. Il Comune può individuare i soggetti gestori di edifici pubblici, di cui al precedente comma 6, anche mediante apposto bando o avviso pubblico. Nel caso di bandi rivolti a soggetti riferibili al terzo settore, i soggetti gestori devono comunque essere individuati tra quelli iscritti agli specifici registri previsti dalla normativa vigente.

8. Il RE disciplina in dettaglio gli usi temporanei di cui al precedente comma 6 e il Consiglio Comunale approva a tal fine uno "schema di convenzione tipo" che regola, oltre a quanto indicato al precedente comma 7, le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione degli immobili.³⁷

Capo IV – Disposizioni generali concernenti la categoria funzionale residenziale

Art. 16. Dimensione minima delle Unità immobiliari (UI) residenziali

1. Il PO, con specifico riferimento alla categoria funzionale residenziale, stabilisce le dimensioni minime delle relative Unità Immobiliari (UI) residenziali (alloggio) come definite ai sensi dell'art. 5

³⁶ Modifica introdotto in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 558 (Regione Toscana)

³⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 539, 623 (Ordine degli architetti)

delle presenti norme e più in dettaglio nel RE comunale.

2. In qualsiasi intervento urbanistico - edilizio da realizzarsi sul PEE, pure comprendente il mutamento di destinazione d'uso anche in assenza di opere edilizie, ovvero conseguente alla realizzazione di interventi ed opere comportanti modifiche alla sagoma, ampliamenti, sopraelevazioni, addizioni funzionali o incrementi volumetrici, ecc., l'aumento di unità immobiliari (UI) residenziali o il frazionamento di quelle esistenti - qualora specificatamente ammesso dal PO per le singole partizioni spaziali (zone) di cui al precedente art. 8 - deve rispettare le seguenti superfici minime non derogabili relative alle unità immobiliari con funzioni residenziali (UI):

Disciplina degli insediamenti. Territorio Urbanizzato:³⁸

- PEE ricadente negli "Insediamenti (centri e nuclei) di impianto storico (A)", Città giardino e balneare pianificata (A1), UI non inferiore a mq. ~~60~~ **50** di Superficie ~~utile calpestabile~~. **Nel solo caso in cui la formazione delle UI sia conseguente alla realizzazione di interventi di "Addizione volumetrica (ampliamento)" la Superficie utile non potrà essere inferiore a mq. 60;**
- PEE ricadente negli "Insediamenti (centri e nuclei) di impianto storico (A)", Città antica e fondata di Camaione (A2) e Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato (A3), di cui al successivo Titolo II Capo I, UI non inferiore alle dimensioni minime indicate dal DM 5 luglio 1975, anche in sostituzione delle eventuali disposizioni di Piani attuativi recepiti, confermati e resi efficaci dal PO;
- PEE ricadente negli "Insediamenti recenti e contemporanei a prevalentemente destinazione residenziale o mista (B)", di cui al successivo Titolo II Capo II, UI non inferiore a mq. ~~45~~ **40** di Superficie ~~utile calpestabile~~. **Nel solo caso in cui la formazione delle UI sia conseguente alla realizzazione di interventi di "addizione volumetrica", "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico o "ristrutturazione urbanistica" la Superficie utile calpestabile non potrà essere inferiore a mq. 60;**
- PEE ricadente in "Insediamenti recenti e contemporanei a prevalentemente funzione produttiva (D)", di cui al successivo Titolo II capo III, UI non inferiore a mq. ~~45~~ **40** di Superficie ~~utile calpestabile~~. **Nel solo caso in cui la formazione delle UI sia conseguente alla realizzazione di interventi di "addizione volumetrica", "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico o "ristrutturazione urbanistica" la Superficie utile calpestabile non potrà essere inferiore a mq. 60;**
- PEE eventualmente ricadente in altre partizioni spaziali (zone) diverse da quelle precedentemente indicate la Superficie ~~utile calpestabile~~ non potrà essere inferiore a mq. 60.

Disciplina degli insediamenti. Territorio Rurale:³⁹

- PEE ricadente in "Insediamenti del territorio rurale" (R), Nuclei rurali di impianto storico (RA) in territorio aperto (RA), di cui al successivo Titolo IV Capo IV, UI non inferiore alle dimensioni minime indicate dal DM 5 luglio 1975, anche in sostituzione delle eventuali disposizioni di Piani attuativi recepiti, confermati e resi efficaci dal PO;
- PEE ricadente in "Insediamenti del territorio rurale" (R), Nuclei di impianto recente in territorio aperto (RB), di cui al successivo Titolo IV Capo IV, UI non inferiore a mq. ~~45~~ **40** di Superficie ~~utile calpestabile~~. **Nel caso di interventi da destinarsi in via esclusiva a "prima casa", secondo quanto disciplinato al successivo art. 48, la Superficie utile calpestabile non potrà essere inferiore a mq. 40. Nel solo caso in cui la formazione delle UI sia conseguente alla realizzazione di interventi di "addizione volumetrica", "Ristrutturazione edilizia ricostruttiva", "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico o "ristrutturazione urbanistica" la Superficie utile calpestabile non potrà essere inferiore a mq. 60.**

³⁸ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 140, 175, 176, 223, 209, 228, 241, 474, 230 (ufficio tecnico comunale) e 429 (Albo dei Geometri)

³⁹ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 140, 182, 197, 228, 433, 474, 230 (ufficio tecnico comunale) e 429 (Albo dei Geometri)

- PPE degli “Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico”, di cui al successivo Titolo IV Capo I, UI non inferiore a mq. 45 40 di Superficie utile calpestabile;
- PPE degli “Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione”, di cui al successivo Titolo IV Capo I, UI non inferiore a mq. 45 40 di Superficie utile calpestabile. Nel solo caso in cui la formazione delle UI sia conseguente alla realizzazione di interventi di “addizione volumetrica”, “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, “sostituzione edilizia” con contestuale incremento volumetrico o “ristrutturazione urbanistica” la Superficie utile calpestabile non potrà essere inferiore a mq. 60.
- PEE diverso da quello precedentemente indicato la Superficie utile calpestabile non potrà essere inferiore a mq. 60.

3. Le disposizioni di cui al precedente comma 2 e i corrispondenti limiti dimensionali delle UI non si applicano agli edifici classificati “di valore storico e monumentale” (M), ricadenti in partizioni spaziali (zone) del territorio urbanizzato e/o del territorio rurale, nonché agli Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico egualmente classificati “di valore storico e monumentale” (M), comunque ricadenti in territorio rurale, per i quali non è ammesso dal PO il frazionamento delle UI residenziali esistenti.

4. Per gli interventi urbanistico – edilizi concernenti la disciplina delle trasformazioni (assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio) di cui al successivo Titolo VI, le dimensioni e il numero delle UI ammissibili sono puntualmente disciplinate e individuate per le diverse partizioni spaziali (zone) del PO nei successivi articoli dello stesso Titolo VI e nelle relative “schede norma” di cui all’elaborato QP. 1a. Disciplina delle trasformazioni - Schede norma, facente parti integrate e sostanziale delle presenti norme.

5. Le dimensioni minime e il numero delle UI indicate ai precedenti commi 2 e al precedente comma 4 possono essere derogate nei soli casi in cui le 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 mq. 40 di Superficie utile calpestabile⁴⁰. Tali dimensioni si applicano anche agli interventi “prima casa” concernenti il mutamento di destinazione d’uso di edifici a destinazione agricola in territorio rurale, di cui al successivo art. 48, comma 4.

6. Limitatamente ai solo “Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico” classificati di pregio architettonico (1), la dimensione della U.I. di cui al precedente comma 2, può essere ridotta a quella minima indicata dal DM 5 luglio 1975, nei soli casi in cui il proponente si impegni alla realizzazione un alloggio “prima casa” convenzionato. In particolare:

- l’intervento è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, da stipulare con atto pubblico, nella quale si preveda l’obbligo del richiedente a risiedere nell’alloggio oggetto della convenzione e a non trasferire ad alcun titolo ad altri la proprietà dello stesso né a concedere il suo utilizzo ad alcun titolo (per es. locazione, usufrutto, abitazione, ecc). Tale obbligo deve essere garantito per un periodo non inferiore a 15 anni decorrente dalla presentazione dell’agibilità dell’edificio. La convenzione dovrà individuare il soggetto che usufruirà dell’alloggio convenzionato. Lo schema di convenzione sarà approvato dal Consiglio Comunale. La convenzione avrà sempre ad oggetto un’intera ed unica UI ancorché inerente a un immobile preesistente. In caso di inadempimento agli obblighi convenzionati l’intervento concesso sarà ritenuto abusivo;
- l’intervento è ammesso all’interno del resede di pertinenza, come definito al precedente art. 5, a condizione che gli edifici siano effettivamente dotati di essenziali opere di urbanizzazione primaria e, a tal fine, devono essere serviti dalla viabilità pubblica o dalla viabilità privata regolarmente autorizzata collegata con la viabilità pubblica, ed essere almeno serviti dalle dotazioni infrastrutturali dei servizi di approvvigionamento idrico (acquedotto) e di approvvigionamento energetico (rete energia elettrica).⁴¹

⁴⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 182, 197, 228, 230 (ufficio tecnico comunale) e 429 (Albo dei Geometri)

⁴¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 429 (Albo dei Geometri) e 474

7. Fermo restando le disposizioni di cui al successivo art. 48, comma 4, in qualsiasi condizione e categoria di intervento, anche in caso di mutamento di destinazione d'uso e frazionamento di U.I. esistenti, è sempre ammessa la realizzazione di una sola U.I. destinata ad alloggio "prima casa" convenzionato. La convenzione deve assicurare gli obblighi di residenza, secondo i contenuti e le garanzie di cui all'art. 17, comma 3 delle presenti norme.⁴²

8. Le dimensioni minime e il numero delle unità immobiliari indicate al precedente comma 4 possono inoltre essere derogate anche nei casi in cui il proponente si impegni a predisporre i progetti e a realizzare gli interventi mediante l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 90 (Edilizia sostenibile e fonti energetiche rinnovabili) secondo quanto ulteriormente indicato nel RE comunale.

9. Sono comunque esclusi dall'applicazione delle disposizioni del presente articolo gli interventi comportanti la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o sociale, da realizzarsi con progetto definitivo o esecutivo di opera pubblica, per i quali si applicano le dimensioni minime stabilite dalle specifiche norme regionali in materia.

Art. 17. Incentivo urbanistico (bonus) per gli interventi finalizzati alla "prima casa"

1. Il PO persegue l'obiettivo di favorire gli interventi volti al reperimento di UI residenziali destinate ad assolvere alle esigenze della cosiddetta "prima casa", anche quale strumento urbanistico aggiuntivo finalizzato all'applicazione delle politiche per la casa di cui all'art. 63 della LR 65/2014.

2. A tal fine, al successivo comma 3, è definito uno specifico incentivo urbanistico (bonus) destinato alla realizzazione di interventi "prima casa" specificatamente riferito agli interventi di "addizione volumetrica" (ampliamento) agli edifici esistenti eventualmente da realizzarsi sulla base di quanto disposto nelle presenti norme e limitatamente alle seguenti partizioni spaziali (zone) individuate dal PO, di cui al precedente art. 8:

Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato:

- Città giardino e balneare pianificata (A1), limitatamente agli insediamenti classificati di "impianto moderno e/o storicizzati" (b);
- Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato (A3), limitatamente agli insediamenti classificati di "interesse ambientale" (2);
- Aree dei tessuti urbani ad isolati con margine compatto (B1);
- Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2);
- Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3).

Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale:

- Nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto (RA); limitatamente agli insediamenti classificati di "interesse ambientale" (2) Limitatamente agli insediamenti classificati di "pregio architettonico" (1)⁴³;
- Nuclei rurali di impianto recente in territorio aperto (RB).

3. In particolare, nelle sopraelencate partizioni spaziali (zone) nei casi in cui l'intervento di "addizione volumetrica" eventualmente ammesso dal PO ha per oggetto immobili destinati o da destinarsi in via esclusiva a residenza per "prima casa", è ammesso un ulteriore incremento dell'addizione volumetrica (bonus volumetrico aggiuntivo rispetto a quello già ammesso dal PO per la singola partizione spaziale) per una Superficie edificabile (o edificata) calpestabile⁴⁴ non superiore a mq. 15 18 vincolata alla formazione di un alloggio convenzionato. In questo caso il complessivo intervento è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione nella quale si preveda l'obbligo a risiedere nell'alloggio oggetto della convenzione e a non trasferire ad alcun titolo ad altri la proprietà dello stesso né a concedere il suo utilizzo ad alcun titolo (per es. locazione, usufrutto, abitazione,

⁴² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

⁴³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

⁴⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

ecc). Tale obbligo deve essere garantito per un periodo non inferiore a **15 10**⁴⁵ anni decorrente dalla data della presentazione dell'agibilità dell'edificio. Qualora l'incremento consenta la realizzazione di più UI, comunque nei limiti indicati al precedente art. 16, la suddetta convenzione dovrà avere ad oggetto una intera ed unica unità immobiliare (corrispondente all'alloggio convenzionato). La convenzione dovrà sempre individuare il soggetto che usufruirà dell'alloggio convenzionato e lo schema di convenzione deve essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale. In caso di inadempimento agli obblighi della convenzione l'alloggio convenzionato sarà ritenuto abusivo.

4. Il RE stabilisce eventuali ulteriori indicazioni concernenti la formazione dei progetti e dei titoli abilitativi, i contenuti minimi e le garanzie da inserire in convenzione, nonché i criteri e le caratteristiche minime inderogabili del proponente avente titolo alla realizzazione dell'incentivo urbanistico (bonus) per "prima casa". Il beneficiario può essere soggetto distinto dal proponente, purché legato allo stesso da vincolo di parentela o affinità fino al quarto grado. Il beneficiario può anche essere il coniuge separato o la persona che si è sciolta dall'unione civile registrata con il proponente e si considera lo status esistente al momento della firma della convenzione.

5. L'applicazione del "bonus" disciplinato dal presente articolo non è ammessa nel caso che il soggetto proponente abbia già sottoscritto una convenzione con il Comune di Camaiore e questa non risulti ancora decaduta, per benefici analoghi a quelli concernenti la "prima casa" in forza di disposizioni contenute nel previgente RU.

6. Per tutte le partizioni spaziali (zone) di cui al precedente articolo 8, in alternativa agli interventi disciplinati ai precedenti commi, è ammesso il mutamento della destinazione d'uso residenziale in "prima casa" di edifici, manufatti e vani pertinenziali e/o accessori di edifici a destinazione residenziale, concessi e/o abilitati sulla base delle disposizioni del RE ed eccedenti la disciplina dello strumento urbanistico (PRG, RU) - cosiddetti "in deroga". L'eventuale mutamento di destinazione d'uso in categorie funzionali principali e in destinazioni non accessorie residenziali è ammesso alle seguenti condizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d'uso in "Residenziale" deve essere esclusivamente finalizzato alla realizzazione di civile abitazione per "prima casa", senza aumento di superficie-superficie edificata esistente;
- nel caso di mutamento di destinazione mediante la categoria di intervento della "Ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi), ovvero della "Sostituzione edilizia" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera l), LR 65/2014 e smi), qualora ammessa dal PO per ogni singola partizione spaziale (zona), l'intervento di demolizione dovrà avere ad oggetto tutti gli edifici pertinenziali ed accessori presenti all'interno del resede e la ricostruzione da realizzarsi con un unico edificio non potrà avere superficie edificabile superiore a 80 mq e la superficie eventualmente eccedente non potrà essere ricostruita.
- l'intervento è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, da stipulare con atto pubblico, nella quale si preveda l'obbligo del richiedente a risiedere nell'alloggio oggetto della convenzione e a non trasferire ad alcun titolo ad altri la proprietà dello stesso né a concedere il suo utilizzo ad alcun titolo (per es. locazione, usufrutto, abitazione, ecc). Tale obbligo deve essere garantito per un periodo non inferiore a 15 anni decorrente dalla presentazione dell'agibilità dell'edificio. La convenzione dovrà individuare il soggetto che usufruirà dell'alloggio convenzionato. Lo schema di convenzione sarà approvato dal Consiglio Comunale. La convenzione avrà sempre ad oggetto un'intera ed unica UI ancorché inerente a un immobile preesistente. In caso di inadempimento agli obblighi convenzionati l'intervento concesso sarà ritenuto abusivo;
- l'intervento è ammesso all'interno del resede di pertinenza, come definito al precedente art. 5, a condizione che gli edifici siano effettivamente dotati di essenziali opere di urbanizzazione primaria e, a tal fine, devono essere serviti dalla viabilità pubblica o dalla viabilità privata regolarmente autorizzata collegata con la viabilità pubblica, ed essere almeno serviti o servibili, dalle dotazioni

⁴⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 562

infrastrutturali dei servizi di approvvigionamento idrico (acquedotto), di approvvigionamento energetico (rete energia elettrica) e di smaltimento delle acque reflue (fognatura), anche in forma autosufficiente ed auto-efficiente secondo quanto indicato dal RE.

Il beneficiario del mutamento di destinazione d'uso finalizzato alla prima casa può essere soggetto distinto dal proponente, purché legato allo stesso da vincolo di parentela o affinità fino al quarto grado. Il beneficiario può anche essere il coniuge separato o la persona che si è sciolta dall'unione civile registrata con il proponente e si considera lo status esistente al momento della firma della convenzione.⁴⁶

⁴⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 197, 397 e 404

Titolo II - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 18. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali (zone) degli insediamenti esistenti

1. La disciplina di “Gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato” discende dal riconoscimento e dall’interpretazione urbanistica definita dal quadro conoscitivo del PO, considerando i fattori costitutivi e caratterizzanti le forme urbane e più in generale i caratteri dell’assetto insediativo, perseguendo in particolare gli obiettivi specifici ed attuando le disposizioni applicative concernenti la disciplina degli “Ambiti del territorio urbanizzato delle UTOE” del PS vigente. A tal fine, secondo quanto indicato al precedente art. 8, sono individuate dal PO le seguenti partizioni spaziali (zone):

Insedimenti (Centri e nuclei) di impianto storico (A)

- Città giardino e balneare pianificata (A1)
- Città antica e fondata di Camaiore (A2)
- Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato (A3)

Urbanizzazioni recenti e contemporanei a prevalente funzione residenziale e mista (B)

- Aree dei tessuti urbani ad isolati con margine compatto (B1)
- Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2)
- Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3)

Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione produttiva e specialistica (D)

- Aree dei tessuti produttivi (con funzioni miste) lineari lungo strada (D1)
- Aree dei tessuti (con funzioni miste) delle “Insule specializzate” (D2)
- Aree dei tessuti a piattaforme produttive prevalentemente artigianali - industriali (D3)
- Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente turistico - ricettive (D4)
- Aree e tessuti del Piano Urbanistico degli Arenili (PUA)

Contesti prevalentemente ineditificati o non trasformati in territorio urbanizzato (H)

- Aree a verde privato e spazi aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1)
- Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di sviluppo del PS (H2)
- Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale (H3)
- **Aree umide residuali (relitte) retrodunali litoranee e lame costiere (H4)**⁴⁷

2. Per le sopraelencate partizioni spaziali (zone) il PO disciplina le categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente (PEE), gli eventuali ulteriori interventi ed opere realizzabili sugli immobili e le aree interessate, le categorie funzionali ammesse ed insediabili in applicazione della disciplina di cui al precedente Titolo I Capo III, nonché le eventuali ulteriori prescrizioni ritenute necessarie al fine di assicurare la conformità agli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata.

Capo I - Insediamenti (centri e nuclei) di impianto storico (A)

Art. 19. Città giardino e balneare pianificata (A1)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli “Ambiti della Città giardino e balneare pianificata” del PS vigente, comprendenti i primi insediamenti pianificati del Lido di Camaiore, ordinati secondo un impianto geometrico e una densità propria della città balneare di

⁴⁷ Modifica introdotto in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 122

primo novecento (costa fiorita e città giardino) e gli isolati posti a scacchiera sul fronte mare.

2. Il PO prevede disposizioni e categorie di intervento differenziati e gradualmente - per intensità di trasformazione ammissibile - secondo la seguente classificazione storico- tipologica degli insediamenti, indicata con apposita simbologia e codice alfa-numerico negli elaborati cartografici del quadro propositivo (progettuale) PO:

- *Insediamenti di impianto storico o antica formazione (a)*
- *Insediamenti di impianto "moderno" e/o storicizzati (b)*

3. Per gli **insediamenti classificati di "impianto storico o antica formazione" (a)**; fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**⁴⁸, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- restauro e di risanamento conservativo (di cui all'art. 135 c. 2 let. c) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi).

Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi) limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, purché non di impianto storico o di antica formazione (come documentato nel quadro conoscitivo del PO), ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Sono in questo caso esclusi gli ampliamenti previsti per gli stessi interventi pertinenziali.

Indipendentemente dalle categorie di intervento ammesse dal PO, deve sempre in ogni caso essere assicurata la tutela e conservazione degli elementi e delle strutture architettoniche e decorative di pregio, da documentare nell'ambito della formazione dei titoli abilitativi.⁴⁹

4. Per gli **insediamenti classificati di "impianto moderno e/o storicizzati" (b)**; fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**⁵⁰, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- restauro e di risanamento conservativo (di cui all'art. 135 c. 2 let. c) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- gli "interventi pertinenziali" (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi), **nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE;**

— la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi), **con divieto di diversa collocazione dell'edificio nel lotto e nel rispetto delle altezze esistenti 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 eventualmente disposto dal RE comunale, 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 eventualmente disciplinato nel RE comunale~~⁵¹;

⁴⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁴⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁵⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 14 e 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁵¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 563, 228 e 429 (Albo dei Geometri)

- le “addizioni volumetriche” realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente (di cui all'art. 134 c. 1 let. g) LR 65/2014 e smi), ed in particolare:
 - per tutti gli edifici, l'ampliamento “una tantum” anche parziale e con più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) calpestabile esistente non superiore a mq. 30⁵² 35⁵² per ogni UI 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 e/o aderenti;
 - per gli edifici completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, è altresì ammessa in alternativa all'addizione della precedente linea, la sopraelevazione “una tantum” anche in più interventi successivi, anche parziale per un ulteriore piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un'altezza massima non superiore a mt. 7,50.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.⁵³

5. Nel solo caso della categoria di intervento della “addizione volumetrica” deve essere garantito un indice di copertura non superiore a 50%.

6. Per entrambe le classi tipo-morfologiche è inoltre ammessa la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all'art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni, anche eventualmente articolate secondo la differente classificazione storico - tipologica,⁵⁴ indicate nel RE comunale. In questo quadro al fine di assicurare il corretto inserimento paesaggistico e la tutela dei valori storico – culturali riconosciuti, i suddetti interventi devono essere realizzati ad adeguata distanza degli edifici di impianto storico, non comportare l'alterazione e/o manomissione di beni e manufatti minori di interesse testimoniale, mantenere sostanzialmente inalterati i profili dei piani di campagna esistenti, secondo quanto adeguatamente documentato nell'ambito della formazione dei relativi titoli abilitativi.

7. Per tutte le classi tipo-morfologiche in coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

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

Fermo restando quanto ulteriormente disposto al successivo comma 8, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in da una categoria funzionale all'altra tra quelle previste è sempre ammesso. Limitatamente alle aree perimetrate come “centri commerciali naturali”, non è invece ammesso il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione commerciale al dettaglio e/o direzionale di servizio⁵⁵ nella destinazione residenziale poste al piano terra degli organismi edilizi.

8. Indipendentemente dalla classificazione storico- tipologica degli insediamenti definita e disciplinata ai precedenti commi, per gli edifici o complessi di edifici esistenti a destinazione turistico -ricettiva, il mutamento di destinazione d'uso in altre categorie funzionali è ammesso secondo le disposizioni e alle condizioni appositamente definite dal PO all'appendice “D” delle presenti norme⁵⁶.

9. Per tutte le classi tipo-morfologiche il frazionamento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E' sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali

⁵² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

⁵³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁵⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 623 (Ordine degli architetti)

⁵⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228, 282, 601 e 429 (Albo dei Geometri)

⁵⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

10. Il RE comunale definisce specifiche prescrizioni per il decoro e la cura degli spazi aperti in ordine a conservazione dei manufatti minori di interesse testimoniale, tipologie e caratteristiche delle recinzioni e degli arredi fissi, cura dei giardini e dei parchi privati, materiali e tecnologie da utilizzare, essenze vegetazionali da impiegare, modalità di esecuzione degli interventi e del rilascio dei titoli abilitativi (qualora necessari). In questo quadro deve essere comunque preservata la consistenza delle alberature di alto fusto esistenti, ove non costituenti un pericolo per la sicurezza pubblica. In caso di necessità di abbattimento di eventuali esemplari, questi devono essere sostituiti con nuovi esemplari secondo regole ed indicazioni definite nello stesso RE comunale.

Art. 20. Città antica e fondata di Camaione (A2)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli “Ambiti della Città antica e fondata di Camaione” del PS vigente (capoluogo del comune), comprendenti la città fondata a disegno regolare, storicamente delimitata dalle mura urbane, comprensiva delle permanenze residuali delle antiche sistemazioni difensive (rivellino) e delle prime sistemazioni urbane esterne alle mura di matrice settecentesca ed ottocentesca.

2. Per questa partizione spaziale al fine di perseguire gli obiettivi specifici e attuare le corrispondenti disposizioni applicative definiti dal PS vigente, è prevista la formazione di uno specifico “Piano Attuativo” (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero), ai sensi del Titolo V, Capo II Sezione III della LR 65/2014, di iniziativa pubblica ed esteso all’intera area perimetrata nella cartografia del PO, finalizzato a definire e a disciplinare in dettaglio le regole per la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, le conseguenti destinazioni d’uso e categorie funzionali ammissibili (ad integrazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al recedente Titolo I Cap III), le modalità di esecuzione delle opere e dei progetti per la riqualificazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche.

3. Il piano attuativo, verificando in via prioritaria l’attuale disciplina, dovrà essere metodicamente conseguente alla rilettura dei processi storici e tipologici che hanno determinato le attuali consistenze e caratterizzazioni, in modo da codificare in un’ottica di continuità, le regole edilizie che sono all’origine del carattere dei luoghi di Camaione. Le regole del piano attuativo dovranno così scaturire da un confronto equilibrato fra i requisiti maggiormente significativi dell’edilizia tradizionale e gli standard abitativi contemporanei, procedendo al contempo con la definizione di un complessivo progetto dello spazio pubblico che assicuri la massima accessibilità alle diverse strutture urbane e la valorizzazione degli antichi sedimi della città fondata.

4. In attesa del piano attuativo di cui al precedente comma 2 sono fatte salve le previsioni e la disciplina del Piano Particolareggiato (Camaione Centro Storico) con contestuale Variante al PRG vigente, approvato con deliberazione GR Toscana n° 7847 del 15/7/1985 e successive modifiche ed integrazioni, che mantengono la loro efficacia fino alla definitiva approvazione del piano attuativo di cui al precedente comma 2, con le modifiche e le integrazioni alle NTA e agli altri elaborati cartografici introdotti dal presente PO, di cui **all’art. 16 (dimensione minima delle unità immobiliari residenziali) e all’appendice “B” alle presenti norme.**⁵⁷

Art. 21. Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato (A3)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli “Ambiti dei centri e agglomerati di antica formazione” del PS vigente, generalmente interni al perimetro del territorio urbanizzato e comprendenti indicativamente gli insediamenti di impianto storico posti nelle pianure

⁵⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Uffici tecnico comunale)

costiera e dell'entroterra, nonché lungo le principali direttrici pedecollinari: Capezzano, Vado, Frati, Fondi, Borgovecchio, Pieve, Marignana, Antichi, Pontemazzori, Nocchi, Gello, ecc..

2. Il PO prevede disposizioni e categorie di intervento differenziati e gradualmente - per intensità di trasformazione ammissibile - secondo la seguente classificazione tipo-morfologica degli insediamenti, indicata con apposita simbologia e codice alfa-numerico negli elaborati cartografici del quadro propositivo (progettuale) PO:

- *insediamenti classificati di valore monumentale (M);*
- *insediamenti classificati di pregio architettonico (1);*
- *insediamenti classificati di interesse ambientale (2);*
- *insediamenti allo stato di rudere e/o in significativo stato di degrado (R).*

3. Per gli **insediamenti classificati di "valore monumentale" (M)**, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**⁵⁸, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- restauro e di risanamento conservativo (di cui all'art. 135 c. 2 let. c) LR 65/2014 e smi).

È fatto obbligo del mantenimento delle partiture e delle aperture originali poste sui fronti principali e delle strutture portanti orizzontali originali, con particolare attenzione per le coperture. Queste potranno essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originali con la possibilità dell'introduzione di materiali e tecnologie volte a garantire il rispetto delle norme sismiche.

Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi) limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, purché non di impianto storico o di antica formazione (come documentato nel quadro conoscitivo del PO), ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Sono in questo caso esclusi gli ampliamenti previsti per gli stessi interventi pertinenziali.

4. Per gli **insediamenti classificati di "pregio architettonico" (1)**; fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**,⁵⁹ le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- restauro e di risanamento conservativo (di cui all'art. 135 c. 2 let. c) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), punto 4 LR 65/2014 e smi), limitatamente ai soli casi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione, secondo quanto eventualmente disciplinato nel RE comunale. **E' altresì ammessa la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014) limitatamente alle superfetazioni, ai manufatti e alle parti di edificio non di impianto storico e di recente formazione, allo scopo di migliorare i rapporti e le relazioni tipologiche e formali con l'edificio di impianto storico.**

Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi) **limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, purché non di impianto storico o di antica formazione (come**

⁵⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁵⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

documentato nel quadro conoscitivo del PO), ancorché in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento purché non posti in aderenza all'edificio di pregio architettonico (1) e sulla base delle eventuali ulteriori prescrizioni definite dal RE. Sono in questo caso esclusi gli ampliamenti previsti per gli stessi interventi pertinenziali.⁶⁰

5. Per gli insediamenti classificati di "interesse ambientale" (2); fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera⁶¹, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
 - manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
 - restauro e di risanamento conservativo (di cui all'art. 135 c. 2 let. c) LR 65/2014 e smi);
 - ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
 - interventi pertinenziali (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi), nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE;⁶²
 - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi), 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 comunale, 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 comunale;
- E' altresì ammessa la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014) limitatamente alle superfetazioni, ai manufatti e alle parti di edificio non di impianto storico e di recente formazione, allo scopi di migliorare i rapporti e le relazioni tipologiche e formali con l'edificio di impianto storico.⁶³
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), ovvero l'ampliamento "una tantum" anche in più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) calpestabile⁶⁴ esistente non superiore a mq. 30 35⁶⁵ per ogni UI 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.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.⁶⁶

6. Per gli "insediamenti allo stato di rudere e/o in significativo stato di degrado" (R), ancora identificabili almeno dalla presenza dell'impronta a terra (muri perimetrali, fondamenta, pavimentazioni, ecc.); come meglio definita nel RE comunale è ammessa, mediante la preventiva formazione di un Permesso di costruire (PdC) convenzionato, la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'arti 134, comma 1, lettera h) punto 4 LR 65/2014) limitatamente al "rispristino

⁶⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁶¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁶² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁶³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁶⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 567, 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁶⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228, 567 e 429 (Albo dei Geometri)

⁶⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Uffici tecnico comunale)

di edifici, o parti di esso, crollati o demoliti, previo accertamento dell'originaria consistenza, attraverso interventi di ricostruzione", 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 caratteristiche preesistenti e della tipologia originale.

L'intervento di ricostruzione è da intendersi come la possibilità di ricostruire lo stesso edificio di cui siano documentate le caratteristiche tipologiche e/o le dimensioni planivolumetriche originarie. In particolare questi edifici potranno essere ricostruiti mantenendo l'impronta delle murature a terra e per l'altezza e il numero di piani pari a quelli originari preesistenti, se documentabili. Ove l'altezza dei piani 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. In ogni caso non è comunque ammessa un'altezza massima superiore a quella di eventuali edifici confinanti aventi murature poste in aderenza con quelle dell'edificio oggetto di ricostruzione. 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 dell'immobile; in particolare sono ritenuti documenti minimi necessari per il rilascio del titolo abilitativo, oltre a quelli eventualmente stabiliti dal RE:

- adeguata documentazione sulla tipologia originaria dell'edificio, i cui elementi fondamentali dovranno essere dedotti da atti notarili, documentazioni 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;
- fotografie "d'epoca" e storiche.

Non è ammessa la trasformazione modifica delle strutture verticali e delle aperture ancora esistenti (salvo eventuali adeguamenti strutturali di natura antisismica), la ricostruzione delle parti mancanti dovrà essere realizzata con materiali e tecnologie uguali a quelle originarie, se documentabili, in alternativa le sole parti oggetto di ricostruzione potranno essere realizzate con materiali e tecnologie diverse purché il progetto (adeguatamente corredato di documentazione grafica e di corretto inserimento paesaggistico ed ambientale e di argomentazione circa le modalità e le tecniche ricostruttive, anche in considerazione dei caratteri morfotipologici) sia preventivamente approvato dalla Commissione Edilizia Comunale (di cui all'articolo 6 delle presenti Norme), con parere vincolante.⁶⁷ Le destinazioni d'uso e le unità immobiliari ammesse con il PdC convenzionato sono quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato nel presente articolo.

7. Per gli **altri insediamenti eventualmente non classificati**, diversi dai precedenti e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici comunque posti all'interno delle partizioni spaziali (zone) oggetto delle presenti norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- restauro e di risanamento conservativo (di cui all'art. 135 c. 2 let. c) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi).

Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi).

8. Per tutte le classi tipo-morfologiche è inoltre ammessa la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all'art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni, anche eventualmente articolate secondo la differente classificazione tipo – morfologica e introducendo eventuali apposite indicazioni per gli edifici classificati di valore monumentale (M) e di pregio architettonico (1) finalizzate a garantire il rispetto dei valori storici

⁶⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 302

riconosciuti dal PO;⁶⁸ indicate nel RE comunale. In questo quadro al fine di assicurare il corretto inserimento paesaggistico e la tutela dei valori storico – culturali riconosciuti, i suddetti interventi devono essere realizzati ad adeguata distanza degli edifici di impianto storico, non comportare l'alterazione e/o manomissione di beni e manufatti minori di interesse testimoniale, ovvero delle sistemazioni idraulico – agrarie eventualmente presenti, mantenere sostanzialmente inalterati i profili dei piani di campagna esistenti, secondo quanto adeguatamente documentato nell'ambito della formazione dei relativi titoli abilitativi.

9. Per tutte le classi tipo-morfologiche ed indipendentemente dalle categorie di intervento ammesse dal PO, deve sempre in ogni caso essere assicurata la tutela e conservazione degli elementi e delle strutture architettoniche e decorative di pregio, da documentare nell'ambito della formazione dei titoli abilitativi.⁶⁹

10. Per tutte le classi tipo-morfologiche in coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

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

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante **in da** una categoria funzionale **all'altra**⁷⁰ tra quelle previste è sempre ammesso. Limitatamente alle aree perimetrate come "centri commerciali naturali", non è invece ammesso il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione commerciale al dettaglio **e/o direzionale di servizio**⁷¹ nella destinazione residenziale poste al piano terra degli organismi edilizi.

11. Per tutte le classi tipo-morfologiche il frazionamento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto **indicate** disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E' sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

12. Il RE comunale definisce specifiche prescrizioni per il decoro e la cura degli spazi aperti in ordine a conservazione dei manufatti minori di interesse testimoniale, tipologie e caratteristiche delle recinzioni e degli arredi fissi, cura dei giardini, dei cortili e degli spazi aperti privati, materiali e tecnologie da utilizzare, essenze vegetazionali da impiegare, modalità di esecuzione degli interventi e del rilascio dei titoli abilitativi (qualora necessari). In questo quadro deve essere comunque preservata la consistenza delle alberature di alto fusto esistenti, ove non costituenti un pericolo per la sicurezza pubblica. In caso di necessità di abbattimento di eventuali esemplari, questi devono essere sostituiti con nuovi esemplari secondo regole ed indicazioni definite nello stesso RE comunale.

Capo II – Insediamenti recenti a prevalente funzione residenziale o mista (B)

Art. 22. Aree dei tessuti urbani ad isolati con margine compatto (B1)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano i "Tessuti ad isolati con margine compatto" del PS vigente (riconducibili ai morfotipi degli isolati chiusi o semichiusi - TR1, degli isolati aperti ed edifici isolati su lotto - TR2, degli isolati aperti e a blocchi - TR3, degli isolati aperti e a blocchi prevalentemente di edilizia pianificata - TR4), degli tessuti puntiformi di pianura

⁶⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 623 (Ordine degli architetti)

⁶⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁷⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁷¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

fronte mare - TR5.1, del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana di primo impianto, contraddistinta da urbanizzazioni ad isolati e/o a geometria regolare (compatti con fronte continuo, ovvero a lotti ad elevata densità del rapporto tra pieni e vuoti) dei centri urbani, anche con saturazione degli spazi tipica del secolo scorso.

2. Per questi tessuti, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**⁷², le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- interventi pertinenziali (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi), **nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE**,⁷³
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi), 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 comunale, 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 comunale;
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente (di cui all'art. 134 c. 1 let. g) LR 65/2014 e smi), ed in particolare:
 - per tutti gli edifici, l'ampliamento "una tantum" anche parziale e con più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie **edificabile (o edificata) calpestabile**⁷⁴ esistente non superiore a mq. **40 45**⁷⁵ per ogni UI 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 e/o aderenti;
 - per gli edifici completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, è altresì ammessa in alternativa all'addizione della precedente linea, la sopraelevazione "una tantum" anche in più interventi successivi, anche parziale per un ulteriore piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un'altezza massima non superiore a mt. 7,50;

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente ed in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO **e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza**.⁷⁶

E' altresì consentita la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi), nel solo caso e negli stretti limiti necessari a garantire che sia condizione per il superamento di limiti alla trasformazione edilizia conseguenti a disposizioni o prescrizioni di pericolosità e fattibilità idraulica o geomorfologica sovraordinate, secondo quanto disposto all'articolo 5 comma 3 delle presenti Norme, comunque da realizzare – in questo caso – esclusivamente all'interno del lotto urbanistico di riferimento. In questo caso l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (mq. 45 di Superficie edificabile o edificata) e l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a

⁷² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁷³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁷⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 73, 435, 581, 230 (Uffici tecnico comunale)

⁷⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

⁷⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Uffici tecnico comunale)

mt. 10,50.⁷⁷

3. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti e legittimi a destinazione esclusivamente “Commerciale al dettaglio” o “Turistico – ricettiva”, al fine di favorire lo sviluppo e l’adeguamento funzionale delle attività esistenti e qualora gli immobili mantengano la destinazione funzionale esistente (commerciale al dettaglio o turistico-ricettiva), in alternativa agli interventi di “addizione volumetrica” cui al precedente comma 2, possono essere realizzate a richiesta del proponente le “addizioni volumetriche” agli edifici o alle UI esistenti (di cui all’art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), mediante ampliamento volumetrico “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) calpestabile⁷⁸ non superiore al 20% di quella esistente. In questo caso l’altezza degli edifici realizzati mediante addizione volumetrica non potrà essere superiore a mt. 10.50, ovvero a quella esistente se più elevata.

4. E’ inoltre ammessa la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all’art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni indicate nel RE comunale.

5. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) residenziale;

c) commerciale al dettaglio;

d) turistico - ricettiva;

e) direzionale e di servizio.

Fermo restando quanto ulteriormente disposto al successivo comma 6, Il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante in da una categoria funzionale all’altra tra quelle previste è sempre ammesso. Limitatamente alle aree perimetrate come “centri commerciali naturali”, non è invece ammesso il mutamento di destinazione d’uso di unità immobiliari a destinazione commerciale al dettaglio e/o direzionale di servizio⁷⁹ nella destinazione residenziale poste al piano terra degli organismi edilizi. Il mutamento di destinazione d’uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale – artigianale e/o commerciale all’ingrosso nella destinazione d’uso residenziale è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le “addizioni volumetriche” aventi per oggetto la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, di cui al precedente comma 2.⁸⁰

6. Indipendentemente dalla classificazione storico- tipologica degli insediamenti definita e disciplinata ai precedenti commi, per gli edifici o complessi di edifici esistenti a destinazione turistico - ricettiva, il mutamento di destinazione d’uso in altre categorie funzionali è ammesso secondo le disposizioni e alle condizioni appositamente definite dal PO all’appendice “D” delle presenti norme⁸¹.

7. Il frazionamento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E’ sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

Art. 23. Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano i “Tessuti dalla geometria variabile e a margine non compatto” del PS vigente (riconducibili ai morfotipi dei tessuti puntiformi di pianura a margine dell’area urbana riferibili ai tessuti puntiformi - TR5, a tipologie miste - TR6, sfrangiati di margine - TR7, lineari - TR8, reticolari o diffusi - TR9, del PIT/PPR). Tali tessuti

⁷⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁷⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁷⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

⁸⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 73, 228 e 429 (Albo dei Geometri)

⁸¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

caratterizzano la crescita urbana, più recente, senza ordine intorno alle principali direttrici di impianto dei centri urbani, anche con commistione (per saturazione o addizione) di parti contemporanee adiacenti a tipi insediativi di impianto storico, ovvero quelle lungo le principali direttrici viarie tra costa ed entroterra, secondo una formazione dei tessuti per ispessimento delle strutture lungo strada, a geometria variabile e non regolare, con criticità del disegno di impianto.

2. Per questi tessuti, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera⁸², le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- interventi pertinenziali (~~di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi~~), nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE,⁸³
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi), secondo quanto ulteriormente disciplinato nel RE comunale. In ogni caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50 salvo quella esistente se più alta,⁸⁴
- le "addizioni volumetriche" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ed in particolare:
 - per tutti gli edifici, l'ampliamento "una tantum" anche parziale e con più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) calpestabile⁸⁵ esistente non superiore a mq. 40 45⁸⁶ per ogni UI esistente e con un'altezza massima degli edifici non superiore a mt. 10,50;
 - per gli edifici completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, è altresì ammessa in alternativa all'addizione della precedente linea, la sopraelevazione "una tantum" anche in più interventi successivi, anche parziale per un ulteriore piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un'altezza massima non superiore a mt. 7,50.
- la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (mq. 40 45 di Superficie edificabile o edificata calpestabile⁸⁷) e l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.⁸⁸

3. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti e legittimi a destinazione esclusivamente "Commerciale al dettaglio" o "Turistico – ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività esistenti e qualora gli immobili mantengano la destinazione funzionale esistente (commerciale al dettaglio o turistico-ricettiva), in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" cui al precedente comma 2, possono essere realizzate a richiesta del proponente le "addizioni volumetriche" agli edifici o alle UI esistenti (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) calpestabile⁸⁹ non superiore al 20% di quella esistente. In questo caso l'altezza degli edifici realizzati mediante addizione volumetrica non

⁸² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁸³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁸⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 488

⁸⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁸⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228, 455 e 429 (Albo dei Geometri)

⁸⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁸⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁸⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 455, 230 (Ufficio tecnico comunale)

potrà essere **non** superiore a mt. 10,50, ovvero a quella esistente se più elevata.

4. Nel solo caso della categoria di intervento della “sostituzione edilizia” con contestuale cambio di destinazione d’uso in Residenziale deve essere garantito un indice di copertura non potrà essere superiore a 60%.

5. E’ inoltre ammessa la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all’art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni indicate nel RE comunale.

6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) *residenziale*;

c) *commerciale al dettaglio*;

d) *turistico - ricettiva*;

e) *direzionale e di servizio*.

Il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante **in da** una categoria funzionale **all'altra**⁹⁰ tra quelle previste è sempre ammesso. Limitatamente alle aree perimetrate come “centri commerciali naturali”, non è invece ammesso il mutamento di destinazione d’uso di unità immobiliari a destinazione commerciale al dettaglio **e/o direzionale di servizio**⁹¹ nella destinazione residenziale poste al piano terra degli organismi edilizi. Il mutamento di destinazione d’uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale – artigianale e/o commerciale all’ingrosso nella destinazione d’uso residenziale è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le “addizioni volumetriche” **aventi per oggetto la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano**, di cui al precedente comma 2.⁹²

7. Il frazionamento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E’ sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

Art. 24. Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano i “Tessuti di margine e sfrangiati” del PS vigente (riconducibili ai morfotipi lineari (TR8) e, solo in parte, della campagna urbanizzata (TR11) e degli agglomerati isolati extraurbani (TR12) del PIT/PPR **del PIT/PPR**). Tali tessuti caratterizzano la diffusione insediativa nella campagna, per addizione ad agglomerati e nuclei esistenti, con commistione di parti contemporanee adiacenti a tipi insediativi di impianto storico, spesso comprensivi di aree agricole interne, dotati di schema di impianto semplice e a densità rada, dilatati e dalla geometria variabile, sfrangiati lungo strada e privi di margine.

2. Per questi tessuti, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all’attività edilizia libera**⁹³, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all’art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all’art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all’art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (di cui all’art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi), **In ogni caso l’altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50 salvo quella esistente se più alta**,⁹⁴

⁹⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁹¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 228, 581e 429 (Albo dei Geometri)

⁹² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 73, 424, 581, 228 e 429 (Albo dei Geometri)

⁹³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁹⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 488

- interventi pertinenziali (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi), nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE,⁹⁵
- le “addizioni volumetriche” (di cui all’art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, ed in particolare:
 - per tutti gli edifici, l’ampliamento “una tantum” anche parziale e con più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) calpestabile⁹⁶ esistente non superiore a mq. 40 45⁹⁷ per ogni UI 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 e/o aderenti;
 - per gli edifici completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, è altresì ammessa in alternativa all’addizione della precedente linea, la sopraelevazione “una tantum” anche in più interventi successivi, anche parziale per un ulteriore piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un’altezza massima non superiore a mt. 7,50.
- la “sostituzione edilizia” con contestuale incremento volumetrico (di cui all’art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l’incremento volumetrico non potrà essere superiore all’addizione volumetrica indicata alla precedente linea (mq. 40 45⁹⁸ di Superficie edificabile o edificata calpestabile⁹⁹). In questo caso l’altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.¹⁰⁰

3. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti e legittimi a destinazione esclusivamente “Commerciale al dettaglio” o “Turistico – ricettiva”, al fine di favorire lo sviluppo e l’adeguamento funzionale delle attività esistenti e qualora gli immobili mantengano la destinazione funzionale esistente (commerciale al dettaglio o turistico-ricettiva), in alternativa agli interventi di “addizione volumetrica” cui al precedente comma 2, possono essere realizzate a richiesta del proponente le “addizioni volumetriche” agli edifici o alle UI esistenti (di cui all’art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), mediante ampliamento volumetrico “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) calpestabile¹⁰¹ non superiore al 20% di quella esistente. In questo caso l’altezza degli edifici realizzati mediante addizione volumetrica non potrà essere superiore a mt. 10,50, ovvero a quella esistente se più elevata.

4. Nel solo caso della categoria di intervento della “sostituzione edilizia” con contestuale cambio di destinazione d’uso, totale o parziale, in Residenziale deve essere garantito un indice di copertura che non potrà essere superiore al 50%.

5. E’ inoltre ammessa la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all’art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni indicate nel RE comunale.

6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

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

⁹⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁹⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

⁹⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 79, 581, 228 e 429 (Albo dei Geometri)

⁹⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

⁹⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁰⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Uffici tecnico comunale)

¹⁰¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante **in da** una categoria funzionale **all'altra**¹⁰² tra quelle previste è sempre ammesso. Limitatamente alle aree perimetrate come "centri commerciali naturali", non è invece ammesso il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione commerciale al dettaglio **e/o direzionale di servizio**¹⁰³ nella destinazione residenziale poste al piano terra degli organismi edilizi. Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale – artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" **aventi per oggetto la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano**, di cui al precedente comma 2.¹⁰⁴

7. Il frazionamento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E' sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

Capo III – Insediamenti recenti a prevalente funzione produttiva o specialistica (D)

Art. 25. Aree dei tessuti produttivi (con funzioni miste) lineari lungo strada (D1)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano i "Tessuti produttivo (con funzioni miste) lineari lungo strada", nonché gli "Ambiti per la riqualificazione e lo sviluppo dei comparti produttivi" del PS vigente (riconducibili agli equivalenti morfotipi a piattaforme produttive - TPS2, del PIT/PPR) e sostanzialmente coincidenti, in esito alla puntuale ricognizione effettuata dal PO nell'ambito del quadro conoscitivo, agli altri insediamenti lineari a prevalente destinazione industriale – artigianale, nonché all'Area produttiva della via provinciale per Camaiole.

2. Per questi tessuti, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**¹⁰⁵, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi), **In ogni caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50 salvo quella esistente se più alta**,¹⁰⁶;
- le "addizioni volumetriche" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ovvero l'ampliamento "una tantum" anche in più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie coperta o in alternativa della Superficie **edificabile (o edificata) calpestabile**¹⁰⁷ non superiore al 20% 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" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (20% di Superficie coperta o in alternativa Superficie

¹⁰² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁰³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

¹⁰⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 42, 73, 228 e 429 (Albo dei Geometri)

¹⁰⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁰⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 488

¹⁰⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

edificabile o edificata calpestabile¹⁰⁸) e l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50.

3. E' 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 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche definite ai sensi del precedente art. 5 e nel RE comunale, in linea generale 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 (D.Lgs. **81/2008 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni** - misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.)- **"Attuazione dell'art.1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"**.

4. Per le diverse categorie di intervento ammesse dal PO, nelle distanze tra fabbricati a destinazione "Industriale – artigianale" di cui al DM 1444/68, si applicano espressamente le deroghe di cui all'art. 140, commi 4 e 5 della LR 65/2014 e, in questo caso, le distanze da applicarsi sono quelle del codice civile, fatta salva diversa e più puntuale indicazione disciplinata del RE.

5. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

b) *industriale e artigianale*;

c) *commerciale al dettaglio, con esclusione della "media struttura di vendita alimentare"*;

e) *direzionale e di servizio*;

f) *commerciale all'ingrosso e depositi*.

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante **in da** una categoria funzionale **all'altra¹⁰⁹** tra quelle previste è sempre ammesso. Non è esclusa l'utilizzazione degli immobili per attività di guardianaggio (comunque con caratteristiche pertinenti e non separabili dalla destinazione prevalente) nella dimensione massima di mq 80.

6. Il frazionamento delle UI residenziali eventualmente esistenti è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E' sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

Art. 26. Aree dei tessuti (con funzioni miste) delle "Insule specializzate" (D2)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano i "Tessuti produttivi (con funzioni miste) delle "Insule specializzate" del PS vigente (riconducibili agli equivalenti morfotipi a piattaforme produttive – commerciali – direzionali - TPS2, del PIT/PPR) ed anche comprendenti, in esito alla puntuale ricognizione effettuata dal PO nell'ambito del quadro conoscitivo, gli altri insediamenti singoli e/o puntuali a destinazione produttiva seppure ricadenti in altri tessuti del PS vigente.

2. Per questi tessuti, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera¹¹⁰**, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi), **In ogni caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50 salvo quella**

¹⁰⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁰⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹¹⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

esistente se più alta;¹¹¹

- le “addizioni volumetriche” (di cui all’art. 134 c. 1 let. d) g) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, ovvero l’ampliamento “una tantum” anche in più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie coperta o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) calpestabile¹¹² non superiore al 20% 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” con contestuale incremento volumetrico (di cui all’art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l’incremento volumetrico non potrà essere superiore all’addizione volumetrica indicata alla precedente linea (20% di Superficie coperta o in alternativa Superficie edificabile o edificata calpestabile¹¹³) e l’altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50.

3. E’ 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 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonchè la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche definite ai sensi del precedente art. 5 e nel RE comunale, in linea generale 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 ((D.Lgs. 81/2008 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni - misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.)- “Attuazione dell’art.1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”.

4. Allo scopo di favorire il riordino e la riqualificazione insediativa di questi tessuti e la suscettività alla completa utilizzazione a fini produttivi, tramite preventivo Progetto Unitario Convenzionato (PUC) riferito all’intera partizione spaziale individuata dal PO, è altresì ammesso, in termini premiali, ammessa la “sostituzione edilizia” con contestuale incremento volumetrico (di cui all’art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi) premiale rispetto a quello indicato al precedente comma 2. In particolare l’incremento volumetrico di cui al precedente comma 2 fino non potrà essere superiore al 30% della Superficie coperta o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) calpestabile¹¹⁴ esistente per ogni UI, in questo caso, l’altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50.

Il complessivo intervento di “sostituzione edilizia” con incremento volumetrico premiale¹¹⁵ è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione nella quale sono stabilite le modalità di sistemazione ambientale degli spazi aperti 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 per l’uso pubblico delle strutture all’aperto pertinenti, con particolare riferimento per le aree di sosta e parcheggio.

5. Il PUC è tenuto inoltre a verificare il rispetto degli Standard urbanistici in relazione alle categorie funzionali ammesse, secondo quanto indicato ai successivi commi di questo articolo.

6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

b) industriale e artigianale;

c) commerciale al dettaglio, con esclusione della “media struttura di vendita alimentare”;

e) direzionale e di servizio;

f) commerciale all’ingrosso e depositi.

¹¹¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 488

¹¹² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 6 e 230 (Ufficio tecnico comunale) e 10

¹¹³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹¹⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 148 e 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹¹⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante **in da** una categoria funzionale **all'altra**¹¹⁶ tra quelle previste è sempre ammesso, con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d'uso da "Industriale – artigianale" a "Commerciale al Dettaglio", ovvero a "Direzionale di servizio" è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli spazi a parcheggio previsti per le aree a destinazione direzionale - commerciale secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali in materia;
- nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività.

Non è esclusa l'utilizzazione degli immobili per attività di guardianaggio (comunque con caratteristiche pertinenziali e non separabili dalla destinazione prevalente) nella dimensione massima di mq 80.

Art. 27. Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente artigianali - industriali (D3)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli "Ambiti per la riqualificazione e lo sviluppo dei comparti produttivi" del PS vigente (riconducibili agli equivalenti morfotipi a piattaforme produttive - TPS2, del PIT/PPR) e sostanzialmente coincidenti, in esito alla puntuale ricognizione effettuata dal PO nell'ambito del quadro conoscitivo, con gli insediamenti appartenenti all'area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA) delle Bocchette.

2. Per questi tessuti, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**¹¹⁷, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi);
- le "addizioni volumetriche" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ovvero l'ampliamento "una tantum" anche in più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie coperta o in alternativa della Superficie **edificabile (o edificata) calpestabile**¹¹⁸ non superiore al 25% 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" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (25% di Superficie coperta o in alternativa Superficie **edificabile o edificata calpestabile**¹¹⁹) e l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 12,00.

3. E' altresì sempre ammessa 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 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche definite ai sensi del precedente art. 5 e nel RE comunale, in linea generale 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 (D.Lgs. **19 Settembre 1994, n. 626 81/2008 e successive modificazioni** - **misure per la tutela della salute e per la**

¹¹⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹¹⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹¹⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹¹⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.¹²⁰ “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”.

4. Allo scopo di favorire la massima utilizzazione economico – produttiva di questi tessuti, la dinamica suscettività alla completa utilizzazione a fini industriali e artigianali, nonché di conseguire le prestazioni di certificazione APEA, tramite preventivo Progetto Unitario Convenzionato (PUC) è altresì ammessa la “sostituzione edilizia” con contestuale incremento volumetrico (di cui all’art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi) premiale rispetto a quello indicato al precedente comma 2. In particolare l’incremento volumetrico non potrà essere superiore al 35% della Superficie coperta o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) calpestabile¹²¹ esistente, in questo caso, l’altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 12, salvo un’altezza maggiore motivata in ragione di specifiche e documentate esigenze produttive (asseverate mediante apposita relazione tecnica e 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 eventualmente interessato. Il complessivo intervento 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 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, 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.

7. Per le diverse categorie di intervento ammesse dal PO, nelle distanze tra fabbricati a destinazione “Industriale – artigianale” di cui al DM 1444/68, si applicano espressamente le deroghe di cui all’art. 140, commi 4 e 5 della LR 65/2014 e, in questo caso, le distanze da applicarsi sono quelle del codice civile, fatta salva diversa e più puntuale indicazione disciplinata del RE.

8. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

b) industriale e artigianale;

f) commerciale all’ingrosso e depositi;

E’ altresì ammessa la categoria funzionale “direzionale e di servizio”, qualora sia riferita a non più del 30% della superficie edificata delle singole UI, purché ricadenti nel medesimo resede di pertinenza (lotto urbanistico di riferimento). Sono ammesse percentuali maggiori di quelle precedentemente indicate, previa formazione di un Progetto unitario Convenzionato (PUC), mediante il quale è riconosciuto l’interesse pubblico delle destinazioni previste e sono regolate le modalità di uso anche convenzionato delle strutture.¹²²

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

- il mutamento di destinazione d’uso da “Industriale – artigianale” a “Direzionale di servizio” è soggetto al rispetto, all’interno dell’area di intervento, degli spazi a parcheggio previsti per le aree a destinazione direzionale secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali in materia;
- nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività.

Per le sole unità immobiliari esistenti aventi destinazione legittima e agibile “commerciale al dettaglio”, il mutamento (totale o parziale) in “direzionale e di servizio” è invece sempre ammesso.¹²³

~~Non è esclusa l’utilizzazione degli immobili per attività di guardianaggio (comunque con~~

¹²⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹²¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹²² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 377 e 623 (Ordine degli architetti)

¹²³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 221 e 623 (Ordine degli architetti)

caratteristiche pertinenziali e non separabili dalla destinazione prevalente) nella dimensione massima di mq 80.¹²⁴

9. Il frazionamento delle UI residenziali eventualmente esistenti è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E' sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

Art. 28. Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente turistico - ricettive (D4)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano i "Tessuti a piattaforme prevalentemente turistico – ricettive" del PS vigente (riconducibili agli equivalenti morfotipi a piattaforme residenziali e turistico - ricettive - TPS4, del PIT/PPR) ed anche comprendenti, in esito alla puntuale ricognizione effettuata dal PO nell'ambito del quadro conoscitivo, gli altri insediamenti singoli e/o puntuali a destinazione turistico – ricettiva seppure ricadenti in altri tessuti del PS vigente.

2. Per questi tessuti, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**¹²⁵, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- restauro e di risanamento conservativo (art. 135 c. 2 let. c) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi), con esclusione degli alberghi classificati dal PO di "impianto storico o antica formazione" (appositamente indicati nelle cartografie dello stesso PO);
- la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all'art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni indicate nel RE comunale.

Allo scopo di ampliare le aree da destinare a parcheggio e per attrezzature ricreative e sportive di pertinenza delle strutture ricettive, ovvero di assicurare il rispetto di standard minimi previsti dalla legislazione e regolamentazione vigente in materia, è consentito utilizzare, anche con preventivi interventi di trasformazione secondo le disposizioni definite caso per caso dal PO, aree libere poste anche in partizioni spaziali (zone) diverse da quelle classificate D4 comunque nel rispetto delle previsioni del PO. In particolare nel caso che tali aree ricadono in partizioni spaziali (zone) classificate dal PO Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1), Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) di cui al successivo Titolo III, ovvero Parcheggi e aree di sosta (I2) di cui al successivo Titolo V il loro utilizzo è consentito solo in regime convenzionato con il Comune al fine di garantirne anche la fruizione pubblica e la contestuale verifica del rispetto degli standard urbanistici minimi previsti dal PS.

3. E' inoltre sempre ammessa la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche definite ai sensi del precedente art. 5 e nel RE comunale, in linea generale 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 (D.Lgs. 19 Settembre 1994, n. 626 81/2008 e successive modificazioni - misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.).¹²⁶ "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".

4. Per la sola categoria degli "Alberghi", come qualificati ai sensi dell'art. 18 della LR 86/2016, qualora finalizzati all'esecuzione di opere volte a conseguire i requisiti minimi dimensionali di

¹²⁴ Modifica introdotta in esito al parere motivato in materia di VAS (verifica di compatibilità acustica)

¹²⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹²⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

classificazione stellare previsti dalle leggi e regolamenti vigenti in materia di turismo, ovvero all'adeguamento igienico – sanitario e il miglioramento dell'efficienza delle strutture ricettive esistenti in rapporto ad una maggiore qualificazione dei servizi alberghieri, sono ammessi le seguenti "addizioni volumetriche" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ed in particolare:

- la sopraelevazione "una tantum" di un piano, anche in più interventi successivi, pari al rialzamento di mt. 3 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. ~~18,00~~ ~~15,00~~ 15,00. In alternativa sono sempre ammesse le addizioni di cui alla successiva linea;
- l'ampliamento "una tantum" anche in più interventi successivi, fino ad un incremento non superiore al 40% della Superficie edificabile (o edificata) calpestabile¹²⁷ 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.

5. Per la sola categoria degli "Alberghi", come qualificati ai sensi dell'art. 18 della LR 86/2016, tramite preventivo Progetto Unitario Convenzionato (PUC) riferito all'intera partizione spaziale individuata dal PO e con esclusione degli alberghi classificati dal PO di "impianto storico o antica formazione" (appositamente indicati nelle cartografie dello stesso PO), è altresì ammessa - in alternativa agli interventi di cui al comma 4 -la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore al 70% della Superficie edificabile (o edificata) calpestabile¹²⁸ esistente e, in questo caso, l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. ~~18,00~~ 15,00.

Il complessivo intervento 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 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 per l'uso pubblico delle strutture all'aperto pertinenti, con particolare riferimento a quelle di cui al precedente comma 2.

6. Gli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5 sono supportati da una relazione di corretto inserimento paesaggistico corredato di apposite elaborazioni di verifica degli effetti di intervisibilità, finalizzati a verificare ed assicurare che non vi siano interferenze significative del profilo altimetrico di fondo degli insediamenti esistenti e non vengano comunque ridotte od occluse visuali panoramiche dal mare verso le Apuane.

7. Per la sola categoria delle "Residenze Turistico Alberghiere", come qualificate ai sensi dell'art. 19 della LR 86/2016, sono ammesse, mediante PdC convenzionato, le "addizioni volumetriche" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma degli edifici esistenti, per una Superficie edificabile (o edificata) calpestabile¹²⁹ non superiore al 10% di quella esistente, 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. Nella convenzione sono in particolare stabilite le modalità di sistemazione ambientale e paesaggistica degli spazi aperti dell'attività turistico - ricettiva, 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 delle strutture pertinenti, di cui al precedente comma 2.

8. Per la sola categoria dei "Campeggi", come qualificati ai sensi dell'art. 18 della LR 86/2016, sono

¹²⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹²⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹²⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

ammesse, mediante PdC convenzionato, le “addizioni volumetriche” (di cui all’art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all’esterno della sagoma degli edifici esistenti, per una Superficie edificabile (o edificata) calpestabile¹³⁰ non superiore al 30% di quella esistente, 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. Nella convenzione sono in particolare stabilite le modalità di sistemazione ambientale e paesaggistica degli spazi aperti dell’attività turistico - ricettiva, 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 delle strutture pertinenziali, di cui al precedente comma 2.

9. Per tutte le categorie di intervento è altresì ammessa la realizzazione di scantinati all’interno della superficie coperta esistenti destinati a funzioni di servizio all’attività ricettiva e comunque per un’altezza interna massima di mt. 3,00.

10. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le eventuali destinazioni d’uso esistenti e legittime, la sola categoria funzionale ammessa è quella “Turistico – ricettiva” e il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante in altre categorie funzionali è ammesso secondo le disposizioni di dettaglio e alle condizioni indicate all’appendice “D” alle presenti norme.

11. Il mutamento di destinazione d’uso urbanistica non rilevante, anche in forma parziale, in destinazione d’uso qualificata come “Residenza Turistico Ricettiva” o “Condhotel” di cui agli art.li 19 e 23 della LR 86/2016 non è ammessa per gli “Alberghi” aventi un numero di posti letto superiore a 40. A Lido di Camaiore, nella porzione di territorio delimitata dal mare, dall’asse Via Roma – Via Dante Alighieri e dai confini del Comune a nord e a sud, i suddetti parametri per il mutamento di destinazione d’uso urbanistica non rilevante sono di 25 posti letto. Il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente non rilevante da “Albergo” (di cui all’art. 18 della LR 86/2016) a “Residenza turistico – alberghiera” (di cui all’art. 19 della LR 86/2016) è inoltre ammesso dal PO esclusivamente in assenza della realizzazione delle categorie di intervento di cui ai precedenti commi 4 e 5.

12. E’ prescritta la tutela e la conservazione delle alberature di alto fusto esistenti e il mantenimento degli spazi aperti (parchi, giardini, ecc.) e dei relativi arredi e manufatti accessori (fontane, vasche, pergolati, gazebo, ecc.) qualora costituiscano parte integrante di assetti storici o testimoniali documentati, con particolare riferimento per le aree e gli spazi aperti di pertinenza di “edifici di impianto storico o antica formazione”.¹³¹

13. Sono fatte salve le condizioni e gli interventi relativi a convenzioni già stipulate in relazione all’applicazione della disciplina del previgente Regolamento Urbanistico che continuano ad applicarsi fino alla scadenza stabilita nelle stesse convenzioni.

Art. 29. Aree e tessuti del Piano Urbanistico degli Arenili (PUA)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano l’Ambito denominato “Area fascia specializzata della “Passeggiata” a Lido e relativo arenile”, del PS vigente, comprendente l’ampio settore urbano a elevata specializzazione turistico ricettiva, costituito dall’arenile e dai corrispondenti stabilimenti balneari (riconducibili agli equivalenti morfotipi a piattaforme residenziali e turistico - ricettive - TPS4, del PIT/PPR).

2. Per questa partizione spaziale al fine di perseguire gli obiettivi specifici e attuare le corrispondenti disposizioni applicative definiti dal PS vigente, è prevista la revisione generale del vigente Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA), approvato con deliberazione C.C. n° 19 del 27/02/2008, la cui

¹³⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹³¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

disciplina è da intendersi applicabile limitatamente a quanto disposto dall'articolo 110 commi 3 e 4 della LR 65/2014 e fermo restando il prioritario rispetto della Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT/PPR di cui al successivo comma 7, le cui previsioni e relative disposizioni, fino all'approvazione del nuovo PUA, rimangono vigenti fatte salve le modifiche e le integrazioni alle NTA introdotti dal presente PO, di cui all'appendice "C" alle presenti norme.

3. Ai fini del raccordo con la disciplina della distribuzione localizzazione delle funzioni di cui al Titolo I Capo III delle presenti Norme e allo scopo di assicurare la corretta ed efficace interpretazione di "errori materiali o formali" presenti nella disciplina del PUE, il PO dispone che:

- per la colonia marina denominata "Bagno Danio", richiamato dalle norme del PUA, si applicano le disposizioni concernenti gli stabilimenti balneari;
- per lo stabilimento balneare di proprietà dei vigili del Fuoco, il Consiglio Comunale nell'individuare un preminente interesse pubblico o generale, può approvare un progetto specifico con stipula di idonea convenzione allo scopo di potenziare i servizi pubblici svolti;
- per le "Attrezzature turistiche ed insediamenti per il tempo libero", sono anche ammesse le destinazioni commerciali al dettaglio, limitatamente a quelle di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili).

4. Ai fini del raccordo con le disposizioni normative dettate dal Regolamento Edilizio (RE) comunale, di cui all'articolo 6 delle presenti Norme, il PO dispone che per le diverse categorie di intervento ammesse dal PUA, nelle distanze tra fabbricati di cui al DM 1444/68, si applicano espressamente le deroghe di cui all'art. 140, commi 4 e 5 della LR 65/2014 e, in questo caso, le distanze da applicarsi sono quelle del codice civile, fatto salvo diversa e più puntuale indicazione eventualmente disciplinata del RE.

5. Il nuovo PUA, con valenza di piano attuativo (fermo restando l'eventuale necessaria Variante al PO per il raccordo alle disposizioni conformative dello strumento di pianificazione urbanistica generale comunale), di iniziativa pubblica ed esteso all'intera area perimetrata nella cartografia del PO, previa verifica dello stato di attuazione del previgente piano, detta e disciplina in dettaglio le previsioni e le disposizioni finalizzate alla gestione e qualificazione delle attrezzature e degli stabilimenti balneari, delle altre attività turistiche e ricettive, al controllo tipologico degli interventi sul PEE e sugli spazi aperti, in modo da assicurare il miglioramento degli standard di qualità e dei requisiti paesaggistici ed ambientali, nonché le prestazioni ambientali degli insediamenti, anche definendo i principi ed i criteri progettuali per la qualificazione del progetto urbano (sia pubblico che privato) in modo da favorire la massima accessibilità e praticabilità degli spazi pubblici e di uso pubblico.¹³²

6. Il nuovo PUA si conforma alla disciplina del PIT con valenza di PPR, perseguendo gli obiettivi, applicando le direttive e rispettando le prescrizioni e prescrizioni d'uso contenute nella Disciplina (generale) di piano e nella specifica disciplina dei Beni Paesaggistici dello stesso PIT/PPR (allegato 8b). I contenuti ed il procedimento di adozione e approvazione del nuovo PUA è sottoposto alla verifica di conformità di cui agli art.li 21 e 23 della disciplina di piano dello stesso PIT/PPR.

7. Fino alla conformazione del PUA al PIT/PPR, ai sensi dell'art. 21 e 23 della Disciplina di piano dello stesso strumento di pianificazione territoriale regionale, le previsioni e le disposizioni normative del PUA vigente si applicano nei limiti di cui dall'articolo 110 commi 3 e 4 della LR 65/2014 e alle condizioni dell'obbligatorio rispetto delle sovraordinate disposizioni normative (obiettivi, direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso) concernenti la disciplina dei "Beni paesaggistici" (Allegato 8b) del PIT/PPT, di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e con particolare riferimento a:

- Scheda 1 "Litorale sabbioso Apuano-Versiliese dei Sistemi Costieri dell'Allegato 8B del PIT-PPR :
 - obiettivo 3.1, lettera a).
 - direttive 3.2, lettere: i), l), n).
 - prescrizioni: 3.3, lettere d), f).

¹³² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

- D.M. 13/09/1953 G.U. 240/1953
- obiettivi: 3.a.2 – 3.a.5 – 3.a.6 – 4.a.1 - 4.a.2;
- direttive 3.b.3 – 3.b.5 – 4.b.3
- prescrizioni 3.c.3 – 3.c.4 – 3.c.5 – 4.c.1 – 4.c.2.

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

Art. 30. Aree a verde privato e spazi aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1)

1. Comprendono i giardini, gli spazi aperti, gli orti e altre aree di pertinenza degli insediamenti esistenti ad alto gradiente verde, nonché gli spazi aperti residuali di frangia interni alle aree urbane, senza escludere quelle marginali e/o libere dall'edificazione storica e recente, comunque ricadenti (interni – interclusi) ai diversi "Ambiti del territorio urbanizzato" del PS vigente e per questo non riconosciute quali ambiti delle "Aree agricole intercluse".

2. Il PO prevede la conservazione degli assetti esistenti con il mantenimento degli spazi aperti, anche in relazione al mantenimento delle eventuali relazioni pertinenziali con edifici e manufatti esistenti, al fine di assicurare il mantenimento del gradiente verde del territorio urbanizzato. Per gli eventuali edifici o manufatti esistenti e legittimati da titolo abilitativo sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi);
- gli "interventi pertinenziali" (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi), nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE;¹³³
- la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all'art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni indicate nel RE comunale.

3. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) residenziale;

g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in da una categoria funzionale all'altra tra quelle previste è sempre ammesso.¹³⁴

4. Il frazionamento delle UI residenziali eventualmente esistenti è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E' sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

Art. 31. Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie del PS (H2)

1. 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 vigente. Si tratta anche di spazi parti di notevoli dimensioni interclusi ai contesti insediati e ambiti comunque non insediati o trasformati, comunque ricadenti all'interno di "Ambiti del territorio urbanizzato" delle UTOE (generalmente "Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee",

¹³³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹³⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

ovvero “Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti” dello stesso PS).

2. Trattandosi di partizioni spaziali (zone) non rientranti nel quadro previsionale strategico quinquennale del presente PO ma comunque interne al territorio urbanizzato del PS vigente, sono destinate ad essere mantenute inedificate al fine di preservare le possibilità del perseguimento di obiettivi specifici e all’attuazione di disposizioni applicative definite dal PS per i suddetti ¹³⁵gli Ambiti del territorio urbanizzato delle UTOE, tramite specifiche varianti da approvarsi ai sensi di legge nel rispetto delle disciplina di PS, ovvero nel successivo PO in relazione alla definizione e formazione di un rinnovato quadro previsionale strategico quinquennale. Si tratta anche di 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 specifici obiettivi del PS vigente tramite eventuali progetti di iniziativa pubblica.

3. Il PO prevede la conservazione degli assetti esistenti con il mantenimento degli spazi aperti e inedificati, ancorché questi risultino di pertinenza di edifici esistenti, con la sostanziale esclusione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia. Per gli eventuali edifici esistenti e legittimati da titolo abilitativo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria (di cui all’art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi). La conservazione e il mantenimento di queste aree è comunque compatibile con la realizzazione di interventi (di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata) esclusivamente finalizzati al miglioramento delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche (ad esempio boschi urbani, giardini sociali, stanze verdi, ecc.) di queste aree, in coerenza con la disciplina del PS.

4. Non è inoltre ammessa la realizzazione di edifici e manufatti di cui al successivo art. 48 49, nonché la realizzazione di “interventi pertinenziali (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi), nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE, nonché la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all’art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi),¹³⁶ anche nel caso in cui le partizioni spaziali (zone) risultino ricomprese in aree e spazi aperti catastalmente collegati o riferibili ad edifici e manufatti esistenti e legittimati da titolo abilitativo.

5. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante da una categoria funzionale all’altra non è ammesso.

Art. 32. Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale (H3)

1. Comprendono limitate aree inedificate poste a corredo della viabilità e delle infrastrutture esistenti, generalmente viarie, ovvero ambiti marginali interclusi tra gli insediamenti e le infrastrutture di norma non edificati o trasformati.

2. Sono partizioni spaziali (zone) destinate al potenziale miglioramento delle prestazioni funzionali e delle dotazioni delle infrastrutture di cui sono a corredo, ovvero al miglioramento paesaggistico e ambientale degli elementi di ambientazione, attraverso la formazione di progetti di opera pubblica ed, in questo quadro, è anche ammessa la realizzazione di parcheggi ed aree di sosta (pubblici e/o privati), secondo le disposizioni di cui al successivo art. 65 delle presenti norme, nonché la realizzazione di Percorsi e itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta) di cui all’art. 68 delle presenti norme.

3. Per queste partizioni spaziali (zone), in assenza dei suddetti progetti di opera pubblica, sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria (di cui all’art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);

¹³⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹³⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

nonché tutti quelli previsti al successivo art. 63 delle presenti norme.

Art. 32bis Aree umide residuali (relitte) retrodunali litoranee e lame costiere (H4)¹³⁷

1. Comprendono aree relitte dei contesti retrodunali litoranei che conservano ancora ben rappresentati residui dell'antico bosco mesofilo caratterizzato da formazioni vegetali autoctone (ontani, salici, elofite palustri, ecc.), ovvero da aree rinaturalizzate tipiche delle lame costiere e degli ambienti periodicamente soggetti ad allagamenti (aree umide).
2. Si tratta di tipologie ambientali che costituiscono importanti aree di ricarica della falda acquifera costiera, trattenendo il surplus di acque piovane, rappresentando un volano per l'accumulo di acqua ai fini della mitigazione dei possibili effetti dell'eccesso di pioggia sulle aree urbanizzate circostanti, svolgendo inoltre un effetto di contrasto all'ingressione del cuneo salino.
3. Sono potenziali aree destinate dal PO allo sviluppo di politiche, previsioni e conseguenti interventi di gestione degli equilibri ecosistemici, ambientali ed idrogeologici degli insediamenti, anche connessi al perseguimento di specifici obiettivi del PS vigente tramite eventuali Progetti Unitari (di fattibilità, definitivo o esecutivi) di iniziativa pubblica, ovvero privati comunque convenzionati (PUC), prioritariamente finalizzati alla valorizzazione e qualificazione dello spazio pubblico e ad accogliere prevalenti funzioni di riequilibrio ambientale e idrogeologico.
4. Il PO prevede la conservazione degli assetti esistenti con il mantenimento degli spazi aperti e inedificati, dell'assetto morfologico, del profilo dei piani e delle sezioni di campagna, della consistenza vegetale ed arborea, con la sostanziale esclusione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia. La conservazione e il mantenimento di queste aree è comunque compatibile con la realizzazione di interventi esclusivamente finalizzati al miglioramento delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche (ad esempio boschi urbani, stanze verdi, aree di laminazione, aree di accumulo e decantazione, ecc.) di queste aree, in coerenza con la disciplina del PS, ovvero ad assicurare le condizioni di accessibilità e fruizione pubblica di queste aree.

¹³⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 121

Titolo III - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. ATTREZZATURE E SERVIZI

Art. 33. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali (zone) delle attrezzature e dei servizi

1. La “Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Attrezzature e servizi” discende dal riconoscimento e dall’interpretazione urbanistica definita dal quadro conoscitivo del PO, considerando il sistema delle attrezzature, dei servizi, degli impianti, delle dotazioni territoriali e tecnologiche di interesse generale e collettivo. Comprendono inoltre le partizioni territoriali, assimilabili a quelle indicate dalla lettera f) dell’articolo 2, del DM 1444/68, destinate a spazi pubblici e di uso pubblico, che complessivamente concorrono al perseguimento di obiettivi e all’attuazione di disposizioni applicative definiti dal PS vigente 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 alla DPGR n° 2R/2007 come da ultimo modificata dalla DPGR n° 32R/2017. Sono pertanto aree a destinazione pubblica e/o di uso pubblico e se non di proprietà del comune, o altro ente pubblico, sono sottoposte di norma a vincolo espropriativo o ad attuazione convenzionata.

2. A tal fine, secondo quanto indicato al precedente art. 8, sono individuate dal PO le seguenti partizioni spaziali (zone):

Parchi Urbani e di qualificazione degli insediamenti (U)

- Parco urbano “Area Centrale della Versilia” (Lido di Camaiore) (U1)
- Parco archeo – urbano dell’Acquarella (Capezzano Pianore) (Up)
- Parco storico – ambientale della Badia (Camaiore) (Uc)
- Parco attrezzato delle “Sei Miglia” (Us)

Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)

- Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)
- Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2)
- Aree, spazi e attrezzature per l’istruzione e l’educazione (F3)
- Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)
- Aree di valorizzazione e qualificazione dei capisaldi dei centri storici (Fs)
- Passeggiata, aree, attrezzature e spazi pubblici di affaccio sul mare (Fp)

Servizi ed impianti per l’efficienza del territorio (G)

- Impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1)
- Cimiteri, spazi di pertinenza funzionale (G2)
- Impianti elettrici, di telecomunicazione e radiotelefonica e relative fasce di rispetto (G3)

Poli specializzati per le funzioni pubbliche generali e sovracomunali (V)

- Polo sanitario “Ospedale Unico della Versilia” (V1)
- Polo mercatale (mercato ortofrutticolo) del Secco e spazi contermini (V2)
- Polo sportivo di Camaiore e spazi contermini (V3)
- Polo sportivo “Campo Tori” di Camaiore e spazi contermini (V4)

3. In applicazione della “disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”, sono partizioni spaziali (zone) nelle quali è generalmente **annessa** **ammessa**¹³⁸ la categoria funzionale “Direzionale e di servizio”, pubblica, ovvero di uso pubblico convenzionato e il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante non è di norma ammesso, se non nel rispetto della specifica disciplina del PS vigente e della preventiva verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici dallo stesso indicati.

4. Le categorie di intervento ammesse dal PO, sono di norma riferite alle competenze della Pubblica

¹³⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

Amministrazione che opera mediante la formazione di progetti di opera pubblica, anche previa formazione di piani attuativi e progetti unitari di iniziativa pubblica, da approvarsi secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici. Il PO definisce altresì le condizioni e le modalità di intervento da parte di altri soggetti (anche privati), di norma previa stipula di apposita convenzione.

5. Il PO individua inoltre le partizioni spaziali (zone) di nuova previsione da attuarsi mediante Piano attuativo (PA), Progetto Unitario convenzionato (PUC) o Titolo abilitativo convenzionato, di iniziativa privata, nelle quali la realizzazione e cessione gratuita al comune di aree destinate dallo stesso PO ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a spazi pubblici è definita, in applicazione alla disciplina della perequazione e compensazione urbanistica, di cui al precedente art. 11 nell'ambito delle previsioni relative alla "Disciplina delle trasformazioni", secondo quanto indicato al successivo art. ~~72~~ **71**.

6. In assenza dell'iniziativa privata, qualora il Comune per motivi di interesse pubblico, intendesse procedere alla realizzazione anticipata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli spazi pubblici individuati all'interno delle "partizioni spaziali (zone)" soggette alla disciplina delle trasformazioni, può procedere all'esproprio delle relative aree per l'esecuzione diretta mediante intervento pubblico. I proprietari che metteranno gratuitamente a disposizione le aree per la realizzazione dell'opera pubblica (con la relativa cessione pubblica o equivalente forma giuridica), rimarranno titolari dei diritti edificatori (crediti edilizi), corrispondenti ai parametri urbanistici specificatamente indicati per le diverse partizioni spaziali (zone) nelle corrispondenti "Schede norma" di cui all'elaborato QP. 1a. "Disciplina delle trasformazioni - Schede norma", relativi alla "partizione spaziale" entro cui ricadono le aree cedute destinate a spazio pubblico (secondo le disposizioni, i parametri e le prescrizioni stabiliti per ogni singola partizione spaziale nella disciplina delle trasformazioni) che potranno essere utilizzati nell'attuazione degli interventi privati anche in epoca successiva, comunque non oltre il periodo di validità ed efficacia quinquennale delle previsioni del PO, secondo quanto disposto al precedente art. 2 delle presenti norme. In assenza di cessione bonaria e gratuita decadono di conseguenza le previsioni di trasformazione e i diritti edificatori corrispondenti ai parametri urbanistici specificatamente indicati per le diverse partizioni spaziali (zone) nelle corrispondenti "Schede norma" di cui all'elaborato QP. 1a. "Disciplina delle trasformazioni - Schede norma".¹³⁹

Art. 34. Parchi Urbani e di qualificazione degli insediamenti (U)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli ambiti finalizzati a previsioni, azioni ed interventi per la formazione di "Parchi agro - urbani attrezzati e per la valorizzazione multifunzionale delle aree agricole periurbane" del PS vigente (sostanzialmente qualificabili quali aree agricole intercluse ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014), comprendenti il sistema dei principali e significativi spazi aperti ineditati che qualificano il gradiente verde e l'impronta ambientale delle città (Lido di Camaione, Capezzano e Camaione capoluogo), ovvero dell'assetto policentrico dei centri di antica formazione delle Sei Miglia, anche comprendenti strutture di valore storico e testimoniale, ovvero di interesse archeologico o documentale, di significativo interesse per la valorizzazione di specifici contesti di interesse generale, ovvero per il mantenimento e l'incremento delle prestazioni e delle funzioni volte ad assicurare la "centralità e la qualità" dello spazio pubblico delle stesse città ed insediamenti policentrici. In particolare sono individuati dal PO:

- **Il Parco urbano "Area Centrale della Versilia" (Lido di Camaione) (U1);**
- **Il Parco archeo – urbano dell'Acquarella (Capezzano Pianore) (Ua);**
- **Il Parco storico – ambientale della Badia (Camaione) (Uc);**

¹³⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

- **Il Parco ambientale e attrezzato delle “Sei Miglia” (Us).**

2. Per queste partizioni spaziali (zone), al fine di perseguire gli obiettivi specifici e attuare le corrispondenti disposizioni applicative definiti dal PS vigente, anche in coerenza con politiche di programmazione già avviate dal comune, il PO prevede la formazione di Piani Attuativi (PA) o Progetti Unitari (di fattibilità, definitivo o esecutivi) di iniziativa pubblica, ovvero privati comunque convenzionati (PUC), prioritariamente finalizzati alla valorizzazione e qualificazione dello spazio pubblico e ad accogliere prevalenti funzioni ludico – ricreative e sportive, ovvero rurali integrate e complementari alle esigenze di dislocazione di funzioni e attività di servizio (pubbliche e di uso pubblico), in modo da assicurare complessivamente la salvaguardia e valorizzazione degli assetti paesaggistici e ambientali ritenuti di valore o di interesse storico – testimoniale, compatibilmente con le esigenze di promozione di attività ed usi multifunzionali opportunamente integrabili con i contermini spazi urbani.

3. Per ogni partizione spaziale, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO mediante le apposite “schede norma” di dettaglio di cui all’elaborato QP.

1a. “Disciplina delle trasformazioni - Schede norma”, facente parte integrate e sostanziale delle presenti norme, definisce specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei PA, ovvero dei PUC, mediante le quali sono anche eventualmente riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi ed opere, gli usi e le modalità di gestione degli edifici e dei manufatti, secondo quanto indicato ai precedenti articoli 11 e 71. In particolare nelle “schede norma” sono individuate:

- a) Le caratteristiche dell’area di trasformazione (partizione spaziale), comprendenti:
 - *il codice univoco (alfanumerico) e la classificazione di zona del PO;*
 - *la localizzazione in riferimento all’articolazione del PS (UTOE);*
 - *la Superficie territoriale(mq) complessiva della partizione spaziale;*
 - *le modalità e strumento di attuazione (PA, ovvero PUC).*
- b) L’articolazione spaziale della previsione (Parametri territoriali), ovvero l’articolazione della “Superficie territoriale” nelle diverse “superfici di riferimento” secondo le tipologie di spazio pubblico o di uso pubblico convenzionato previste (parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità, verde attrezzato, sportivo e ricreativo, attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale, altre funzioni pubbliche (mq) compreso la residenza sociale).
- c) Il dimensionamento e i parametri urbanistici, anche tenendo conto dei parametri esistenti e delle eventuali indicazioni di incremento volumetrico (ampliamento) e comprendenti indicativamente:
 - *La “Superficie Edificabile” (SE mq.) massima ammessa;*
 - *L’ “Altezza” (H mt.) massima o gli altri parametri urbanistico – edilizi.*
- d) Le ulteriori disposizioni attuative e operative per la formazione del PA o del PUC, comprendenti:
 - *Le destinazioni d’uso (categorie funzionali) ammesse, nell’ambito della prevalente destinazione “Direzionale e di servizio”;*
 - *La descrizione e gli obiettivi della previsione ai fini della formazione del PA o del PUC;*
 - *La definizione di dettaglio dell’articolazione spaziale della previsione (di cui al punto b).*
- e) L’ubicazione e i riferimenti cartografici di dettaglio della previsione, comprendenti:
 - *La localizzazione territoriale, di inquadramento generale (ortofoto);*
 - *La localizzazione in relazione alla cartografia catastale e i relativi riferimenti (foglio e mappali);*
 - *La localizzazione della previsione in relazione alla cartografia di dettaglio del PO.*
- f) Le Prescrizioni normative di dettaglio, per l’attuazione della previsione, comprendenti:
 - *le misure di compensazione urbanistica, di mitigazione ambientale o corretto inserimento paesaggistico;*
 - *la verifica preliminare dell’interferenza con “Beni Paesaggistici” riconosciuti dal PIT/PPR;*
 - *le eventuali indicazioni definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione.*

4. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme sono ammesse, nell’ambito della prevalente destinazione “Direzionale e di servizio” le sole categorie funzionali e

relative sub-categorie specificatamente definite per ogni partizione spaziale nelle apposite “schede norma” di cui all’elaborato QP. 1a. “Disciplina delle trasformazioni - Schede norma”.

5. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PA o dei PUC e per la realizzazione degli interventi da essi previsti. In attesa dei PA, ovvero dei PUC, per gli edifici, gli impianti e le attrezzature esistenti il PO, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all’attività edilizia libera**¹⁴⁰, ammette le seguenti categorie di intervento:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- interventi pertinenziali ~~(di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi)~~, **nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE**,¹⁴¹

E’ inoltre ammessa l’installazione “una tantum”, anche in più interventi successivi, di manufatti temporanei secondo quanto indicato nel RE Comunale.

Sono fatte salve le condizioni e gli interventi relativi a convenzioni già stipulate in relazione all’applicazione della disciplina del previgente Regolamento Urbanistico che continuano ad applicarsi fino alla scadenza stabilita nelle stesse convenzioni.

6. **In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, fino alla formazione del PA o del PUC, di cui al precedente comma 3, non è ammesso il mutamento di destinazione d’uso degli immobili.**¹⁴²

7. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione si attuano le disposizioni di cui al successivo art. 92, mentre la disciplina da applicare successivamente alla realizzazione del PA o del PUC è quella relativa agli “insediamenti classificati di impianto moderno e/o storicizzati”, di cui al precedente art. 19 delle presenti norme.

Capo I - Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)

Art. 35. Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)

1. Comprendono le partizioni spaziali (zone) esistenti e/o destinate a verde pubblico e di uso pubblico, gli spazi aperti prevalentemente attrezzati a verde per il gioco e tempo libero, lo svago e le attività ricreative all’aperto, nonché le altre aree comunque a destinazione e/o uso pubblico, finalizzate a migliorare il gradiente e l’impronta ambientale degli insediamenti, anche con forme innovative di gestione e utilizzazione (orti sociali, boschi urbani, stanze verdi, ecc.), comunque corrispondenti a quelle indicate con la lettera c) dell’articolo 3 del DM 1444/1968.

2. Questi spazi devono essere adibiti e progettati come luoghi di incontro, riposo, ricreazione, svago, gioco, attività spontanee e per il tempo libero, comprese quelle sportive di quartiere, anche con piccole attrezzature ed impianti in dotazione o di supporto. In queste aree possono anche trovare collocazione complementari spazi per la sosta e il parcheggio, debitamente integrati nel verde. Comprendono inoltre le aree a verde attrezzato privato, eventualmente da convenzionare all’uso pubblico, specificatamente destinate dal PO a garantire il miglioramento degli equilibri ambientali ed ecosistemici dei contesti urbani, ovvero la mitigazione locale dei fattori di vulnerabilità idraulica e idrogeomorfologica, anche in rapporto alle eventuali previsioni di trasformazione urbanistica di cui al successivo Titolo IV, fermo restando la destinazione a verde.

¹⁴⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁴¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁴² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 287

3. Per queste partizioni spaziali (zone) il PO prevede la riqualificazione funzionale e tipologica degli spazi esistenti, nonché la nuova realizzazione per gli spazi sottoposti a vincolo espropriativo. La realizzazione delle nuove aree o la ristrutturazione di quelle esistenti, dovrà essere attuata con l'approvazione di un progetto definitivo o esecutivo di opera pubblica esteso a tutta l'area di intervento che indichi la consistenza, il tipo e l'ubicazione della vegetazione, la dimensione ed il trattamento delle superfici a prato e pavimentate, gli elementi di arredo, nonché le soluzioni tecniche che si intendono adottare per:

- assicurare la piena accessibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi, 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 paesaggistica e la qualità ambientale delle opere e degli interventi.

4. E' sempre ammessa la nuova realizzazione e l'ampliamento e l'adeguamento funzionale delle aree a verde pubblico, delle piazze e degli spazi aperti attrezzati esistenti, sulla base delle specifiche previsioni definite dal PO al successivo Titolo VI, Capo II delle presenti norme.

5. La realizzazione di nuove aree o la riqualificazione di quelle esistenti potranno anche essere realizzati con interventi privati previa concessione e relativa convenzione con il Comune. 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.

6. Per le aree e le attrezzature esistenti di proprietà privata, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera¹⁴³ e in assenza di convenzionamento con il Comune mediante il quale sono stabiliti gli interventi e le opere di cui ai precedenti commi, il PO ammette le seguenti categorie di intervento, comunque finalizzate al miglioramento e alla riqualificazione delle attività e delle relative prestazioni funzionali e dotazionali, in rapporto all'uso privato e al complementare interesse pubblico:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- restauro e di risanamento conservativo (di cui all'art. 135 c. 2 let. c) LR 65/2014 e smi);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi);
- gli "interventi pertinenziali" (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi), nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE,¹⁴⁴
- gli interventi di "addizione volumetrica" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ovvero gli ampliamenti volumetrici "una tantum" realizzati all'esterno della sagoma degli edifici, anche in più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie superficie coperta, o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) calpestabile¹⁴⁵ non superiore al 50% di quella esistente;
- la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea.

7. E' sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture, reti tecnologiche e manufatti di servizio

¹⁴³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁴⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁴⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

all'impianto, aree di parcheggio, attrezzature ed impianti da gioco, nei limiti di un indice massimo di copertura non superiore al 10%, è inoltre ammissibile la realizzazione di manufatti edilizi (nuova edificazione), di non più di un piano fuori terra, destinati a servizi ludico - ricreativi, a spazi per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande, nonché a locali di servizio (servizi igienici, magazzini, spogliatoi, ecc.), secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione, ovvero per alcune aree (di cui al successivo art. 81) dalle specifiche tecniche eventualmente indicate in sede di conferenza di copianificazione.

8. Nella sistemazione delle aree si deve di norma prevedere una superficie coperta da alberi di alto/medio fusto di norma non inferiore al 30% dell'area complessiva, le essenze arboree da utilizzare devono essere preferibilmente quelle autoctone e quelle tipiche locali, secondo quanto ulteriormente indicato dal RE comunale.

9. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

e) direzionale e di servizio (pubblica e/o di uso pubblico convenzionata).

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante non è ammesso.

Art. 36. Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2)

1. Comprendono le partizioni spaziali (zone) esistenti e/o destinate alle attrezzature sportive e ricreative di maggiori dimensioni, ovvero agli impianti e le attrezzature sportive e ricreative di importanza e livello locale (campi ed impianti sportivi, palestre, strutture e campi polivalenti di quartiere o di frazione), corrispondenti a quelle indicate con la lettera c) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968, nonché gli eventuali impianti ed attrezzature, anche di proprietà privata, aventi comunque finalità omologhe a quelle pubbliche e comunque eroganti servizi sportivi, ludico ricreativo di uso ed interesse pubblico.

2. Per queste partizioni spaziali (zone) il PO prevede la riqualificazione funzionale e tipologica degli spazi esistenti, nonché la nuova realizzazione per gli spazi sottoposti a vincolo espropriativo. I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi nelle singole partizioni spaziali (zone) saranno stabiliti in sede di progetto definitivo o esecutivo di opera pubblica sulla base delle normative **UNI** e CONI¹⁴⁶ riferite allo svolgimento delle pratiche sportive alle quali l'impianto è destinato.

3. E' sempre ammessa la nuova realizzazione e l'ampliamento e l'adeguamento funzionale delle aree a verde pubblico, delle piazze e degli spazi aperti attrezzati esistenti, sulla base delle specifiche previsioni definite dal PO al successivo Titolo VI, Capo II delle presenti norme. E' altresì ammesso l'adeguamento funzionale e dotazionale degli impianti e delle attrezzature esistenti 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.

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.

4. I nuovi impianti sportivi o la riqualificazione di quelli esistenti potranno anche essere realizzati con interventi privati previa concessione e relativa convenzione con il Comune. In particolare la durata della concessione all'uso degli spazi è determinata dal Comune caso per caso, in relazione al tipo degli impianti, tenendo conto del programma economico del concessionario e dell'ammortamento anche finanziario. Il concessionario costruisce gli impianti a proprie spese, in base a progetto redatto in conformità con le indicazioni del comune; assume la gestione del servizio e, rispettando i fini sociali, la esercita per il periodo stabilito dalla convenzione che prevede anche il controllo pubblico

¹⁴⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

del servizio.

5. Per gli impianti e le attrezzature di proprietà privata, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**¹⁴⁷ e in assenza di convenzionamento con il Comune mediante il quale sono stabiliti gli interventi e le opere di cui ai precedenti commi, il PO ammette le seguenti categorie di intervento, comunque finalizzate al miglioramento e alla riqualificazione delle attività e delle relative prestazioni funzionali e dotazionali, in rapporto all'uso privato e al complementare interesse pubblico:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- restauro e di risanamento conservativo (di cui all'art. 135 c. 2 let. c) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi);
- gli "interventi pertinenziali" (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi), **nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE**,¹⁴⁸
- gli interventi di "addizione volumetrica" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ovvero gli ampliamenti volumetrici "una tantum" realizzati all'esterno della sagoma degli edifici, anche in più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie coperta, o in alternativa della Superficie **edificabile (o edificata) calpestabile**¹⁴⁹, non superiore al 50% di quella esistente;
- la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea.

6. E' sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture, reti tecnologiche e manufatti di servizio all'impianto, aree di parcheggio, attrezzature ed impianti da gioco.

7. Fermo restando le specifiche tecniche eventualmente indicate per alcune previsioni in sede di conferenza di copianificazione (di cui al successivo art. 81) per le quali valgono le rispettive norme, mediante Progetto Unitario Convenzionato (PUC) è inoltre ammissibile, nei limiti di un indice massimo di copertura non superiore al 25%, la realizzazione di manufatti edilizi (nuova edificazione), di non più di due/tre piani fuori terra, destinati **da ad**¹⁵⁰ attrezzature e manufatti funzionali alla pratica sportiva, quali tribune, spogliatoi, palestre, locali di servizio (servizi igienici, magazzini, spogliatoi, ecc.), nonché a 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 PUC può inoltre prevedere la realizzazione di strutture mobili e/o permanenti di copertura degli impianti, dei campi e gli altri spazi all'aperto per la pratica sportiva per una superficie coperta massima pari al 40% della superficie territoriale. La convenzione oltre a regolare le modalità di intervento urbanistico – edilizio, stabilisce i profili di interesse pubblico e le conseguenti modalità di eventuale e saltuaria utilizzazione dagli impianti da parte del Comune.

8. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

e) direzionale e di servizio (pubblica e/o di uso pubblico convenzionata).

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante non è ammesso.

Art. 37. Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione (F3)

¹⁴⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁴⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁴⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁵⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

1. Comprendono attrezzature e spazi per le istituzioni scolastiche, l'educazione e la formazione, ovvero gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza destinati dal PO ad asili, scuole materne, elementari, scuole medie, altri spazi per la didattica e la ricerca, comprensivi dei relativi spazi aperti di pertinenza (parchi, giardini, cortili, ecc.), corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968.

2. Per queste partizioni spaziali (zone) il PO prevede la riqualificazione funzionale e tipologica e, se necessario, il potenziamento delle attrezzature esistenti, nonché le aree invece destinate alla nuova edificazione, ovvero all'ampliamento dei servizi scolastici e per l'istruzione esistenti, sottoposti a vincolo espropriativo, sulla base delle specifiche previsioni definite dal PO al successivo Titolo VI, Capo II delle presenti norme.

3. I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi nelle singole partizioni spaziali (zone) saranno stabiliti in sede di progetto definitivo o esecutivo di opera pubblica sulla base delle esigenze funzionali, ovvero sulla base ¹⁵¹ di una specifica analisi delle dinamiche demografiche (comunali ed intercomunali) della popolazione in età scolare potenzialmente interessata dalle nuove attrezzature, comunque, secondo quanto disposto dalle eventuali specifiche norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

4. Per gli edifici e i manufatti esistenti, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 ¹⁵² comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- restauro e di risanamento conservativo (di cui all'art. 135 c. 2 let. c) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi);
- gli interventi di "addizione volumetrica" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ovvero gli ampliamenti volumetrici realizzati all'esterno della sagoma degli edifici, anche in più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie coperta, o in alternativa della Superficie ¹⁵³ edificabile (o edificata) calpestabile, non superiore al 50% di quella esistente, ovvero fino al soddisfacimento delle esigenze di incremento prestazionale, funzionale e dotazionale da convenzionare con il Comune;
- la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea.

E' sempre ammessa la realizzazione di strutture, manufatti e spazi di servizio alle attrezzature, aree di parcheggio, 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.

5. Per le eventuali aree di nuova previsione sono altresì ammessi gli interventi di "nuova edificazione" (di cui all'art. 134 c. 1 let. a) LR 65/2014 e smi) secondo parametri edilizi e urbanistici individuati sulla base di quanto indicato al precedente comma 2.

6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

e) direzionale e di servizio (pubblica e/o di uso pubblico convenzionata).

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante non è ammesso.

¹⁵¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁵² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁵³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

7. In deroga a quanto disposto al precedente comma **5 6**, esclusivamente per gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici o comunque potenzialmente non idonei ai fini del soddisfacimento dei requisiti di funzionalità didattica, è ammesso il riutilizzo con altre funzioni pubbliche e di interesse generale (amministrative, ricreative, culturali, assistenziali). È inoltre ammesso, senza che questo comporti variante al PO, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici previsti per legge:

- la realizzazione di interventi finalizzati al recupero di spazi per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, ovvero convenzionata, da definire con progetto definitivo o esecutivo di opera pubblica comunale;
- la dismissione e vendita anche a soggetti privati, secondo le modalità previste per legge, assegnando all'edificio una diversa categoria funzionale d'uso purché compatibile con quelle del relativo ambito urbano di appartenenza.

I proventi che perverranno dalla realizzazione degli interventi previsti **al precedente comma 6** sono obbligatoriamente impiegati dal Comune per la costruzione di nuove strutture scolastiche o per l'adeguamento o l'ampliamento di quelle esistenti.¹⁵⁴

Art. 38. Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)

1. Comprendono i servizi pubblici, attrezzature e spazi per la comunità, ovvero gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza, destinati alle attrezzature amministrative, religiose e 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. Per queste partizioni spaziali (zone) il PO prevede la riqualificazione funzionale e tipologica e, se necessario, il potenziamento delle attrezzature esistenti, nonché le aree invece destinate alla nuova edificazione, ovvero all'ampliamento dei servizi esistenti sottoposti a vincolo espropriativo, sulla base delle specifiche previsioni definite dal PO al successivo Titolo VI, Capo II delle presenti norme.

3. I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi e delle opere nelle singole partizioni spaziali (zone) saranno stabiliti in sede di progetto definitivo o esecutivo di opera pubblica sulla base delle esigenze funzionali, amministrative e di programmazione, secondo quanto disposto dalle eventuali specifiche norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

4. Per le aree e le attrezzature esistenti di proprietà privata, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**¹⁵⁵ e in assenza di convenzionamento con il Comune mediante il quale sono stabiliti gli interventi e le opere di cui ai precedenti commi, il PO ammette le seguenti categorie di intervento, comunque finalizzate al miglioramento e alla riqualificazione delle attività e delle relative prestazioni funzionali e dotazionali, in rapporto all'uso privato e al complementare interesse pubblico:

a) per gli edifici esistenti appositamente classificati di "impianto storico o antica formazione":

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- restauro e di risanamento conservativo (di cui all'art. 135 c. 2 let. c) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- gli "interventi pertinenziali" **(di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi), nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE;**¹⁵⁶

b) per gli altri edifici comunque classificati:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);

¹⁵⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁵⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁵⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi);
- gli interventi di "addizione volumetrica" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, **ovvero gli ampliamenti volumetrici realizzati all'esterno della sagoma degli edifici**, anche in più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie coperta, o in alternativa della Superficie **edificabile (o edificata) calpestabile**¹⁵⁷, non superiore al 50% di quella esistente, ovvero fino al soddisfacimento delle esigenze di incremento prestazionale, funzionale e dotazionale da convenzionare con il Comune;
- la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea.

E' sempre ammessa la realizzazione di strutture, manufatti e spazi di servizio alle attrezzature, aree di parcheggio, 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.

5. 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" (di cui all'art. 134 c. 1 let. a) LR 65/2014 e smi) secondo parametri edilizi e urbanistici individuati sulla base di quanto indicato al precedente comma 2. In questo caso vi possono essere anche realizzate opere, manufatti ed edifici aventi finalità sociali comprensive di quelle destinate all'emergenza abitativa e la residenza pubblica.

6. Le aree di nuova previsione potranno anche essere attuate con interventi privati (singoli cittadini, associazioni, enti morali, religiosi o assistenziali, ecc.) previa convenzione con il Comune. In questo caso gli interventi devono essere estesi a tutta l'area ed è ammessa l'attuazione da parte di privati mediante stipula di una convenzione con il Comune che stabilisca le modalità della gestione con il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico. In questo quadro sono altresì ammissibili interventi di nuova edificazione per finalità sociali strettamente relazionate a politiche per la casa o di pubblica utilità (quali ad esempio, case parcheggio, case volano, residenze sociali, residenze assistite, progetto "dopo di noi", ecc.), in applicazione delle disposizioni di cui alla L. 244/2007 (articoli 258 e 259). **Per**¹⁵⁸ le nuove costruzioni dovranno essere previste adeguate aree a parcheggio, oltre ai minimi di legge, commisurate alle specifiche funzioni da svolgere e alle peculiarità del territorio comunale.

7. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

e) direzionale e di servizio (pubblica e/o di uso pubblico convenzionata).

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante non è ammesso. Mediante progetto di opera pubblica, **da convenzionare in caso di interventi di iniziativa privata**¹⁵⁹, sono anche (in tutto o in parte) ammesse altre categorie funzionali con esclusione di quella Residenziale, Commerciale all'ingrosso e Commerciale al dettaglio limitatamente alle medie strutture di vendita alimentari.

La realizzazione delle opere e degli interventi indicati al precedente comma 5, indipendentemente dal soggetto attuatore, rimangono equiparati a standard urbanistico, ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014 e pertanto risultano vincolati alle categorie funzionali precedentemente indicate.

Art. 39. Aree di valorizzazione e qualificazione dei capisaldi dei centri storici (Fs)

¹⁵⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁵⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁵⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 239

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli “Ambiti per la valorizzazione e qualificazione dei capisaldi degli insediamenti storici” del PS vigente, costituite dal sistema dei principali e significativi spazi pubblici, talvolta di valore simbolico e testimoniale, dei centri ed agglomerati di antica formazione (collinari e montani), di significativo interesse per la conservazione della memoria di fatti ed eventi storici, nonché di specifiche tradizioni, ovvero per il mantenimento e l’incremento delle prestazioni e delle funzioni per assicurare la “centralità e la qualità” dello spazio pubblico delle diverse Frazioni.
2. Per queste partizioni spaziali (zone), al fine di perseguire gli obiettivi specifici e attuare le corrispondenti disposizioni applicative definiti dal PS vigente, anche in coerenza con politiche di programmazione già avviate dal comune, il PO prevede la formazione di progetti unitari di opera pubblica finalizzati alla valorizzazione e qualificazione dello spazio pubblico con particolare attenzione per le piazze, i luoghi e gli spazi di identificazione collettiva e della memoria storica (monumenti, lapidi, crociali, lavatoi, fontane, maestà, edicole, ecc.), i percorsi pedonali e a mobilità lenta, gli spazi di relazione e comunicazione all’aperto, le aree a verde variamente attrezzate, le sistemazioni esterne (muri a retta, terrazze, ciglionamenti, ecc.) e il sistema degli spazi di accessibilità agli immobili di interesse generale o di uso pubblico ad essi relazionati (tipicamente chiese, scuole, oratori, palazzi, ecc.).
3. In questi spazi, ferma restando le disposizioni delle partizioni spaziali (zone) entro cui risultano perimetrati, i “progetti unitari” di iniziativa pubblica redatti dal Comune, devono garantire il miglioramento in termini di prestazioni e dotazioni dell’immagine e della qualità complessiva dei luoghi e dei manufatti presenti, il recupero prioritario delle componenti territoriali patrimoniali che rappresentano l’identità culturale e la memoria storica dell’insediamento, il consolidamento e/o potenziamento delle attrezzature, del verde attrezzato, dei parcheggi, delle aree di sosta e dei percorsi per l’accessibilità agli spazi e ai servizi di comunità, anche attraverso la sperimentazione di forme innovative (pubblico – private convenzionate) di adozione e gestione integrata degli immobili al fine di garantirne la cura, la manutenzione e la gestione e più in generale il mantenimento dei servizi essenziali per l’esercizio dei diritti di cittadinanza.
4. Tali progetti unitari dovranno essere metodicamente conseguenti alla rilettura dei processi storici, sociali, economici e tipologici che qualificano o caratterizzano i diversi nuclei e centri interessati in modo da codificare, nel progetto stesso e in un’ottica di continuità, le regole urbanistiche che sono all’origine del carattere dei luoghi e degli ambienti ad essi relazionati.

Art. 40. Passeggiata, aree, attrezzature e spazi pubblici di affaccio al mare (Fp)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli “Ambiti per la qualificazione e lo sviluppo dei servizi turistici e ludico-ricreativi” del PS vigenti e più in specifico l’Area – fascia specializzata della “Passeggiata” a Lido, diversa da quella soggetta a PUA (di cui al precedente art. 29), comprendente il vasto sistema di spazi pubblici prevalentemente pedonali (passeggiata a mare, pontile, piazze Lemmetti, Matteotti, Principe Umberto, Castracani) e della viabilità di servizio (viali Pistelli e Bernardini) che qualificano l’ampio settore urbano a elevata specializzazione turistico ricettiva del fronte urbano costiero.
2. Il PO, fatto salvo quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all’attività edilizia libera**¹⁶⁰, anche in coerenza con politiche di programmazione già avviate dal comune, conferma e recepisce i contenuti del Progetto di “riqualificazione della fascia costiera e di ristrutturazione della Passeggiata a mare del Lido di Camaiore” e i successivi progetti di opera pubblica eventualmente approvati, che devono essere verificati e quindi, rinnovati ed aggiornati, attraverso la formazione di uno o più progetti unitari di opera pubblica, **nonché progetti privati comunque convenzionati ai fini**

¹⁶⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

della verifica dell'interesse pubblico¹⁶¹, ovvero attraverso la definizione di uno specifico regolamento di utilizzazione e gestione dello spazio pubblico (passeggiata a mare, pontile e piazze ad essi prospicienti) facente parte integrante e sostanziale del RE comunale.

3. I suddetti progetti o, in alternativa il regolamento, definiscono le norme volte a garantire la qualità, il miglioramento tipologico, funzionale, prestazionale e la gestione omogenea, coerente ed ordinata degli interventi di natura pertinenziale e delle strutture temporanee e/o stagionali per lo svolgimento delle attività turistico – ricettive esistenti e dei relativi spazi pertinenziali, compatibilmente con le esigenze di manutenzione e completamento dei progetti di spazio pubblico, favorendo soluzioni architettoniche e morfologiche in grado di assicurare il recupero delle relazioni paesistico – percettive e delle visuali verso il mare, la ricucitura e l'interconnessione degli itinerari lenti (ciclo pedonali) esistenti.

4. Sono fatte salve le condizioni e gli interventi relativi a convenzioni già stipulate in relazione all'applicazione della disciplina del previgente Regolamento Urbanistico che continuano ad applicarsi fino alla scadenza stabilita nelle stesse convenzioni.

Capo II - Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (G)

Art. 41. Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1)

1. Comprendono le parti di territorio destinate ad attrezzature generali, dotazioni tecnologiche ed impianti, servizi di rete, di interesse generale (pubbliche, private e/o private convenzionate per l'uso pubblico), quali:

- Impianti idrovori ed impianti di sollevamento delle acque;
- Impianti di smaltimento e depurazione delle acque reflue;
- Pozzi, sorgenti ed impianti della rete di distribuzione dell'acquedotto;
- Impianti e attrezzature per la distribuzione e produzione di energia;
- Impianti e attrezzature per la gestione e il trattamento dei rifiuti.

2. Fermo restando quanto eventualmente ed ulteriormente disposto dal RE comunale, gli interventi edilizi, le opere, le sistemazioni di adeguamento tecnico, infrastrutturale e funzionale, ovvero di ampliamento e nuova edificazione di edifici e manufatti sono regolate dalle specifiche norme vigenti per tali attrezzature e dalle esigenze tecniche per l'efficace funzionamento degli impianti e delle reti, comprensive di depositi e stoccaggi di materiali e manufatti temporanei, pur con riguardo dei valori ambientali o paesaggistici eventualmente presenti. Sono inoltre ammessi gli interventi necessari a garantire il miglioramento delle prestazioni igienico – sanitarie e di quelli necessari all'adeguamento degli immobili alle norme di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione dei rischi (D.Lgs. 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni 81/2008 - misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.)¹⁶² "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".

3. In questo quadro il PO individua inoltre negli appositi elaborati di quadro conoscitivo, di cui al precedente art. 3, le fasce di rispetto dai servizi dalle reti e dagli impianti, di cui al precedente comma 1, calcolate in base alla vigente legislazione nazionale e regionale, in particolare:

- per i depuratori (punto 1.2., Delibera del Comitato dei Ministri del 04/02/1977 pubblicata sulla G.U. n°48 del 21/02/1977), 100 metri;
- per le sorgenti, i pozzi e dei punti di presa delle acque si veda quanto ulteriormente disciplinato al successivo art. 106 88;¹⁶³

¹⁶¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 618

¹⁶² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁶³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

- per gli elettrodotti, D.M. 29 maggio 2008 (Metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti) e DPCM 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti).
- 4. Le linee, le reti e gli impianti tecnologici sono realizzati e mantenute dagli enti competenti, o da soggetti gestori previa autorizzazione degli enti competenti, secondo la normativa di settore vigente in materia, nel rispetto **dalla della**¹⁶⁴ vigente legislazione in materia di governo del territorio, tutela e protezione dell'ambiente, tutela e protezione del paesaggio, difesa del suolo e rischio idrogeologico, ecc..
- 5. La realizzazione di edifici, nuovi manufatti, volumi tecnici e strutture di servizio alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 è ammessa dal PO, oltre che nelle partizioni spaziali (zone) appositamente classificate G1, anche nelle partizioni spaziali (zone) classificate D1, D2 e D3 (di cui al Titolo II Capo III delle presenti norme), I1, I2, I3 e I4 (di cui al Titolo V Capi I e II delle presenti norme), come elencate al precedente art. 8. Localizzazioni in partizioni 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.
- 6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:
e) *direzionale e di servizio (pubblica e/o di uso pubblico convenzionata)*.
Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante non è ammesso.

Art. 42. Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2)

1. Comprendono i cimiteri presenti nel territorio del Comune di Camaione, comprensivi degli spazi aperti pertinenziali e di stretta relazione funzionale che corrispondono generalmente a strutture e manufatti di impianto storico, da considerarsi a tutti gli effetti di interesse architettonico e documentale, per lo più tutelati ai sensi del Codice per i beni culturali e il paesaggio (ex L. 1089/39).
2. Per queste partizioni spaziali (zone) le categorie di intervento ammesse dal PO sono quelle delle omologhe (per caratteristiche tipologiche e funzionali) "Aree, gli spazi e le attrezzature di interesse collettivo" (F4), di cui al precedente art. 38.
3. Il PO individua inoltre negli elaborati del quadro conoscitivo, di cui al precedente art. 3, 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.L.L.SS. art. 57 del DPR 10.09.1990, n° 285 e art. 28 della L. 1.8.2002 n° 166), fatte salve le deroghe e le riduzioni approvate sulla base delle disposizioni di legge.
4. Per le diverse partizioni spaziali (zone) del PO, di cui al precedente art. 8, ricadenti all'interno delle fasce precedentemente richiamate, valgono le previsioni gli interventi ammessi dallo stesso PO secondo quanto disposto nelle presenti norme, fermo restando le eventuali limitazioni e condizioni imposte dalla legislazione richiamata, di cui al precedente comma 3. In queste fasce, ai sensi e secondo le disposizioni di cui al precedente comma 3, con progetto di opera pubblica, è sempre ammessa la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti. Analogamente in queste fasce possono anche essere realizzati "Cimiteri per animali di affezione", di cui alla LR 9/2015 e secondo le disposizioni del relativo Regolamento di cui alla DPGR n. 73R/2016.

¹⁶⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

5. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

e) direzionale e di servizio (pubblica e/o di uso pubblico convenzionata).

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante non è ammesso.

Art. 43. Impianti di telecomunicazione e radiotelefonica (G3)

1. La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

2. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, la realizzazione sul territorio comunale di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione, pubblici o di pubblico interesse, è regolata dallo specifico strumento di settore denominato "Regolamento per l'installazione degli impianti di ricezione sul territorio comunale", di cui alla Deliberazione CC n. ~~61 del 20/11/2018~~ **n. 16 del 30/03/2021**,¹⁶⁵ e corredato dei relativi elaborati grafici che il PO recepisce e fa propri ai fini delle corrette localizzazioni. E' sempre ammessa la modifica e la variazione del suddetto regolamento che non costituisce, per sua natura, variante al PO.

Art. 44. Poli specializzati per le funzioni pubbliche generali e sovracomunali (V)

1. Comprendono le aree, gli spazi e gli immobili (strutture, infrastrutture, edifici ed impianti) che declinano e dettagliano gli "Ambiti dei Poli specializzati per le funzioni pubbliche generali e sovracomunali", di interesse comprensoriale, comprensivi dei relativi spazi pertinenziali e delle relazionate dotazioni territoriali, già individuati dal PS vigente. Si tratta in particolare de:

- **il Polo sanitario Ospedale unico della "Versilia" a Lido (V1);**
- **il Polo sportivo di Camaiore e spazi contermini (V3);**
- **il Polo sportivo "Campo Tori" a Camaiore e spazi contermini (V4);**
- **il Polo mercatale (Mercato ortofrutticolo) del Secco e spazi contermini (V2).**

2. Per queste partizioni spaziali (zone), anche in coerenza con politiche di programmazione già avviate dal comune, PO prevede la formazione di Piani Attuativi (PA) o Progetti Unitari (di fattibilità, definitivo o esecutivi) di iniziativa pubblica, finalizzati a perseguire gli obiettivi specifici e ad attuare le corrispondenti disposizioni applicative definiti dal PS vigente per ogni singolo polo precedentemente individuato.

3. I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione delle categorie di intervento nelle singole partizioni spaziali (zone) sono stabiliti, caso per caso, in sede di formazione dei PA o dei PU 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 comprensoriale e di area vasta e le relative funzioni pubbliche e/o di interesse generale, che costituiscono requisito essenziale per il mantenimento di qualificati ed efficienti livelli di servizio per il territorio comunale e per quello versiliese.

4. Per le partizioni spaziali (zone) del Polo sanitario "Ospedale Unico della Versilia" (V1) e del Polo mercatale (mercato ortofrutticolo) del Secco e spazi contermini (V2), in assenza dei PU, le categorie di intervento ammesse dal PO sono quelle delle omologhe (per caratteristiche tipologiche e funzionali) "Aree, gli spazi e le attrezzature di interesse collettivo" (F4), di cui al precedente art. 38.

5. Per le partizioni spaziali (zone) del Polo sportivo di Camaiore e spazi contermini (V3) e del Polo

¹⁶⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

sportivo “Campo Tori” di Camaione e spazi contermini (V4), in assenza dei PU, le categorie di intervento ammesse dal PO sono quelle delle omologhe (per caratteristiche tipologiche e funzionali) “Aree, spazi e attrezzature sportive” (F3), di cui al precedente art. 37.

6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

e) direzionale e di servizio (pubblica e/o di uso pubblico convenzionata).

Il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante non è ammesso.

Titolo IV - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO RURALE

Capo I - Disposizioni e norme comuni per le aree agricole e forestali

Art. 45. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali (zone) del territorio rurale

1. La disciplina di “Gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale” discende dal riconoscimento e dall’interpretazione urbanistica definita dal quadro conoscitivo del PO, considerando i fattori costitutivi e caratterizzanti le forme del territorio aperto e più in generale i caratteri delle aree agricole e forestali, dei parchi e delle altre aree di valenza naturalistica - ambientale, perseguendo in particolare gli obiettivi specifici ed attuando le disposizioni applicative concernenti la disciplina degli “Ambiti del territorio rurale delle UTOE” del PS vigente. A tal fine, secondo quanto indicato al precedente art. 8, sono individuate dal PO le seguenti partizioni spaziali (zone):

Aree agricole e forestali (E)

- Aree prevalentemente forestali (ecosistemiche) (E1)
- Aree prevalentemente agricole. Produttive specializzate di costa (E2)
- Aree prevalentemente agricole. Produttive dell'entroterra vallivo (E3)
- Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna (E4)
- Aree prevalentemente agricole periurbane. Intercluse (E5)
- Aree prevalentemente agricole periurbane. Di pertinenza dei centri e nuclei storici (E6)

Parchi e siti di valenza naturalistico-ambientale e paesaggistica (P)

- Parco regionale delle Alpi Apuane (P1)
- Parchi territoriali e fluviali di interesse locale (P2)
- Discontinuità, varchi ineditati e visuali libere (P3)
- Reticolo idrografico, specchi d'acqua, aree umide e ripariali e relativi spazi pertinenziali (P4)

Insedimenti del territorio rurale (R)

- Nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto (RA)
- Nuclei rurali di impianto recente in territorio aperto (RB)

2. Il PO identifica inoltre l’**Edificato sparso (o isolato) in territorio rurale**, diverso dagli insediamenti precedentemente indicati (nuclei rurali), già indicato dal PS vigente, per il quale sulla base degli dell’attenta ricognizione e degli approfondimenti di indagine contenuti nel quadro conoscitivo dello stesso PO, è definita la specifica classificazione morfotipologica e la relativa disciplina di uso e trasformazione urbanistico – edilizia, di cui ai successivi art.li 46 e 47.

3. Con esclusione, delle partizioni spaziali (zone) ricomprese all’interno del Parco regionale delle Alpi Apuane, per le quali si applicano la specifica e sovraordinata disciplina di cui al successivo art. 56, il PO disciplina in forma generale e per tutto il territorio aperto e rurale, le trasformazioni urbanistico edilizie ammissibili da parte dell’imprenditore agricolo (nuova edificazione di edifici e manufatti a destinazione d’uso agricola), nonché le categorie di intervento ammissibili sul PEE, anche eseguite da soggetti diversi dall’imprenditore agricolo e comprendenti le disposizioni e le condizioni per il mutamento della destinazione d’uso agricola degli edifici rurali, nel rispetto della disciplina di cui¹⁶⁶ al Titolo IV, Capo III della LR 65/2014 e del corrispondente Regolamento attuativo di cui alla DPGR n° 63R/2016.

4. Gli interventi urbanistico - edilizi di qualsiasi natura disciplinati nel presente Capo, ai fini dell’applicazione delle disposizioni di cui all’art. 77 della LR 65/2014, devono prevedere e realizzare all’interno del resede di pertinenza, ovvero in caso di mutamento di destinazione d’uso nelle aree

¹⁶⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

agricole di pertinenza (di cui al precedente art. 5), ed in generale nelle aree di proprietà del proponente:

- il mantenimento, il ripristino e il miglioramento delle sistemazioni idraulico - agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, lunette, argini, briglie, gorili, ecc.), dei filari di alberi e arbusti, delle siepi, degli alberi di confine o di arredo e di segnalazione, dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale, dei percorsi (mulattiere, sentieri, carrarecce, ...) e delle opere d'arte di corredo (muri di sostegno, ponti, scoline, ecc.), degli individui arborei ad alto fusto, secondo quanto ulteriormente disposto dal RE comunale;
- le aree di sosta privata e parcheggio, commisurate alle funzioni da svolgere, con sistemazioni a verde, alberature e aiuole in modo da garantire una adeguata permeabilità nel rispetto delle indicazioni regolamentari richiamate.

5. I suddetti aspetti devono essere in particolare esplicitamente rilevati ed individuati negli atti autorizzativi **ed e**¹⁶⁷ nei titoli abilitativi, previa presentazione di appositi elaborati fotografici, grafici e cartografici di inquadramento territoriale ed ambientale, da redigersi sulla base delle indicazioni contenute nel RE comunale.

6. Il RE comunale definisce specifiche disposizioni per il decoro e la cura delle resedi 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.

Art. 46. Classificazione dell'edificato sparso (o isolato) in territorio rurale

1. L'edificato sparso (o isolato) in territorio rurale, diverso dai nuclei rurali di cui al successivo Capo IV, è identificato, distinto e riconosciuto sulla base delle indagini storico-cartografiche, del rilievo urbanistico e della ricognizione (cartografica e fotografica) contenuti nel quadro conoscitivo del PO in funzione del valore storico, architettonico e documentario prevalente, nonché della caratterizzazione funzionale, al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi specifici e l'attuazione delle disposizioni applicative appositamente disciplinate per questa categoria di beni ed immobili dal PS vigente.

2. In particolare gli edifici ed i manufatti sono individuati nella cartografia di quadro propositivo (progettuale), ed in particolare negli elaborati QP. 4. Quadro generale delle previsioni (scala 1:5.000) e QP. 5. Quadro di dettaglio delle previsioni (scala 1:2.000), con apposita simbologia grafica e codice identificativo alfa - numerico, secondo le seguenti categorie morfo-tipologiche:

- *Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico*; comprendenti la localizzazione del patrimonio edilizio esistente di impianto storico e dei beni storico-culturali minori (edifici di culto, cimiteri; edilizia di base di impianto rurale quali cascinali, annessi agricoli, stalle, rustici, ecc.) in territorio rurale;
- *Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione*; comprendenti le forme insediative elementari (singoli edifici e piccoli agglomerati) a differente destinazione isolate e disseminate in territorio rurale;
- *Edifici specializzati con funzioni non agricole*; comprendenti le forme insediative articolate e complesse (anche in piccoli agglomerati) a prevalente destinazione specialistica, nonché le aree che pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato, secondo quanto indicato all'art. 64 c. 1 let. d) della LR 65/2014;
- ***Edifici abbandonati e/o allo stato di rudere in aree marginali e sensibili; comprendenti sistemi di edifici, strutture e manufatti di impianto storico ed interesse documentale (opifici, molini, frantoi, ecc.), di origine protoindustriale o rurale, in abbandono o in significativo stato di degrado fisico (ruderi), ubicati in contesti di valore naturalistico e ambientale, ovvero ad elevata sensibilità paesaggistica.***¹⁶⁸

¹⁶⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁶⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 549

3. Per ogni categoria morfo – tipologica di edifici e manufatti sono definiti dal PO le categorie di intervento ammissibili, da eseguirsi esclusivamente all'interno del resede di pertinenza di cui al precedente art. 5 - che risulta pertanto l'ambito spaziale entro cui sono ammissibili e realizzabili interventi ed opere ammessi dal PO, le specifiche prescrizioni attuative ed operative, anche in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola e alle relative aree agricole di pertinenza, nell'ambito delle quali sono obbligatoriamente realizzati gli interventi di sistemazione ambientale e sulle quali gravano gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale.

4. Non sono ammessi interventi urbanistici ed edilizi in aree e partizioni spaziali (zone) esterne ai resedi di pertinenza degli edifici e dei manufatti di cui al precedente comma 3.

5. Per tutte le classi tipo-morfologiche il frazionamento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E' sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

Art. 47. Disposizioni per l'edificato sparso (o isolato) in territorio rurale

- Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico

1. Per gli "Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico" in territorio rurale il PO prevede interventi differenziati e graduali - per intensità di trasformazione urbanistico – edilizia ammissibile - secondo la seguente classificazione morfo – tipologica di quadro propositivo (progettuale) già adottata, in forma complementare, anche nell'ambito della "Disciplina degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato":

- Edifici classificati di valore monumentale (M);
- Edifici classificati di pregio architettonico (1);
- Edifici classificati di interesse ambientale (2);
- Edifici allo stato di rudere e/o in significativo stato di degrado (R).

2. Coerentemente con gli obiettivi specifici e le disposizioni applicative del PS vigente e con le specifiche caratteristiche del territorio di Camaione, le categorie di intervento ammesse dal PO secondo la differente classificazione morfo – tipologica di quadro propositivo (progettuale), sono quelle degli analoghi (per caratteristiche tipologiche e classificazione di valore) insediamenti posti nei "Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato" (A3), di cui al precedente art.

21. In particolare:

- per gli edifici classificati di valore monumentale (M), le categorie di intervento ammesse sono quelli di cui al precedente art. 21 comma 3 **e 8**;
- per gli edifici classificati di pregio architettonico (1), le categorie di intervento ammesse sono quelli di cui al precedente art. 21 comma 4 **e 8**;
- per gli edifici classificati di interesse ambientale (2), le categorie di intervento ammesse sono quelli di cui al precedente art. 21 comma 5 **e 8**;
- per gli edifici allo stato di rudere e/o in significativo stato di degrado (R), le categorie di intervento ammesse sono quelli di cui al precedente art. 21 comma 6 **e 8**;
- **per gli edifici eventualmente non classificati, diversi dai precedenti comunque posti all'interno delle partizioni spaziali (zone) oggetto delle presenti norme, le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui al precedente art. 21 comma 7 e 8.**¹⁶⁹

3. Le categorie di intervento ammesse dal PO per le diverse categorie morfo – tipologiche sono da eseguirsi esclusivamente all'interno del resede di pertinenza, di cui al precedente art. 5, che risulta

¹⁶⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

pertanto l'ambito spaziale entro cui sono ammissibili e realizzabili interventi ed opere precedentemente elencate. Non sono ammessi interventi urbanistici ed edilizi in aree e partizioni spaziali (zone) esterne ai resedi di pertinenza degli edifici e dei manufatti di cui al precedente comma 2.

- Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione

1. Per gli "Edifici sparsi (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**, (come definito in esito ad atto pubblico - convenzione o atto d'obbligo unilaterale - non decaduto) fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**¹⁷⁰, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, **altre oltre** agli interventi e le opere di cui all'art. 71, commi 1bis, 2, 3 e 4 della LR 65/2014, sono ammesse dal PO le seguenti ulteriori categorie di intervento:

- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135, comma 2, lettera b), LR 65/2014);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135, comma 2, lettera d) LR 65/2014);
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi);
- gli "interventi pertinenziali" **(di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi), nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE**¹⁷¹.

E' altresì ammessa la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all'art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni indicate nel RE comunale.

In alternativa agli interventi precedentemente indicati, previa presentazione di Programma Aziendale (PAPMAA) - non avente comunque valore di Piano Attuativo - e qualora siano mantenute in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTC oppure, in mancanza, dal regolamento di cui alla DPGR 63R/2016, sono ammessi gli interventi e le opere di cui all'art. 72 della LR 65/2014.

2. Per gli "Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione" a **"destinazione Agricola" diversi da quelli di cui al precedente comma 1**, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**¹⁷², sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono ammessi dal PO le seguenti categorie di intervento:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135, comma 2, lettera b), LR 65/2014);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135, comma 2, lettera d) LR 65/2014);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi).

In caso di mutamento di destinazione d'uso agricola per questa categoria morfo - tipologica, nel rispetto della disciplina di cui agli art. 81, 82 e 83 della LR 65/2104, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. **49 48**¹⁷³.

3. Per "Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione" con **"destinazione Residenziale"** fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**¹⁷⁴, sono ammessi dal PO le seguenti categorie di intervento:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei

¹⁷⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁷¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁷² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁷³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228, 474 e 429 (Albo dei Geometri)

¹⁷⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

- disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- gli "interventi pertinenziali" (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi), nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE;¹⁷⁵
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi). In ogni caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50 salvo quella esistente se più alta;¹⁷⁶
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente (di cui all'art. 134 c. 1 let. g) LR 65/2014 e smi), ed in particolare:
 - per tutti gli edifici, l'ampliamento "una tantum" anche parziale e con più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) calpestabile¹⁷⁷ esistente non superiore a mq. 40 45¹⁷⁸ per ogni UI 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 e/o aderenti;
 - per gli edifici completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, è altresì ammessa in alternativa all'addizione della precedente linea, la sopraelevazione "una tantum" anche in più interventi successivi, anche parziale per un ulteriore piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un'altezza massima non superiore a mt. 7,50.
- la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (mq. 40 45¹⁷⁹ di Superficie edificabile o edificata calpestabile¹⁸⁰). In questo caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.¹⁸¹

E' altresì ammessa la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all'art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni indicate nel RE comunale.

4. Per "Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione" con **"destinazione Commerciale al dettaglio"** fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera,¹⁸² sono ammessi dal PO le seguenti categorie di intervento:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi) In ogni caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50 salvo quella esistente se più alta,¹⁸³
- le "addizioni volumetriche" (di cui all'art. 134 c. 1 let. g) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ovvero l'ampliamento

¹⁷⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁷⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 488 e 543

¹⁷⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁷⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228, 543 e 429 (Albo dei Geometri)

¹⁷⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228, 543 e 429 (Albo dei Geometri)

¹⁸⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 545 e 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁸¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁸² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁸³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 488

“una tantum” anche in più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie Coperta o in alternativa della Superficie **edificabile (o edificata) calpestabile**¹⁸⁴ non superiore al 25% di quella esistente.

- la “sostituzione edilizia” con contestuale incremento volumetrico (di cui all’art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l’incremento volumetrico non potrà essere superiore all’addizione volumetrica indicata alla precedente linea (25% di Superficie edificabile o edificata). In questo caso l’altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50.¹⁸⁵

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente **e in forma cumulativa** alle altre categorie di intervento ammesse dal PO **e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.**¹⁸⁶

5. Per “Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione” con “**destinazione turistico-ricettiva**”, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all’attività edilizia libera**¹⁸⁷, sono ammessi dal PO le seguenti categorie di intervento:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all’art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all’art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all’art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva (di cui all’art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi) **In ogni caso l’altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50 salvo quella esistente se più alta.**¹⁸⁸
- le “addizioni volumetriche” (di cui all’art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, ovvero l’ampliamento “una tantum” anche in più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie **edificabile (o edificata) calpestabile**¹⁸⁹ non superiore al 40% di quella esistente;
- la “sostituzione edilizia” con contestuale incremento volumetrico (di cui all’art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l’incremento volumetrico non potrà essere superiore all’addizione volumetrica indicata alla precedente linea (40% di Superficie calpestabili). In questo caso l’altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50.

E’ inoltre sempre ammessa la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche definite ai sensi del precedente art. 5 e nel RE comunale, in linea generale 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 (D.Lgs. **81/2008 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni**¹⁹⁰ **misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.**); **“Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”.**

E’ altresì ammessa la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all’art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni indicate nel RE comunale.

6. Per “Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione” con “**destinazione Industriale - artigianale**” e “**Commerciale all’ingrosso- depositi**” fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all’attività edilizia libera**¹⁹¹, sono ammessi dal PO le seguenti categorie di intervento:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei

¹⁸⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁸⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

¹⁸⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁸⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁸⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 488

¹⁸⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁹⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁹¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

- disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi), **In ogni caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50 salvo quella esistente se più alta**,¹⁹²
- le "addizioni volumetriche" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ovvero l'ampliamento "una tantum" anche in più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie Coperta o in alternativa della Superficie **edificabile (o edificata) calpestabile**¹⁹³ -non superiore al 20% 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.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente **e in forma cumulativa** alle altre categorie di intervento ammesse dal PO **e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza**.¹⁹⁴

E' altresì sempre ammessa 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 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche definite ai sensi del precedente art. 5 e nel RE comunale, in linea generale 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 (D.Lgs. **81/2008 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni** ¹⁹⁵ **misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.**). **"Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"**.

7. Per Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione" con "destinazione d'uso Direzionali e di servizio" fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera,¹⁹⁶ sono ammessi dal PO:

- se di proprietà e con iniziativa privata sono ammesse le categorie di intervento di cui al precedente comma 4 (edifici a destinazione Commerciale al dettaglio);
- se di proprietà e con iniziativa pubblica, sono ammesse le categorie di intervento di cui al precedente art. 38 (Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo).

8. Per "Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione" e a destinazione d'uso diverse dalle precedenti o con destinazioni non meglio qualificabili ai sensi di legge (residenziale, commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva, commerciale all'ingrosso, direzionale di servizio, agricola), fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera** sono ammessi dal PO esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi). Per questa ultima categoria di edifici, in coerenza con quanto disciplinato al successivo articolo **27 48**,¹⁹⁷ non è ammesso il cambio di destinazione d'uso rispetto a quello legittimato dal titolo abilitativo. E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso nella sola categoria funzionale "Agricola", nel caso di contestuali interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi, secondo quanto indicato dal RE.

- Edifici specializzati con funzioni non agricole

¹⁹² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 488

¹⁹³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁹⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁹⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁹⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁹⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

1. Comprendono gli edifici e relative aree di pertinenza con funzioni specialistiche, diversi dai precedenti, che presentano una particolare complessità ed articolazione distributiva e/o localizzativa, tendenzialmente contrastanti con il contesto agricolo entro cui sono ubicati, nonché eventuali fenomeni di degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale che determinano potenziali interferenze di natura paesistico-territoriale e ambientale da mitigare.

2. Per questi edifici, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- gli "interventi pertinenziali" (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi), **nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE.**¹⁹⁸

3. E' altresì sempre ammessa 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 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche definite ai sensi del precedente art. 5 e nel RE comunale, in linea generale 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 (D.Lgs. **81/2008 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni**¹⁹⁹ **misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.**), **"Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".**

4. Allo scopo di favorire il riordino e la riqualificazione di questi insediamenti in rapporto al territorio rurale interessato, nonché con l'obiettivo di programmare interventi finalizzati a migliorare la qualità insediativa, ad equilibrare la dotazione delle reti di urbanizzazione, a migliorare l'inserimento paesaggistico e ambientale, il PO ammette inoltre le seguenti categorie di intervento:

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi);
- le "addizioni volumetriche" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ovvero l'ampliamento "una tantum" anche in più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie Coperta o in alternativa della Superficie **edificabile (o edificata) calpestabile**²⁰⁰ non superiore al **30% 20%**²⁰¹ di quella esistente per ogni UI e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio esistente più alto;

da realizzarsi mediante la previa approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), riferito all'intera partizione spaziale individuata dal PO, mediante il quale - attraverso la sottoscrizione di una convenzione - sono stabilite le modalità di sistemazione ambientale degli spazi aperti e di corretta ambientazione paesaggistica dei margini perimetrali delle attività esistenti, le modalità per l'adeguamento e l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria (con particolare riferimento per la viabilità e la rete dei servizi di acquedotto e fognatura, nonché di approvvigionamento energetico), a carico e spesa del proponente, nonché le eventuali condizioni per l'uso pubblico delle strutture all'aperto pertinenziali, con particolare riferimento per le aree di sosta e parcheggio.

5. Tramite il PUC è inoltre verificato il rispetto degli Standard urbanistici in relazione alle categorie funzionali esistenti, nonché il rispetto e l'applicazione operativa delle disposizioni di cui ai successivi articoli 88 e 89 che in questo caso assumono efficacia prescrittiva per la formazione del PUC.

6. Le suddette categorie di intervento sono da eseguirsi esclusivamente all'interno del resede di pertinenza individuata dal PO con apposita simbologia e caratterizzazione grafica negli elaborati cartografici di quadro propositivo (progettuale), che risulta pertanto l'ambito spaziale entro cui sono

¹⁹⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

¹⁹⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁰⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁰¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 503

ammissibili e realizzabili interventi ed opere precedentemente elencate. Non sono ammessi interventi urbanistici ed edilizi in aree e partizioni spaziali (zone) esterne ai resedi di pertinenza indicati dallo stesso PO.

7. Per questa categoria di edifici non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso secondo quanto disposto ~~al precedente~~ al successivo art. 48.²⁰²

- Edifici abbandonati e/o allo stato di rudere in aree marginali e sensibili²⁰³

1. Per gli "Edifici abbandonati e/o allo stato di rudere in aree marginali e sensibili" posti in territorio rurale, il cui contesto territoriale è definito e perimetrato con specifica simbologia, il PO prevede la formazione di uno o più Piani di Recupero (PdR), di iniziativa pubblica o privata, mediante i quali sono definite le modalità di recupero e riutilizzazione. In particolare i PdR sono tenuti a:

- effettuare il rilievo urbanistico puntuale di tutti gli edifici ricadenti all'interno dell'area indicata dal PO, attraverso apposita schedatura di dettaglio corredata di documentazione fotografica, grafica e cartografica, storica e documentale, volta a definire in forma univoca e circostanziata la consistenza (edilizia e volumetrica), lo stato di conservazione (fisica e tipologica) delle strutture esistenti (murature portanti, solai, coperture, opere fondazionali, ecc.), i materiali e le componenti di finitura riconoscibili, gli elementi di pregio architettonico o di valore documentale, gli usi e le funzioni originarie, gli eventuali manufatti e strutture pertinenziali ed accessorie;
- realizzare la contestuale ricognizione ed identificazione delle eventuali opere di urbanizzazione, delle infrastrutture a rete e di accessibilità esistenti, ovvero potenzialmente ripristinabili, del sistema dei percorsi ed itinerari escursionistici eventualmente interessati;
- predisporre l'analisi e le indagini di dettaglio sugli spazi aperti interessati, con riferimento ad ecosistemi di flora e fauna, vegetazione ed uso del suolo, reticolo idrografico superficiale ed emergenze idrogeomorfologiche, tenendo a prioritario riferimento le strutture e le componenti definite patrimonio territoriale dal PS vigente, propedeutiche alla valutazione di compatibilità ambientale e paesaggistica delle previsioni e degli interventi di recupero;
- definire il quadro propositivo (progettuale) con il quale sono indicate, in esito ai rilievi e alle indagini precedentemente elencate, le diverse classificazioni degli edifici e dei manufatti e i corrispondenti interventi urbanistico - edilizi ammessi, in analogia a quanto indicato all'art. 47 comma 1 delle presenti Norme, limitatamente alle seguenti categorie
 - Edifici classificati di valore monumentale (M);
 - Edifici classificati di pregio architettonico (1);
 - Edifici allo stato di rudere e/o in significativo stato di degrado (R).
- definire una disciplina di dettaglio e particolareggiata delle modalità di recupero e riutilizzazione degli edifici e dei manufatti, in riferimento a materiali, tecnologie e componenti edilizie da impiegare, elementi di finitura e impianti tecnici,;
- individuare le complementari opere di urbanizzazione primaria da realizzare, con specifico riferimento alle reti tecnologiche e di approvvigionamento (acquedotto, fognatura, energia elettrica, ecc.), privilegiando tecnologie a basso impatto energetico ed eco-efficienti; nonché gli itinerari ed i percorsi di accessibilità privilegiando il recupero e l'adeguamento della rete esistente o il ripristino di quella originaria, comunque con l'esclusione di nuovi tracciati e nuove viabilità carrabili.

2. Il PdR è corredato delle indagini di fattibilità idrogeologica e simica di cui all'art. 104 della LR 65/2104, secondo quanto ulteriormente disposto all'art. 88 delle presenti Norme e di una apposito elaborato di Valutazione della compatibilità ambientale e paesaggistica delle previsioni e degli interventi individuate, che verifichi gli effetti in relazione al sistema delle strutture e delle

²⁰² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁰³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 549

componenti patrimoniali identificate in esito alle indagini di cui al precedente comma 1.

3. La disciplina delle funzioni da attribuire ai singoli edifici e manufatti e definita dal PdR in conformità alle disposizioni di cui all'art. 48 delle presenti Norme.

Art. 48. Disciplina delle funzioni e mutamento di destinazione degli edifici in territorio rurale

1. Con esclusione degli edifici a **“destinazione agricola”** ricadenti in territorio rurale per i quali si applicano le disposizioni di seguito riportate (in applicazioni di specifiche disposizioni di cui al Titolo IV Capo III della LR 65/2014), nonchè per gli **“edifici specialistici con funzioni non agricole”** che rimangono vincolati alle destinazioni esistenti, per tutti gli altri edifici a destinazione d'uso diversa da quella agricola ed indipendentemente dalle categorie morfo - tipologiche indicate e regolate ai precedenti art. li 46 e 47, le categorie funzionali ammesse sono quelle specificatamente indicate per ogni partizione spaziale ai successivi Capi II, III e IV di questo stesso Titolo IV.

2. Fermo restando le limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola è ammesso dal PO secondo quanto disciplinato agli articoli 82 e 83 della stessa LR 65/2014. In particolare:

- a) il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, compresi quelli di valenza storico testimoniale (ovvero classificati dal PO edifici sparsi o isolati di impianto storico), è consentito, previa approvazione del programma aziendale (PAPMAA), secondo le disposizioni di cui all'art. 82 della LR 65/2014 e del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016;
- b) 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 LR 65/2014 e del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016 e sulla base delle seguenti ulteriori prescrizioni.

3. Per gli edifici a destinazione rurale classificati **“Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico”**, il cambio di destinazione d'uso agricola, in altre categorie funzionali secondo quanto indicato per le diverse partizioni spaziali (zone) ai successivi Capi II e III di questo stesso Titolo IV, è sempre ammesso, anche tenendo conto delle categorie di intervento stabilite dal PO per le diverse categorie tipo-morfologiche degli edifici, secondo quanto disposto al precedente art. 47.

4. Per gli edifici a destinazione rurale classificati **“Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione”**, il cambio di destinazione di edifici a destinazione d'uso agricola, in altre categorie funzionali secondo quanto indicato per le diverse partizioni spaziali (zone) ai successivi Capi II e III di questo stesso Titolo IV, è ammesso, anche tenendo conto delle categorie di intervento stabilite dal PO per le diverse categorie tipo-morfologiche degli edifici, secondo quanto disposto al precedente art. 47, con esclusione del mutamento di destinazione nella categoria funzionale **“Residenziale”** per la quale valgono le seguenti alternative ed obbligatorie condizioni e limitazioni, anche in attuazione di specifiche disposizioni applicative del PS vigente:

- il mutamento di destinazione d'uso in **“Residenziale”** deve essere esclusivamente finalizzato alla realizzazione di civile abitazione per **“prima casa”**, **senza aumento di superficie edificata esistente**, ~~previa demolizione dell'edificio e degli eventuali manufatti accessori o pertinenziali e successiva ricostruzione, mediante la~~ **Nel caso di mutamento di destinazione** mediante la categoria di intervento della **“Ristrutturazione edilizia ricostruttiva”** (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi). **L'intervento di demolizione dovrà avere ad oggetto tutti gli edifici presenti all'interno del resede di pertinenza e la ricostruzione da realizzarsi con un unico edificio non potrà determinare aumento della superficie edificabile esistente prima della demolizione e l'edificio ricostruito non potrà avere superficie edificabile superiore a 80 mq e la La superficie edificabile eventualmente eccedente non potrà essere ricostruita.**²⁰⁴
- l'intervento è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, da stipulare con atto pubblico,

²⁰⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 36, 100, 139, 190, 228, 470, 543 e 429 (Albo dei Geometri)

nella quale si preveda l'obbligo del richiedente a risiedere nell'alloggio oggetto della convenzione e a non trasferire ad alcun titolo ad altri la proprietà dello stesso né a concedere il suo utilizzo ad alcun titolo (per es. locazione, usufrutto, abitazione, ecc). Tale obbligo deve essere garantito per un periodo non inferiore a 15 anni decorrente dalla presentazione dell'agibilità dell'edificio. La convenzione dovrà individuare il soggetto che usufruirà dell'alloggio convenzionato. Lo schema di convenzione sarà approvato dal Consiglio Comunale. La convenzione avrà sempre ad oggetto un'intera ed unica UI ancorché inerente a un immobile preesistente. In caso di inadempimento agli obblighi convenzionati l'intervento concesso sarà ritenuto abusivo;

- l'intervento è ammesso all'interno del resede di pertinenza, come definito al precedente art. 5, a condizione che gli edifici siano effettivamente dotati di essenziali opere di urbanizzazione primaria e, a tal fine, devono essere serviti dalla viabilità pubblica o dalla viabilità privata regolarmente autorizzata collegata con la viabilità pubblica, ed essere almeno serviti o servibili, dalle dotazioni infrastrutturali dei servizi di approvvigionamento idrico (acquedotto), di approvvigionamento energetico (rete energia elettrica) e di smaltimento delle acque reflue (fognatura).

Il beneficiario del mutamento di destinazione d'uso finalizzato alla prima casa può essere soggetto distinto dal proponente, purché legato allo stesso da vincolo di parentela o affinità fino al quarto grado. Il beneficiario può anche essere il coniuge separato o la persona che si è sciolta dall'unione civile registrata con il proponente e si considera lo status esistente al momento della firma della convenzione.

5. Ai fini di garantire adeguati livelli di compatibilità paesaggistica e il rispetto della disciplina del PIT con valenza di PPR, nonché al fine di dare attuazione a specifiche disposizioni applicative del PS vigente, i suddetti interventi e il conseguente mutamento di destinazione d'uso disciplinati al precedente comma 4 non sono ammessi dal PO, nel caso in cui gli immobili interessati e le relative aree agricole di pertinenza ricadano, anche parzialmente, all'interno dei seguenti "Beni paesaggistici" formalmente riconosciuti:

- "immobili ed aree di notevole interesse pubblico", di cui all'art. 136 del Codice per i beni culturali e il paesaggio (vincoli diretti per decreto), così come individuati e perimetrati dal PIT/PPR (articoli 2, 3 e 4 dell'allegato 8b Disciplina dei beni paesaggistici);
- "aree tutelate per legge" di cui all'art. 142, comma 1, del Codice per i beni culturali e il paesaggio (vincoli indiretti ex Galasso), limitatamente alle seguenti categorie, come definite dal PIT/PPR (articoli 5, 9, 11, 12, 15 dell'allegato 8b Disciplina dei beni paesaggistici):
 - Le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare (art.142. c.1, lett. d), del Codice);
 - I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f), del Codice);
 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (art.142. c.1, lett. g), del Codice);
 - Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m), del Codice).

Ai fini di garantire adeguati livelli di compatibilità ambientale e idrogeomorfologica e la coerenza con le disposizioni del PAI del Bacino Toscana Nord, del PAI del Bacino del fiume Serchio, del PGRA. del distretto Appennino Settentrionale, i suddetti interventi di sostituzione edilizia non sono ammessi, nel caso in cui gli immobili interessati ricadano anche parzialmente all'interno di aree riconosciute e classificate dagli stessi strumenti di pianificazione a pericolosità molto elevata, ovvero a pericolosità geomorfologica molto elevata. I suddetti interventi non sono altresì ammessi qualora ricadano anche parzialmente all'interno di aree riconosciute e classificate dal PS vigente, in conformità ai suddetti strumenti di pianificazione, a pericolosità molto elevata, ovvero a pericolosità geomorfologica molto elevata.

6. Al fine di assicurare la tutela delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, il miglioramento e la riqualificazione delle aree agricole di pertinenza e il corretto inserimento paesaggistico degli

interventi, il progetto delle opere e il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi aventi per oggetto il mutamento di destinazione di edifici rurali, 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 all'interno della resede individuata dal PO, privilegiando percorsi già esistenti e legittimati se privi di valore storico;
- la sezione massima degli accessi non dovrà essere superiore a 3 mt., avere sviluppo lineare (misurato al centro del tracciato), 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 piastre 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. Inoltre le eventuali opere di contenimento, di movimentazioni di terra e scarpate, di regimazione idraulica, dovranno essere realizzate utilizzando tecniche locali (ciglioniamenti 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.

Non è comunque ammessa l'alterazione e la trasformazione permanente delle sistemazioni idraulico agrarie storico - tradizionali esistenti (da documentare con adeguato ed esaustivo rilievo fotografico esteso all'intera area oggetto di intervento), dei filari alberati, delle alberature segnaletiche 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, ciglioniamenti, opere di regimazione idraulica e microreticolo di controllo delle acque meteoriche e superficiali.

7. Gli interventi di sistemazione ambientale delle "aree agricole di pertinenza", correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, secondo quanto disposto dallo stesso art. 83 della LR 65/2014, devono invece garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti. Essi devono garantire il 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 segnaletiche, di confine e di arredo esistenti. 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.

8. Il RE stabilisce eventuali ulteriori indicazioni concernenti la formazione dei progetti e dei titoli abilitativi e i contenuti minimi e le garanzie da inserire in convenzione.

Art. 49. Nuovi edifici e manufatti in territorio rurale

1. Fatto salvo quanto disciplinato per l'edificato sparso (o isolato) in territorio rurale, di cui ai

precedenti art.li 46 e 47 e di quanto ulteriormente disciplinato per i nuclei rurali, di cui ai successivi art.li. 59 e 60, in coerenza con la disciplina del PS vigente, la realizzazione di interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso diversa da quella agricola in territorio rurale non è di norma ammessa, con particolare riferimento alle aree ricomprese nel "Parco regionale delle Alpi Apuane" (P1) per le quali si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 55.

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 invece ammessa dal PO, ai sensi degli art.li 70, 73 e 78 della LR 65/2014, qualora specificatamente disciplinata e ammessa nelle norme relative alle diverse partizioni spaziali (zone) del territorio rurale individuate dallo stesso PO, di cui ai successivi Capi II e III delle presenti norme.

3. Sono in particolare interventi di nuova edificazione di edifici e/o di installazione di manufatti, a destinazione rurale, eventualmente ammessi dal PO per le diverse partizioni spaziali (zone) del territorio rurale, ai fini del perseguimento di obiettivi specifici e l'attuazione di disposizioni applicative definite dal PS vigente, quelli di seguito indicati:

- Nuovi edifici rurali. Abitazioni e annessi dell'impresa agricola

4. Si tratta dei nuovi edifici a destinazione agricola da realizzarsi, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 73 della LR 65/2014, previa approvazione del Programma Aziendale (PAPMAA), non avente valore di piano attuativo (fatta salva l'obbligo di approvazione della convenzione o dell'atto d'obbligo unilaterale da parte del Consiglio Comunale), presentato dall'imprenditore agricolo professionale, ovvero:

- la costruzione di "nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo" necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, secondo quanto disposto e prescritto dall'art. 73, c. 2, let. a) dello stesso art. 73, nonché secondo le ulteriori disposizioni contenute agli art.li 4 e 5 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016;
- la costruzione di "nuovi annessi agricoli" necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, secondo quanto disposto e prescritto dall'art. 73, c. 2, let. b) dello stesso art. 73, nonché secondo le ulteriori disposizioni contenute all'art. 5 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016.

In particolare in conformità ai riferimenti legislativi e regolamentari richiamati, il PO definisce le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel RE comunale:

- "nuovi edifici rurali ad uso abitativo" non potranno avere Superficie edificabile (o edificata) calpestabile²⁰⁵ superiore a 110 120²⁰⁶ mq, altezza superiore a 7,50 mt. (max 2 piani fuori terra) e dovranno essere realizzati con un solo corpo di fabbrica e con copertura del tetto a capanna di pendenza compresa tra 25% e 35%, con esclusione di tetti piani;
- "nuovi annessi agricoli", nella dimensione indicata dal Programma Aziendale, non potranno avere altezza superiore a 7,50 mt. dovranno essere realizzati con un solo corpo di fabbrica e copertura del tetto a capanna di pendenza compresa tra 25% e 35%, con esclusione di tetti piani;
- il progetto dovrà prevedere l'uso di materiali tradizionali, l'impiego di tecnologie a basso impatto energetico ed eco-efficienti, un impianto tipologico e formale articolato su volumi puri e su sistemi distributivi informati a grande semplicità, forma ed ubicazione adeguata ai caratteri dei luoghi e conforme alle tradizioni locali;
- gli edifici ad uso abitativo, articolati su volumetrie geometricamente pure, dovranno presentare forme architettoniche tipiche del luogo, sempre sostenute da concetti di semplicità formale, strutturale e linguistica; la planimetria dell'edificio dovrà ricondursi a forme geometriche lineari,

²⁰⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁰⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

di norma rettangolari, ed essere realizzato attraverso l'uso dei materiali tradizionali, secondo quanto indicato nel RE comunale;

- per il rispetto dei caratteri del paesaggio la collocazione dovrà avvenire in aree adiacenti o prospicienti i percorsi esistenti e/o ad edifici già esistenti (in modo da conseguire aggregazioni significative) e, fatte salve le distanze per il rispetto di misure igienico-sanitarie e funzionali, devono di norma essere collocati in piano o su terrazze naturali, allo scopo di limitare i movimenti di terreno e nel rispetto della maglia poderale esistente, limitando per quanto possibile le movimentazioni di terreno e la realizzazione di nuove strade poderali.

- Nuovi annessi agricoli minimi dell'impresa agricola

5. Si tratta dei “nuovi annessi agricoli minimi”, in applicazione delle disposizioni di cui all’art. 73, c. 5 della LR 65/2014 e all’art. 6 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016 che non richiedono la presentazione del Programma Aziendale (PAPMAA), ovvero:

- a) la costruzione di “Nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale” (PAPMAA), secondo le disposizioni di cui all’art. 6, commi 2 e 3 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016;
- b) la costruzione di “Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare”, per le imprese che esercitano in via prevalente le attività di allevamento intensivo di bestiame; trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento; acquacoltura; allevamento di fauna selvatica; cinotecnica; allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori; allevamento di equidi, secondo le disposizioni di cui all’art. 6, commi 4 e 5 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016;

In particolare in conformità ai riferimenti legislativi e regolamentari richiamati, il PO definisce le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel RE comunale:

- a) per i “nuovi annessi agricoli minimi” di cui alla precedente lettera a):
 - i fondi agricoli devono essere effettivamente coltivati ed avere (indipendentemente dall'ordinamento colturale) una dimensione minima catastale non inferiore a mq. 5.000, composti anche da lotti non contigui ma costituenti un'unica unità poderale;
 - gli interventi non devono comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi, con particolare riferimento al mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali presenti;
 - 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) calpestabile²⁰⁷ superiore a 50 mq, altezza non superiore a 3,50 mt., la copertura deve essere realizzata con tipologia a capanna o ad un'unica falda della pendenza compresa tra il 30% e il 35%;
 - i nuovi annessi agricoli devono essere articolati su volumetrie geometricamente pure, dovranno presentare forme architettoniche tipiche del luogo, sempre sostenute da concetti di semplicità formale, strutturale e linguistica; la planimetria dell'edificio dovrà ricondursi a forme geometriche lineari, di norma rettangolari, ed essere realizzati attraverso l'uso dei materiali e tecnologie tradizionali, secondo quanto indicato nel RE comunale;
- b) per i “nuovi annessi agricoli minimi” di cui alla precedente lettera b):
 - i fondi agricoli devono essere effettivamente coltivati ed avere una dimensione minima catastale, non inferiore a mq. 5.000, composti anche da lotti non contigui ma costituenti

²⁰⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

- 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) calpestabile²⁰⁸ superiore a 300 mq, altezza non superiore a 3,50 mt., pendenza delle falde del tetto compresa tra 25% e 35%, con esclusione di tetti piani;
- la prevalenza delle attività è verificata quando esse determinino almeno i 2/3 del prodotto lordo vendibile;
- le ulteriori prescrizioni tipologiche di cui al precedente comma 4.

Nei ²⁰⁹ nuovi annessi agricoli minimi non devono essere dotati di impianti finalizzati all'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. E' pertanto di norma ammesso il solo allaccio alla rete di distribuzione elettrica, idrica e fognaria.

- Nuovi manufatti agricoli (amatoriali, per ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie)

6. Si tratta dei "Nuovi manufatti agricoli" realizzati da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 78 della LR 65/2014 e agli art.li 12 e 13 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016. Ovvero:

- a) la costruzione di "Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale", secondo le disposizioni di cui all'art. 12 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016;
- b) la costruzione di "Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici", secondo le disposizioni di cui all'art. 13 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016;
- c) la costruzione di "Nuovi manufatti per esigenze venatorie", di cui all'art. 34 bis della LR 12 gennaio 1994, n. 3/1994 (Recepimento della L. 157/1992 "Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio".

In particolare in conformità ai riferimenti legislativi e regolamentari richiamati, per tutte le categorie di manufatti sopraelencati, il PO definisce le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche massime e non cumulabili per categoria che possono essere ulteriormente dettagliate nel RE comunale:

- a) per i "Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale", di cui alla precedente lettera a):
 - il fondo agricolo che forma oggetto dell'intervento deve essere effettivamente coltivato ed avere una dimensione minima catastale non inferiore a mq. ~~2.500-2.000~~. I manufatti agricoli non potranno avere, oltre ad un'altezza media non superiore a mt. 2,40, Superficie edificabile (o edificata) calpestabile²¹⁰ non superiore a mq. ~~20 24~~;
 - per fondi di dimensione minima catastale inferiore a mq. ~~2.500-2.000~~, i manufatti agricoli non potranno avere, oltre ad un'altezza media non superiore a mt. 2,40, Superficie edificabile (o edificata) calpestabile²¹¹ non superiore a mq. ~~10 16~~,²¹²
 - la realizzazione dei manufatti agricoli 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;
 - i manufatti agricoli devono essere semplicemente ancorati al suolo, senza la formazione di opere murarie e fondazionali, ovvero massetti o platee. Sono consentiti limitati e modesti 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

²⁰⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁰⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²¹⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²¹¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²¹² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 149 e 413

- 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), ossia la capacità di dare percezioni di durevolezza e leggerezza e di integrazione, fisica e visiva;
 - i manufatti agricoli non devono presentare soluzioni distributive e non devono essere dotati 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 canniciato, 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 materiale leggero ambientalmente compatibile;
 - il pavimento dovrà essere realizzato esclusivamente in legno o 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;
- b) per i "Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici", di cui alla precedente lettera b):
- b.1) per le sole attività concernenti la *"Tutela degli animali"*, nel rispetto delle disposizioni e dei requisiti minimi previsti dalla LR 59/2009 e dal Regolamento di cui alla DPGR n° 38R/2011, ovvero per l'esclusivo ricovero di specie "equine" (cavalli), finalizzate esclusivamente ad attività sociali, culturali, sportive, ricreative e per il tempo libero senza scopo di lucro e fatto salvo quanto eventualmente ed 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 che forma oggetto dell'intervento deve avere una dimensione minima catastale ~~non~~ inferiore a mq. ~~5.000~~ **2.500**²¹³;
 - i manufatti non potranno avere un'altezza massima in gronda ~~non~~ superiore a 3 mt. e una superficie coperta non superiore a 9 mq ogni 500 mq di area e comunque fino ad un massimo di 50 mq di Superficie Coperta;
 - la realizzazione dei manufatti 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;
 - 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 limitati e modesti 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 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), ossia la capacità di dare percezioni di durevolezza e leggerezza e di integrazione, fisica e visiva;
 - i manufatti agricoli non devono presentare soluzioni distributive e non devono essere dotati 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 materiale leggero ambientalmente compatibile;
 - per questi interventi deve essere presentata idonea documentazione volta a dimostrare le finalità culturali, sportive, ricreative e per il tempo libero sopraindicate, le modalità e le

²¹³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

tecniche costruttive dei manufatti che costituiscono oggetto specifico della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al successivo comma 7. L'intervento può prevedere parametri di superficie coperta maggiore ed in questo caso la convenzione o l'atto d'obbligo, dovrà individuare gli aspetti di uso ed interesse pubblico dell'opera.

b.2) per tutte le altre categorie e specie di animali domestici diversi da quelli di cui alla precedente lettera b.1) si applicano le prescrizioni dimensionali e tipologiche massime di cui alla precedente lettera a).

c) per i "Nuovi manufatti per esigenze venatorie", di cui alla precedente lettera c):

- i manufatti non potranno avere un'altezza massima in gronda superiore a 2,20 mt. e una Superficie Coperta superiore a 4 mq;
- fermo restando la disciplina e le disposizioni settoriali in materia, la realizzazione dei manufatti agricoli, 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.

7. Per tutte le categorie di manufatti di cui alle precedenti lettere a), b) e c), gli interventi sono sempre subordinati alla formazione di un titolo abilitativo convenzionato, ovvero di atto d'obbligo, corredato di idonea e commisurata polizza fidejussoria – ovvero deposito cauzionale- che preveda l'impegno del proponente alla rimozione dei manufatti e al ripristino dei luoghi nello stato originario in caso di cessazione dell'attività, secondo lo schema e le indicazioni approvati dal Consiglio Comunale.

L'installazione dei manufatti di cui al precedente comma non dà luogo a diritti edificatori per un loro possibile riutilizzo a fini diversi. Essi non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile. Essi costituiscono pertanto intervento "una tantum", anche in più interventi successivi, e non sono sommabili a volumi preesistenti, costruiti con la disciplina vigente, o derivati da opere oggetto di condono, sanatoria o altri procedimenti. Nel caso in cui i volumi preesistenti risultino di dimensioni inferiori a quelle consentite dal presente articolo è comunque consentito il raggiungimento della dimensione massima ammissibile, nelle forme ed alle condizioni sopra definite, ed a condizione che gli interventi risultino migliorativi della situazione preesistente ed assicurino un adeguato inserimento nel contesto.

I nuovi manufatti agricoli non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola, o alla scadenza dell'iscrizione della squadra nel registro delle squadre di caccia al cinghiale istituito presso ogni ATC.

- Manufatti temporanei e altri manufatti ad uso agricolo dell'impresa agricola

8. 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), l'installazione, per lo svolgimento dell'attività agricola, di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche, in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 70 della LR 65/2014, ovvero:

- a) l'installazione di "manufatti aziendali temporanei" e "serre temporanee" per periodi non superiori ai due anni, di cui all'art. 70, comma 1, della LR 65/2014 e secondo le ulteriori disposizioni di cui all'art. 1 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016;
- b) l'installazione di "manufatti aziendali" e "serre" per periodi superiori ai due anni, di cui all'art. 70, comma 3, lettera a) della LR 65/2014 e secondo le ulteriori disposizioni di cui all'art. 2 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016;
- c) l'installazione di "manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo", di cui all'art. 70, comma 3, lettera b) della LR 65/2014 e secondo le ulteriori disposizioni di cui all'art. 3

del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016.

I suddetti manufatti temporanei ad uso agricolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali. L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere detti manufatti per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola. Al momento della presentazione o del rilascio del titolo abilitativo si impegna altresì alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

Fatto salvo quanto ulteriormente disciplinato dal RE, la realizzazione di opere, interventi e manufatti diversi da quelli precedentemente elencati, sono ammessi dal PO esclusivamente mediante Programma Aziendale (PAPMAA).

Capo II - Aree agricole e forestali (E)

Art. 50. Aree prevalentemente forestali (ecosistemiche) (E1)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli "Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente ecosistemiche" del PS vigente, ovvero per le aree naturali caratterizzate per la prevalenza di boschi, praterie, pascoli, arbusteti, aree ripariali, aree umide, ecc, prevalentemente collinari e montane.

2. Per queste partizioni spaziali (zone) il PO garantisce l'assoluto rispetto dei dinamismi naturali della vegetazione spontanea, attraverso specifiche azioni di tutela e conservazione. Al fine di garantire l'integrità e di potenziare le qualità ambientali delle aree boscate, ivi comprese la vegetazione golenale e le macchie alberate, di difendere l'assetto idrogeologico, prevenire l'insacco di processi erosivi, ripristinare e consolidare la funzionalità ecologica, conservare le comunità biologiche e i biotopi in esse comprese, recuperare le aree in stato di degrado, il PO recepisce e attribuisce efficacia prescrittiva alle disposizioni di cui alla LR n. 39/2000 e smi (legge forestale della Toscana).

3. Al fine di conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, la gestione, gli interventi e le attività relativi alla risorsa bosco devono essere orientati al raggiungimento di sufficienti condizioni di naturalità, al mantenimento della biodiversità e dei processi dinamici dell'ecosistema, alla massimizzazione della complessità strutturale in ragione della migliore funzionalità bioecologica, al mantenimento delle funzioni protettive e produttive escludendo azioni di isolamento ed enucleazione delle aree di maggior valore. In questo quadro gli strumenti attuativi del PO (di cui al precedente art. 9) assicurano comunque il rispetto delle norme contenute nella suddetta legge forestale Toscana e l'applicazione operativa delle disposizioni contenute nel relativo Regolamento attuativo di cui alla DPGR. n° 48R/2003.

4. In queste partizioni spaziali (zone), oltre a quanto disciplinato per l'Edificato sparso (o isolato) in territorio rurale, di cui ai precedenti articoli 36 46 e 47 del Capo I di questo Titolo, in conformità alla disciplina del PS vigente, il PO non ammette 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 manufatti", di cui al precedente art. 49 delle presenti norme.

5. Sono invece esclusivamente ammessi dal PO, in conformità alla disciplina di PS, la sola realizzazione:

- la costruzione di "nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo" necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 49 comma 4 lettera a) 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. 49 comma 4 lettera b) delle presenti

norme;²¹⁴

- di “Nuovi manufatti agricoli (amatoriali, per ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie), di cui all’art. 49 comma 6 delle presenti norme.

6. In queste partizioni spaziali (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;
- 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; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell’acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio.²¹⁵

7. Gli interventi e le opere ammesse dal PO devono in ogni caso essere realizzate garantendo la conservazione e manutenzione dei beni minori di interesse paesaggistico e storico – testimoniale, come identificati nell’elaborato QC.4 del PO, con particolare riferimento alle “Antiche percorrenze” e alla “Rete dei percorsi storici e agro – forestali”.²¹⁶

8. Non sono inoltre consentite dal PO le trasformazioni morfologiche e ambientali; 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 partizioni spaziali (zone) interessate o che produca innalzamento dei livelli di vulnerabilità e fragilità.

9. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

d) turistico - ricettiva;

e) direzionale e di servizio (limitatamente a quella pubblica e/o di uso pubblico convenzionata);

g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Fatto salvo quanto disposto all’art. 48 in riferimento al mutamento di destinazione d’uso degli edifici a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante **in da** una categoria funzionale **all’altra** tra quelle previste è sempre ammesso.²¹⁷ Il mutamento di destinazione d’uso di unità immobiliari 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 realizzate le “addizioni volumetriche” **aventi per oggetto la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano.**²¹⁸ di cui al precedente art. 47 comma 6.

10. Nelle aree percorse dal fuoco si applicano inoltre le disposizioni di cui alla L. 353/2000 (Legge quadro in materia di incendi boschivi).

Art. 51. Aree prevalentemente agricole. Produttive specializzate di costa (E2)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli “Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole” del PS vigente, ed in particolare di quelle “produttive specializzate di costa”, costituite prevalentemente **da**²¹⁹ aree agricole bonificate di interesse produttivo, in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da colture di tipo intensivo ed estensivo, ovvero da colture ed elementi di un’agricoltura tipica dei territori irrigui, secondo le categorie delle strutture e delle attività tipiche dei contesti agricoli litoranei.

2. In queste partizioni spaziali (zone), oltre a quanto disciplinato per l’Edificato sparso (o isolato) in

²¹⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²¹⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²¹⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²¹⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²¹⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

²¹⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

territorio rurale, di cui ai precedenti articoli 46 e 47 del Capo I di questo Titolo, in conformità alla disciplina del PS vigente, il PO ammette esclusivamente i seguenti interventi:

- la costruzione di *“nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo”* necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all’esercizio delle attività agricole, di cui all’art. 49 comma 4 lettera a) 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. 49 comma 4 lettera b) 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. 49 comma 5 lettera a) delle presenti norme;
- la costruzione di *“Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare”*, di cui all’art. 49 comma 5 lettera b) delle presenti norme;
- la costruzione di *“Nuovi manufatti per l’attività agricola amatoriale”*, di cui all’art. 49 comma 6 lettera a) delle presenti norme;
- la costruzione di *“Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”*, di cui all’art. 49 comma 6 lettera b) delle presenti norme;
- l’installazione di *“manufatti aziendali temporanei”* e *“serre temporanee”* per periodi non superiori ai due anni, di cui ²²⁰all’art. 49 comma 8 lettera a) delle presenti norme;
- l’installazione di *“manufatti aziendali”* e *“serre”* per periodi superiori ai due anni, di cui di cui all’art. 49 comma 8 lettera b) delle presenti norme;
- l’installazione di *“manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo”*, di cui ²²¹di cui ²²¹all’art. 49 comma 8 lettera c) delle presenti norme.

3. Non sono invece ammessi dal PO i seguenti interventi:

- la costruzione di *“Nuovi manufatti per esigenze venatorie”*, di cui all’art. 49 comma 6 lettera c) delle presenti norme.

4. In queste partizioni spaziali (zone) sono inoltre ammesse dal PO:

- 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 confini, di strade e di fossi;
- 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; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell’acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio.

5. Gli interventi e le opere ammesse dal PO devono in ogni caso essere realizzate garantendo la conservazione e manutenzione dei beni minori di interesse paesaggistico e storico – testimoniale, come identificati nell’elaborato QC.4 del PO, con particolare riferimento alle “Antiche percorrenze” e alla “Rete dei percorsi storici e agro – forestali”. ²²²

6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

²²⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²²¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²²² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

a) residenziale;

d) turistico - ricettiva;

e) direzionale e di servizio (limitatamente a quella pubblica e/o di uso pubblico convenzionata);

g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Fatto salvo quanto disposto all'art. 48 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante **in da** una categoria funzionale **all'altra** tra quelle previste è sempre ammesso.²²³ Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari 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 realizzate le “addizioni volumetriche” **aventi per oggetto la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano**,²²⁴ di cui al precedente art. 47 comma 6.

Art. 52. Aree prevalentemente agricole. Produttive dell'entroterra vallivo (E3)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli “Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole” del PS vigente, ed in particolare di quelle “Produttive dell'entroterra vallivo”, costituite prevalentemente da aree con prevalenza di colture orticole che, seppur interessate dalla tendenziale frammentazione della proprietà fondiaria e da un processo di semplificazione del mosaico, che ha in parte alterato l'originaria rete drenante e di regimazione idraulica, mantengono ancora sostanzialmente inalterate l'originaria prevalente struttura e destinazione agricola, disponendo di ampie superfici utilizzate o ancora utilizzabili per attività rurali, anche se di carattere economico tendenzialmente marginale.

2. In queste partizioni spaziali (zone), oltre a quanto disciplinato per l'Edificato sparso (o isolato) in territori rurale, di cui ai precedenti articoli **36 46**²²⁵ e 47 del Capo I di questo Titolo, in conformità alla disciplina del PS vigente, il PO ammette esclusivamente i seguenti interventi:

- la costruzione di “nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo” necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 49 comma 4 lettera a) 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. 49 comma 4 lettera b) 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. 49 comma 5 lettera a) delle presenti norme;
- la costruzione di “Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale”, di cui all'art. 49 comma 6 lettera a) delle presenti norme;
- “la costruzione di “Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”, di cui all'art. 49 comma 6 lettera b) delle presenti norme;
- l'installazione di “manufatti aziendali temporanei” e “serre temporanee” per periodi non superiori ai due anni, di cui di cui all'art. 49 comma 8 lettera a) delle presenti norme;
- l'installazione di “manufatti aziendali” e “serre” per periodi superiori ai due anni, di cui **di cui** all'art. 49 comma 8 lettera b) delle presenti norme;
- l'installazione di “manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo”, di cui **di cui**²²⁶ all'art. 49 comma 8 lettera c) delle presenti norme.

3. Non sono invece ammessi dal PO i seguenti interventi:

- la costruzione di “Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiariae da

²²³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²²⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

²²⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 35 e 36

²²⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

- coltivare*”, di cui all’art. 49 comma 5 lettera b) delle presenti norme;
- la costruzione di “*Nuovi manufatti per esigenze venatorie*”, di cui all’art. 49 comma 6 lettera c) delle presenti norme.
4. In queste partizioni spaziali (zone) sono inoltre ammesse dal PO:
- 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 confini, 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 ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque reflue; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell’acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio.
5. Gli interventi e le opere ammesse dal PO devono in ogni caso essere realizzate garantendo la conservazione e manutenzione dei beni minori di interesse paesaggistico e storico – testimoniale, come identificati nell’elaborato QC.4 del PO, con particolare riferimento alle “*Antiche percorrenze*” e alla “*Rete dei percorsi storici e agro – forestali*”.²²⁷
6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:
- a) *residenziale*;
 - d) *turistico - ricettiva*;
 - e) *direzionale e di servizio (limitatamente a quella pubblica e/o di uso pubblico convenzionata)*;
 - g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*.
- Fatto salvo quanto disposto all’art. 48 in riferimento al mutamento di destinazione d’uso degli edifici a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante in da una categoria funzionale all’altra tra quelle previste è sempre ammesso.²²⁸ Il mutamento di destinazione d’uso di unità immobiliari 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 realizzate le “*addizioni volumetriche*” aventi per oggetto la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano,²²⁹ di cui al precedente art. 47 comma 6.

Art. 53. Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna (E4)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli “Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole” del PS vigente, ed in particolare di quelle “di collina e montagna”, costituite prevalentemente da attività agricole dominate dalla coltivazione dell’olivo e delle colture arboree o legnose (castagneto da frutto), tipicamente di valore produttivo e di interesse paesaggistico, in ragione dell’unicità del paesaggio qualificato dalla struttura delle sistemazioni idraulico – agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionature, lunette, terrazze, ecc.).
2. In queste partizioni spaziali (zone), oltre a quanto disciplinato per l’Edificato sparso (o isolato) in

²²⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²²⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²²⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

territorio rurale, di cui ai precedenti articoli **36** **46**²³⁰ e 47 del Capo I di questo Titolo, in conformità alla disciplina del PS vigente, il PO ammette 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. 49 comma 4 lettera b) 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. 49 comma 5 lettera a) delle presenti norme;
- la costruzione di *“Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale”*, di cui all'art. 49 comma 6 lettera a) delle presenti norme;
- *“la costruzione di “Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”*, di cui all'art. 49 comma 6 lettera b) delle presenti norme;
- la costruzione di *“Nuovi manufatti per esigenze venatorie”*, di cui all'art. 49 comma 6 lettera c) delle presenti norme;
- l'installazione di *“manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo”*, di cui **di cui**²³¹ all'art. 49 comma 8 lettera c) delle presenti norme.

3. Non sono invece ammessi dal PO i seguenti interventi:

- la costruzione di *“nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo”* necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 49 comma 4 lettera a) delle presenti norme;
- la costruzione di *“Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare”*, di cui all'art. 49 comma 5 lettera b) delle presenti norme;
- l'installazione di *“manufatti aziendali temporanei”* e *“serre temporanee”* per periodi non superiori ai due anni, di cui di cui all'art. 49 comma 8 lettera a) delle presenti norme;
- l'installazione di *“manufatti aziendali”* e *“serre”* per periodi superiori ai due anni, di cui **di cui**²³² all'art. 49 comma 8 lettera b) delle presenti norme.

4. In queste partizioni spaziali (zone) sono inoltre ammesse dal PO:

- 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 confini, di strade e di fossi;
- 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; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio.

5. Gli **interventi e le opere ammesse dal PO devono in ogni caso essere realizzate garantendo la conservazione e manutenzione dei beni minori di interesse paesaggistico e storico – testimoniale, come identificati nell'elaborato QC.4 del PO, con particolare riferimento alle “Antiche percorrenze” e alla “Rete dei percorsi storici e agro – forestali”**.²³³

6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le

²³⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 35 e 36

²³¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²³² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²³³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) *residenziale*;

d) *turistico - ricettiva*;

e) *direzionale e di servizio (limitatamente a quella pubblica e/o di uso pubblico convenzionata)*;

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

Fatto salvo quanto disposto all'art. 48 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante **in da** una categoria funzionale **all'altra** tra quelle previste è sempre ammesso.²³⁴ Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari 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 realizzate le “addizioni volumetriche” **aventi per oggetto la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano**,²³⁵ di cui al precedente art. 47 comma 6.

Art. 54. Aree agricole periurbane. Intercluse (E5)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli “Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole” del PS vigente, ed in particolare le “Aree agricole intercluse”, individuate dal PO ai sensi dell'art. 4, comma 5 della LR 65/2014 costituite prevalentemente da aree rurali marginali e residuali interne al territorio urbanizzato e 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. Rappresentano suoli liberi a sostanziale vocazione agricola che contribuiscono alla definizione dei limiti urbani e della formale perimetrazione delle aree insediate, per la stretta connessione che hanno con le parti costruite, mediante le quali il PO persegue e regola un equilibrato e compatibile rapporto tra città e campagna e la salvaguardia dell'integrità fisica di queste aree.

3. In queste partizioni spaziali (zone), oltre a quanto disciplinato per l'Edificato sparso (o isolato) in territorio rurale, di cui ai precedenti articoli **36 46**²³⁶ e 47 del Capo I di questo Titolo, in conformità alla disciplina del PS vigente, il PO non ammette 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 manufatti”, di cui al precedente art. 49 delle presenti norme.

4. **Gli interventi e le opere ammesse dal PO devono in ogni caso essere realizzate garantendo la conservazione e manutenzione dei beni minori di interesse paesaggistico e storico – testimoniale, come identificati nell'elaborato QC.4 del PO, con particolare riferimento alle “Antiche percorrenze” e alla “Rete dei percorsi storici e agro – forestali”.**²³⁷

5. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

e) *direzionale e di servizio (limitatamente a quella pubblica e/o di uso pubblico convenzionata)*;

d) *turistico - ricettiva*²³⁸;

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

Fatto salvo quanto disposto all'art. 48 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante **in da** una

²³⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²³⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

²³⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²³⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²³⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

categoria funzionale all'altra tra quelle previste è sempre ammesso.²³⁹ Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari 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 realizzate le “addizioni volumetriche” aventi per oggetto la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano,²⁴⁰ di cui al precedente art. 47 comma 6.

Art. 55. Aree agricole periurbane. Di pertinenza di centri e nuclei storici (E6)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli “Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole” del PS vigente, ed in particolare delle “Aree agricole di pertinenza dei centri e nuclei storici” dei contesti collinari e montani, costituite prevalentemente da attività agricole orticole, vitivinicole, alternate alle colture arboree o legnose, tipicamente di valore testimoniale e di interesse paesaggistico, in ragione dell'unicità del paesaggio qualificato dalla struttura delle sistemazioni idraulico – agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionature, lunette, terrazze, ecc.) e dalle intime relazioni (paesaggistiche, funzionali, ecosistemiche e ambientali) che storicamente legato legano²⁴¹ queste aree agli insediamenti di matrice antica.

2. In queste partizioni spaziali (zone), oltre a quanto disciplinato per l'Edificato sparso (o isolato) in territorio rurale, di cui ai precedenti articoli 36 46²⁴² e 47 del Capo I di questo Titolo, in conformità alla disciplina del PS vigente, il PO ammette esclusivamente i seguenti interventi:

- la costruzione di “Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale”, di cui all'art. 49 comma 6 lettera a) delle presenti norme;
- “la costruzione di “Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”, di cui all'art. 49 comma 6 lettera b) delle presenti norme;

3. Non sono invece ammessi dal PO i seguenti interventi:

- la costruzione di “nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo” necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 49 comma 4 lettera a) 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. 49 comma 4 lettera b) 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. 49 comma 5 lettera a) delle presenti norme;
- la costruzione di “Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare”, di cui all'art. 48 comma 5 lettera b) delle presenti norme;
- la costruzione di “Nuovi manufatti per esigenze venatorie”, di cui all'art. 49 comma 6 lettera c) delle presenti norme.
- l'installazione di “manufatti aziendali temporanei” e “serre temporanee” per periodi non superiori ai due anni, di cui di cui all'art. 49 comma 8 lettera a) delle presenti norme;
- l'installazione di “manufatti aziendali” e “serre” per periodi superiori ai due anni, di cui di cui²⁴³ all'art. 49 comma 8 lettera b) delle presenti norme;
- l'installazione di “manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo”, di cui all'art. 49 comma 8 lettera c) delle presenti norme.

4. In queste partizioni spaziali (zone) sono inoltre ammesse dal PO:

- le attività agrituristiche nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 30/2003 e smi;

²³⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁴⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

²⁴¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁴² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁴³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

- 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 confini, 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.

5. Gli interventi e le opere ammesse dal PO devono in ogni caso essere realizzate garantendo la conservazione e manutenzione dei beni minori di interesse paesaggistico e storico – testimoniale, come identificati nell'elaborato QC.4 del PO, con particolare riferimento alle “Antiche percorrenze” e alla “Rete dei percorsi storici e agro – forestali”.²⁴⁴

6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) residenziale;

d) turistico - ricettiva;

e) direzionale e di servizio (limitatamente a quella pubblica e/o di uso pubblico convenzionata);

g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Fatto salvo quanto disposto all'art. 48 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in da una categoria funzionale all'altra tra quelle previste è sempre ammesso.²⁴⁵ Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari 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 realizzate le “addizioni volumetriche” aventi per oggetto la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano,²⁴⁶ di cui al precedente art. 47 comma 6.

Capo III - Parchi e siti di valenza naturalistico-ambientale e paesaggistica (P)

Art. 56. Parco regionale delle Alpi Apuane (P1)

1. Comprende le partizioni spaziali (zone) ricomprese nel perimetro del “Parco regionale delle Alpi Apuane” (istituito con LR 65/1997), con esclusione delle aree contigue, per le quali si applicano, in attesa del nuovo Piano integrato del parco, di cui all'art. 27 della LR 30/2015, esclusivamente le disposizioni e la disciplina del vigente Piano del Parco approvato in via definitiva con Deliberazione del CD n. 21 del 30 novembre 2016; come integrato dalle disposizioni del “Regolamento del parco” adottato con Deliberazione del CD n. 64 del 17 dicembre 2010.

2. Fermo restando le disposizioni più restrittive contenute negli strumenti di pianificazione settoriale vigenti di cui al precedente comma 1 e fino all'entrata in vigore del nuovo Piano integrato del parco, nelle partizioni spaziali (zone) del Parco delle Alpi Apuane le categorie di intervento ammesse sul PEE sono quelle di cui ai precedenti art.li 46 e 47 delle presenti norme.

3. Non sono di norma ammessi interventi di nuova edificazione e la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, compresi quelli di cui al precedente art. 49, anche concernenti l'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III, Capo III, della LR 65/2014. Resta altresì ferma la possibilità di computare eventuali superfici poste a coltura nell'ambito di Programmi aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) presentati da parte dell'imprenditore

²⁴⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁴⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁴⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

agricolo e formati ai fini della realizzazione di interventi urbanistico - edilizi (nuovi edifici rurali ad uso abitativo, nuovi annessi agricoli connessi e necessari alla conduzione dei fondi e all'esercizio dell'attività agricola), di cui al precedente Capo II, ai fini del rispetto delle prescrizioni e dei parametri indicati dal PTC, ovvero - qualora più favorevoli - dal Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016.

4. Gli interventi e le opere ammesse dal PO devono in ogni caso essere realizzate garantendo la conservazione e manutenzione dei beni minori di interesse paesaggistico e storico – testimoniale, come identificati nell'elaborato QC.4 del PO, con particolare riferimento alle “Antiche percorrenze” e alla “Rete dei percorsi storici e agro – forestali”.²⁴⁷

5. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse, in relazione alla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, sono quelle specificatamente indicate negli strumenti di pianificazione settoriale vigenti di cui al precedente comma 1.

6. Fermo restando la prevalente disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni stabilita negli strumenti di pianificazione settoriale vigenti di cui al precedente comma 1, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola è regolato dal precedente art. 48. Il mutamento di destinazione d'uso di eventuali unità immobiliari esistenti a destinazione industriale – artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale, qualora previsto, è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le “addizioni volumetriche” di cui al precedente art. 47 comma 6.

Art. 57. Parchi territoriali e fluviali di interesse locale (P2)

1. Comprendono le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli “Ambiti dei parchi territoriali di interesse locale” del PS vigente, ovvero per le aree del territorio aperto e rurale riconosciute come unità eco-sistemiche di alto valore naturalistico (aree nucleo o “core areas”), ovvero ad elevato contenuto connettivo e di interconnessione eco-sistemica (corridoi e connessioni ambientali o aree di collegamento ecologico e funzionale), che svolgono anche la funzione di mantenimento delle dinamiche di dispersione degli organismi biologici e della vitalità di popolazioni e comunità, potenzialmente in grado di esprimere funzioni e prestazioni multifunzionali (agricolo – produttive, economico - sociali, sportive - ludiche e ricreative, ecc.) ritenute di rilevanza strategica e strutturale e riconoscibili in termini di scala quali grandi strutture paesistiche di livello territoriale. In particolare sono individuati di PO:

- ***Parco fluviale del Camaione - Lucese e Lombricese;***
- ***Parco fluviale del torrente Freddana nelle Sei Miglia;***
- ***Parco territoriale del Magazzino e delle aree umide del Secco e del Trebbiano;***
- ***Parco territoriale dell'area umida del Giardo e dell'Arginvecchio;***
- ***Parco territoriale de Le Pianore, Rotaio e Selvaiana a Capezzano.***

2. Per queste partizioni spaziali (zone), anche in coerenza con politiche di programmazione già avviate dal comune, il PO prevede la formazione di Piani Attuativi (PA) o Progetti Unitari (di fattibilità, definitivo o esecutivi) di iniziativa pubblica, **ovvero Piani Attuativi (PA) di iniziativa privata (comunque convenzionato a fini della determinazione delle previsioni e degli interventi di interesse pubblico) per porzioni di territorio comunque non inferiori a 5 ettari**²⁴⁸, finalizzati a perseguire gli obiettivi specifici e ad attuare le corrispondenti disposizioni applicative definiti dal PS vigente per ogni singolo parco **e/o area** (fluviale o territoriale) precedentemente individuato. In particolare:

- i PA dettagliano e articolano le partizioni spaziali (zone) individuate dal PO in relazione alla caratterizzazione storico-culturale, ambientale e paesaggistica dei contesti territoriali interessati, ovvero in rapporto alle diverse funzioni agricole e/o forestali, nonché alle diverse caratterizzazioni

²⁴⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁴⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 367

ecosistemiche, definendo conseguentemente un insieme complesso di previsioni, interventi ed azioni, tali da garantire, anche attraverso l'attuazione programmata, la declinazione della disciplina del PS vigente;

- i PU definiscono la puntuale localizzazione e l'organizzazione di un sistema integrato di percorsi lenti (pedonali, ciclabili, equestri), che comprenda anche parcheggi di interscambio rispetto ai percorsi viari, mediante il prioritario riordino e l'adeguamento dei tracciati storici e dei percorsi esistenti, che consenta una facile accessibilità agli ambienti naturali e alle aree di maggiore interesse ambientale e paesaggistico, dagli insediamenti contermini e dalle infrastrutture limitrofe.

Sono altresì sempre ammessi interventi ed opere volte alla riduzione del rischio idraulico e alla mitigazione dei fattori di fragilità e vulnerabilità idrogeologica, anche finalizzati all'adeguamento delle sezioni idrauliche e degli alvei di naturale esondazione – laminazione.²⁴⁹

3. In queste partizioni spaziali (zone), in assenza dei PA o dei PU di cui al precedente comma 2, oltre a quanto disciplinato per l'Edificato sparso (o isolato) in territorio rurale, di cui ai precedenti art.li 46 e 47 del Capo I di questo stesso Titolo, in conformità alla disciplina del PS vigente, il PO ammette 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. 49 comma 4 lettera b) 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. 49 comma 5 lettera a) delle presenti norme;
- la costruzione di “Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale”, di cui all'art. 49 comma 6 lettera a) delle presenti norme;
- l'installazione di “manufatti aziendali temporanei” e “serre temporanee” per periodi non superiori ai due anni, di cui di cui all'art. 49 comma 8 lettera a) delle presenti norme;
- l'installazione di “manufatti aziendali” e “serre” per periodi superiori ai due anni, di cui all'art. 49 comma 8 lettera b) delle presenti norme.²⁵⁰

4. Non sono invece ammessi dal PO i seguenti interventi:

- la costruzione di “nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo” necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 48 comma 4 lettera a) delle presenti norme;
- la costruzione di “Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare”, di cui all'art. 49 comma 5 lettera b) delle presenti norme;
- “la costruzione di “Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”, di cui all'art. 49 comma 6 lettera b) delle presenti norme;
- la costruzione di “Nuovi manufatti per esigenze venatorie”, di cui all'art. 49 comma 6 lettera c) delle presenti norme;
- l'installazione di “manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo”, di cui di cui all'art. 49 comma 8 lettera c) delle presenti norme;
- l'installazione di “manufatti aziendali” e “serre” per periodi superiori ai due anni, di cui di cui all'art. 49 comma 8 lettera b) delle presenti norme.²⁵¹

5. Non sono inoltre consentite dal PO le trasformazioni morfologiche e ambientali; 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 partizioni spaziali (zone) interessate o che produca innalzamento dei livelli di vulnerabilità e fragilità.

²⁴⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 122

²⁵⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 49

²⁵¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 49

6. In queste partizioni spaziali (zone) sono altresì ammesse dal PO:

- 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 confini, di strade e di fossi;
- il recupero alle attività agricole di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi.

7. Gli interventi e le opere ammesse dal PO devono in ogni caso essere realizzate garantendo la conservazione e manutenzione dei beni minori di interesse paesaggistico e storico – testimoniale, come identificati nell'elaborato QC.4 del PO, con particolare riferimento alle "Antiche percorrenze" e alla "Rete dei percorsi storici e agro – forestali".²⁵²

8. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) residenziale;

d) turistico - ricettiva;

e) direzionale e di servizio (limitatamente a quella pubblica e/o di uso pubblico convenzionata);

g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Fatto salvo quanto disposto all'art. 48 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una delle categorie funzionali tra quelle previste è sempre ammesso.²⁵³ Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari 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 realizzate le "addizioni volumetriche" di cui al precedente art. 47 comma 6.

Art. 58. Discontinuità, varchi inedificati e visuali libere (P3)

1. Costituiscono la necessaria trasposizione, ovvero declinazione e dettaglio di scala, degli "Ambiti delle discontinuità, dei varchi inedificati e delle visuali libere" del PS vigente, con valore di indirizzo ed orientamento ai fini del controllo di conformità delle previsioni del PO alla disciplina dello stesso PS.

2. In questi contesti, non aventi valore conformativo del regime e della destinazione dei suoli, si applicano le disposizioni delle diverse partizioni spaziali (zone) del Territorio rurale (di cui a questo stesso Titolo IV) entro cui risultano indicati, fatta salvo quanto disposto ai successivi commi 3 e 4.

3. La realizzazione di qualsiasi intervento edilizio e urbanistico, sia di iniziativa pubblica sia di iniziativa privata, è tenuto comunque ad assicurare la tutela e la conservazione degli spazi aperti e delle continuità ambientali e paesaggistiche, con particolare riferimento per:

- la salvaguardia, la tutela - e ove necessario il ripristino - di siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni arboree ed arbustive, alberature di alto fusto ed individui arborei di carattere monumentale, viabilità minore, rete scolante principale e secondaria;
- il mantenimento della destinazione agricola. Interventi di agricoltura specializzata di ogni genere, la realizzazione di vivai, di nuovi impianti intensivi e forestali, sono pertanto considerati incongrui con questi ambienti;

²⁵² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁵³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

- il mantenimento e ove necessario il ripristino delle vie vicinali e dei sentieri poderali, al fine di facilitare la fruizione del territorio e di incentivare attività integrative di quella agricola.

La realizzazione di recinzioni ed elementi di protezione dei fondi agricoli devono essere realizzati con materiali trasparenti (preferibilmente reti a magli larghe metalliche) ed elementi di sostegno semplicemente infissi al suolo, evitando l'introduzione di elementi, componenti e manufatti che precludano intervisibilità e la percezione delle principali visuali sul territorio aperto.

4. La realizzazione di nuovi edifici e manufatti di cui al precedente art. 49, qualora ammessa per le diverse partizioni spaziali (zone) eventualmente interessate, è subordinata alla dimostrazione (in termini grafici, cartografici e fotografici), nell'ambito della definizione dei Programmi aziendali (PAPMAA) - ovvero dei titoli abilitativi e autorizzativi, che non sussistono alternative localizzative e di ubicazione spaziale diverse da quella proposta, ovvero esterne alle discontinuità e ai varchi inedificati indicati dal PO, in rapporto al fondo agricolo eventualmente interessato e che l'eventuale localizzazione di edifici e manufatti non precluda la fruizione paesistico percettiva delle aree interessate.

Art. 59. Reticolo idrografico e specchi d'acqua (P4)

1. Fermo restando quanto disciplinato al precedente Capo II per le diverse aree agricole e forestali, il PO, sulla base delle "Indagini idrogeologiche e simiche (QG)" di cui all'articolo 3 comma 5, identifica nelle cartografie di quadro propositivo (progettuale), con apposita simbologia e caratterizzazione grafica, il reticolo idrografico regionale, il restante reticolo idrografico e gli specchi d'acqua naturali ed artificiali.

2. In particolare il PO nelle cartografie del "Quadro generale delle previsioni" (scala 1:5.000), individua:

- il "Sistema idrografico regionale" del PIT con valenza di PPR, comprendente anche ed in particolare il reticolo idrografico per il quale si applicano espressamente la disciplina e le prescrizioni della LR 41/2018 (recante Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua);
- il "Reticolo idrografico" del PAI del Bacino del fiume Serchio e del PGRA del Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale, talvolta coincidente con quello richiamato alla precedente linea, per il quale si applica espressamente la specifica disciplina e le disposizioni dei piani sovraordinati precedentemente richiamati.

3. Nel caso in cui i reticoli precedentemente richiamati risultino tra loro coincidenti e/o sovrappONENTI, dovranno essere rispettate - in forma cumulativa - le rispettive discipline applicando, in caso di eventuali divergenze e/o di difficoltà interpretative, le disposizioni e le prescrizioni ritenute più restrittive e limitative.

4. Per queste partizioni spaziali gli interventi e le opere di riduzione e/o mitigazione del rischio idraulico e le sistemazioni idraulico agrarie di gestione del reticolo, devono essere di norma progettate con soluzioni di ingegneria naturalistica e ambientale, fatte salve problematiche non risolvibili secondo le valutazioni ed indicazioni svolte dalle competenti autorità.²⁵⁴

5. Nelle cartografie del "Quadro di dettaglio delle previsioni" (scala 1:2.000), è indicato il più complessivo reticolo idrografico - anche comprendente (seppure con diversa rappresentazione ed identificazione cartografica) quello di cui al precedente comma 2 - comprendenti costituito da²⁵⁵ rii, canaletti, fossi, ecc. e gli specchi d'acqua naturali e artificiali per i quali si applicano le specifiche disposizioni normative vigenti in materia.

6. Le diverse soprarichiamate disposizioni di natura sovraordinata sono puntualmente indicate negli elaborati delle Indagini idrogeologiche e sismiche di cui al successivo art. 88.

²⁵⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 122

²⁵⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

Capo IV- Insediamenti del territorio rurale (R)

Art. 60. Nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto (RA)

1. Comprendono le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli “Ambiti dei Nuclei rurali di impianto storico” (in territorio aperto) del PS vigente, ovvero i centri di antica formazione dei contesti vallivi, pedecollinari, collinari e montani comprensivi dei relativi ambiti di pertinenza (tra i quali: Santa Lucia, Monteggiori, Greppolungo, Lombrici, Metato, Casoli, Pedona, Torcigliano, Gombitelli, Valpromaro, Fibbialla, Migliano, Fibbiano, Salapreti, Agliano, Agliano Peralla, Buchignano, Anticiana, Stignano, Castello, San Lorenzo, Licetro, La Culla).

2. Per i gli “Nuclei Rurali di impianto storico” in territorio rurale il PO prevede interventi differenziati e graduali - per intensità di trasformazione urbanistico – edilizia ammissibile - secondo la seguente classificazione morfo – tipologica di quadro propositivo (progettuale propositivo)²⁵⁶ già adottata, in forma complementare, anche nell’ambito della Disciplina degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato:

- *Insediamenti classificati di valore monumentale (M);*
- *Insediamenti classificati di pregio architettonico (1);*
- *Insediamenti classificati di interesse ambientale (2);*
- *Insediamenti allo stato di rudere e/o in significativo stato di degrado (R);*
- *Insediamenti non classificati o di impianto non storico.*²⁵⁷

3. Coerentemente con gli obiettivi specifici e le disposizioni applicative del PS vigente e con le specifiche caratteristiche del territorio di Camaione, le categorie di intervento ammesse dal PO secondo la differente classificazione morfo – tipologica di quadro propositivo (progettuale), sono quelle degli analoghi (per caratteristiche tipologiche e classificazione di valore) insediamenti posti nei “Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato” (A3), di cui al precedente art.

21. In particolare:

- per gli insediamenti classificati di valore monumentale (M), le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui al precedente art. 21 comma 3 e 8.
- per gli insediamenti classificati di pregio architettonico (1), le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui al precedente art. 21 comma 4 e 8.
- per gli insediamenti classificati di interesse ambientale (2), le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui al precedente art. 21 comma 5 e 8;
- per gli insediamenti allo stato di rudere e/o in significativo stato di degrado (R), le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui al precedente art. 21 comma 6 e 8.
- per gli insediamenti eventualmente non classificati o di impianto non storico, diversi dai precedenti comunque posti all’interno delle partizioni spaziali (zone) oggetto delle presenti norme, le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui al precedente art. 21 comma 7 e 8.

²⁵⁸

4. Per tutte le classi tipo-morfologiche in coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- a) *residenziale;*
- b) *industriale - artigianale;*
- c) *commerciale al dettaglio;*

²⁵⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁵⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁵⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

d) turistico - ricettiva;

e) direzionale e di servizio.

g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante da in una delle categorie funzionali all'altra tra quelle previste è sempre ammesso²⁵⁹. Il mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti a destinazione agricola è ammesso nel rispetto delle limitazioni e condizioni di cui agli art.li 81, 82 e 83 della LR 65/2014.²⁶⁰

5. Per tutte le classi tipo-morfologiche il frazionamento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E' sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Il RE comunale definisce specifiche prescrizioni per il decoro e la cura degli spazi aperti in ordine a tipologie delle recinzioni e degli arredi fissi, cura degli spazi a comune e delle corti, materiali e tecnologie da utilizzare, essenze vegetazionali da impiegare, modalità di esecuzione degli interventi.

Art. 61. Nuclei rurali di impianto recente in territorio aperto (RB)

1. Comprendono le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli "Ambiti dei Nuclei rurali di recente formazione" (in territorio aperto) del PS vigente, ovvero i nuclei e le articolazioni insediative prevalentemente dei contesti costieri e dell'entroterra vallivo che si caratterizzano quali morfotipi delle forme della dispersione insediativa (campagna abitata, campagna urbanizzata, agglomerati extraurbani) secondo la definizione tematica data dal PIT/PPR.

2. Coerentemente con gli obiettivi specifici e le disposizioni applicative del PS vigente e con le specifiche caratteristiche del territorio di Camaione, le categorie di intervento ammesse dal PO, sono quelle degli analoghi (per caratteristiche tipologiche e classificazione di valore) insediamenti posti nel territorio urbanizzato ed in particolare le "Aree dei tessuti di margine e sfrangiati" (B3), di cui al precedente art. 24 delle presenti norme.

3. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) residenziale;

b) industriale – artigianale;

c) commerciale al dettaglio;

d) turistico - ricettiva;

e) direzionale e di servizio;

g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante da in una delle categorie funzionali all'altra tra quelle previste è sempre ammesso²⁶¹. Il mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti a destinazione agricola è ammesso nel rispetto delle limitazioni e condizioni di cui agli art.li 81, 82 e 83 della LR 65/2014.²⁶²

4. Il frazionamento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E' sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

5. Il RE comunale definisce specifiche prescrizioni per il decoro e la cura degli spazi aperti in ordine a tipologie delle recinzioni e degli arredi fissi, cura degli spazi a comune e delle corti, materiali e

²⁵⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 63, 72 e 236

²⁶⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁶¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 63, 72 e 236

²⁶² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

tecnologie da utilizzare, essenze vegetazionali da impiegare, modalità di esecuzione degli interventi.

TITOLO V - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. RETE INFRASTRUTTURALE

Art. 62. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali (zone) della rete infrastrutturale

1. La disciplina di “Gestione degli insediamenti esistenti. Rete infrastrutturale” discende dal riconoscimento e dall’interpretazione urbanistica definita dal quadro conoscitivo del PO, considerando i fattori costitutivi e caratterizzanti le reti infrastrutturali, il sistema dei servizi e delle dotazioni tecnologiche, perseguendo in particolare gli obiettivi specifici ed attuando le disposizioni applicative concernenti la disciplina delle “Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità” del PS vigente. A tal fine, secondo quanto indicato al precedente art. 8, sono individuate dal PO le seguenti partizioni spaziali (zone):

Rete e servizi della mobilità (viaria, ferroviaria, ecc.) e parcheggi (I)

- Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente
- Connettori modali e ambientali della città pubblica da riqualificare e mitigare (I1)
- Parcheggi e aree di sosta (I2)
- Linea ferroviaria e stazione (I3)

Altre infrastrutture per la mobilità

- Distributori di carburante e servizi alla mobilità (I4)
- Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali
- Sentieri CAI e altri percorsi escursionistici
- Nodi di miglioramento dei livelli di attraversamento e/o accessibilità

2. In applicazione della “disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” e fatto salvo quanto specificatamente disciplinato per i “Distributori di carburante e servizi per la mobilità” (I4 – di cui al successivo art. 68, sono partizioni spaziali (zone) nelle quali è generalmente **ammessa** ²⁶³ **annessa** la categoria funzionale “Direzionale e di servizio”, pubblica, ovvero di uso pubblico convenzionato e il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante non è di norma ammesso, se non nel rispetto della specifica disciplina del PS vigente e, nel solo caso dei parcheggi e aree di sosta, della preventiva verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici dallo stesso indicati.

3. Le categorie di intervento ammesse dal PO, sono di norma riferite alle competenze della Pubblica Amministrazione che opera mediante la formazione di progetti di opera pubblica, anche previa formazione di piani attuativi e progetti unitari di iniziativa pubblica, da approvarsi secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici. Il PO definisce altresì le condizioni e le modalità di intervento da parte di altri soggetti (anche privati), di norma previa stipula di apposita convenzione.

4. Il PO individua inoltre le partizioni spaziali (zone) di nuova previsione da attuarsi mediante Piano attuativo (PA), Progetto Unitario convenzionato (PUC) o Titolo abilitativo convenzionato, di iniziativa privata, nelle quali la realizzazione e cessione gratuita al comune di aree destinate dallo stesso PO ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a spazi pubblici (che qualificano la rete della mobilità) è definita, in applicazione alla disciplina della perequazione e compensazione urbanistica, di cui al precedente articolo 11 nell’ambito delle previsioni relative alla “Disciplina delle trasformazioni”, secondo quanto indicato al successivo art. 72 delle presenti norme.

5. In assenza dell’iniziativa privata, qualora il Comune per motivi di interesse pubblico, intendesse procedere alla realizzazione anticipata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli spazi pubblici (che qualificano la rete della mobilità) individuati all’interno delle “partizioni spaziali (zone)” soggette alla disciplina delle trasformazioni, può procedere in analogia a quanto disposto nella “Disciplina degli insediamenti esistenti. Attrezzature e servizi”, secondo le modalità indicate al

²⁶³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

precedente art. 33 c. 6.

Art. 63. Incentivi urbanistici (bonus) per l'adeguamento e il miglioramento della viabilità pubblica

1. Il PO persegue l'obiettivo di favorire gli interventi volti al miglioramento e all'adeguamento prestazionale e funzionale della rete viaria esistente, anche al fine di incrementare i livelli di accessibilità agli insediamenti esistenti mediante itinerari e percorsi a mobilità lenta (ciclabili e pedonali).

2. A tal fine, al successivo comma 3, è definito uno specifico incentivo urbanistico (bonus) destinato alla realizzazione di interventi di adeguamento e riqualificazione della viabilità pubblica specificatamente riferito agli interventi di "addizione volumetrica" (ampliamento) agli edifici esistenti eventualmente da realizzarsi sulla base di quanto disposto nelle presenti norme e limitatamente alle seguenti partizioni spaziali (zone) individuate dal PO, di cui al precedente art. 8:

Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione residenziale e mista (B)

- Aree dei tessuti urbani ad isolati con margine compatto (B1)
- Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2)
- Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3)

Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione produttiva e specialistica (D)

- Aree dei tessuti produttivi (con funzioni miste) lineari lungo strada (D1)
- Aree dei tessuti (con funzioni miste) delle "Insule specializzate" (D2)
- Aree dei tessuti a piattaforme produttive prevalentemente artigianali - industriali (D3)
- Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente turistico - ricettive (D4)

Insedimenti del territorio rurale (R)

- Nuclei rurali di impianto recente in territorio aperto (RB)

3. In particolare nell'ambito delle categorie di intervento previste per le suddette partizioni spaziali (zone), nel caso di "addizioni volumetriche" agli edifici esistenti (di cui all'art. 134 c. 1 let. g) LR 65/2014 e smi), qualora ammesse "una tantum" dal PO anche in più interventi successivi, è ammesso un ulteriore incremento dell'addizione volumetrica (bonus volumetrico aggiuntivo rispetto a quello già ammesso dal PO per la singola partizione spaziale) per una Superficie **edificabile (o edificata) calpestabile**²⁶⁴ non superiore a mq. 10 rispetto a quella ammessa nelle stesse partizioni spaziali (zone), qualora il proponente e titolare del titolo abilitativo oggetto di addizione volumetrica si impegni a cedere gratuitamente al comune l'intera fascia di terreno funzionale all'ampliamento della viabilità pubblica di norma prospiciente il resede di pertinenza, ovvero il lotto urbanistico, della partizione spaziale oggetto di intervento per una larghezza non inferiore a 1,50 mt. a partire dalla viabilità pubblica.

4. Tale incremento di Superficie **edificabile (o edificata) calpestabile**²⁶⁵ è subordinato alla stipula di una convenzione e/o un atto d'obbligo unilaterale che regoli e garantisca la cessione gratuita al comune delle aree per l'ampliamento della viabilità pubblica anche in applicazione alle disposizioni di cui al precedente art. 11 delle presenti norme. La cessione delle aree per l'ampliamento della viabilità pubblica, nonché il conseguente progetto di sistemazione degli spazi e la sua eventuale realizzazione, sono sottoposti al preventivo parere dell'Ufficio lavori pubblici e del Comando dei vigili urbani del Comune in merito alla caratterizzazione tecnica e funzionale della strada, nonché all'approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale che **ne** verifica l'effettivo interesse pubblico dell'intervento.²⁶⁶

²⁶⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁶⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁶⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

Capo I - Rete e servizi della mobilità (viaria, ferroviaria, ecc.) e parcheggi (I)

Art. 64. Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente (I1)

1. Il PO individua con specifica simbologia grafica la viabilità esistente (tratto nero con fondo bianco) da quella di progetto (tratto nero con fondo arancio) sia di nuovo impianto sia di integrazione, ampliamento, ristrutturazione o miglioramento prestazionale e funzionale di tracciati esistenti, di cui al successivo art. 83.
2. Per queste partizioni spaziali (zone) ed in generale per la viabilità esistente (di qualsiasi rango) il PO prevede la manutenzione, se necessario, la riqualificazione funzionale, infrastrutturale e tipologica, nonché la nuova realizzazione per gli spazi sottoposti a vincolo espropriativo. E' sempre ammessa dal PO la nuova realizzazione e l'ampliamento e l'integrazione della viabilità esistente, sulla base delle specifiche previsioni definite dal PO al successivo Titolo VI, Capo III.
3. I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi nelle singole partizioni spaziali (zone) saranno 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 partizioni spaziali (zone) contermini destinate ad altre categorie funzionali, nel rispetto delle norme del Codice della strada e del relativo regolamento di attuazione.
4. Ai fini della fattibilità geomorfologica ed idraulica le stesse partizioni spaziali (zone), riferite alle nuove previsioni, costituiscono "corridoi e fasce di salvaguardia" propedeutiche alla definizione e appropriata individuazione degli interventi e delle opere di cui all'art. 8 C. 1 lett. a), b), c), della LR 41/2018 che, in ragione della complessità ed articolazione degli stessi e alla compiuta determinazione delle soluzioni progettuali, possono anche eventualmente comportare Variante al PO da adottare ed approvare secondo le procedure di cui alla LR 65/2014 o analoga procedura che comunque assicuri il preventivo deposito e l'espressione del conseguente parere relativamente agli studi e alle verifiche idrauliche ad essi correlate.²⁶⁷
5. Fermo restando quanto disciplinato in via generale al precedente art. 62, il PO riporta inoltre, con valore indicativo e di orientamento generale, negli appositi elaborati di quadro conoscitivo, di cui al precedente art. 3, le fasce di rispetto stradale secondo quanto disposto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, per le quali si applicano i limiti ed i vincoli all'edificabilità e alla trasformazione secondo quanto disposto dal Codice della strada (di cui D.Lgs n. 285/1992, come da ultimo modificato dalla L. n. 145/2018) e dal relativo Regolamento di attuazione (di cui al DPR n. 495/1992 e smi), come meglio descritte ed articolate nel RE comunale.
6. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, secondo la differente categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto, costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di trasformazione e utilizzazione ai fini dell'adeguamento infrastrutturale e dotazionale dei tracciati viari, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli effetti e/o corretta ambientazione paesaggistica, da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. A tal fine nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili, purché non in contrasto con le disposizioni relative alle partizioni spaziali (zone) da esse interessate, le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
 - strade ed opere complementari a servizio dell'edificazione posta fuori della fascia di rispetto;
 - strade ed opere complementari di raccordo di diversi tracciati viari;
 - strade a servizio di opere consentite;
 - reti tecnologiche e di servizio agli insediamenti (acquedotti, fognature, metanodotti, elettrodotti, linee telefoniche e di trasferimento di dati, ecc.);

²⁶⁷ Modifica introdotta in esito alle integrazioni del Quadro geologico -tecnico" (QG) e al parere espresso del Genio Civile

- sostegni, cabine, armadi, stazioni, ecc. 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;
- parcheggi e aree di sosta scoperti.

7. Anche ai fini del miglioramento prestazionale e dotazionale della rete modale è sempre ammessa dal PO la possibilità dell'ampliamento della viabilità pubblica esistente, anche insistente su partizioni spaziali (zone) diverse da quelle disciplinate nel presente articolo, mediante **progetto di opera pubblica** e preliminarmente procedimento espropriativo - ovvero in applicazione delle disposizioni di cui al precedente art. 63 - nella misura massima di 1,50 mt. per ambo i lati rispetto alla larghezza della sezione attuale della strada, senza che tale intervento costituisca variante al PO medesimo. Tale dimensione è ampliabile fino a mt. 2,50 nel caso di realizzazione di interventi concernenti la mobilità lenta (ciclo – pedonale). **Il RE disciplina le modalità e le caratteristiche dei suddetti interventi con particolare riferimento a quelli concernenti la viabilità e gli itinerari di impianto storico come indentificati nel quadro conoscitivo.**²⁶⁸

Art. 65. Connettori modali e ambientali della città pubblica da riqualificare e mitigare (I1)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano le Determinazioni spaziali dei "Connettori modali e ambientali della città pubblica da mitigare e riqualificare" del PS vigente, che risultano specificatamente riferiti alle principali direttrici viarie, di matrice storica e che nel tempo hanno acquisito una configurazione tipicamente urbana, che assolvono alle contemporanee esigenze di comunicazione, di accessibilità e di modalità di relazione (funzionale e modale) tra le diverse città ed i maggiori insediamenti comunali (via Aurelia, Via Sarzanese, Via Italica, Via Vecchia Provinciale).
2. Per queste partizioni spaziali (zone), anche in coerenza con politiche di programmazione già avviate dal comune, il PO prevede la formazione di "progetti unitari" di opera pubblica volti alla riqualificazione funzionale e paesaggistica e all'adeguamento dotazionale della viabilità esistente e degli spazi aperti ad essa adiacenti, volti alla prioritaria realizzazione di itinerari (piste e percorsi) ciclo – pedonali opportunamente corredati dalla organica sistemazione degli arredi, dei corredi infrastrutturali e delle attrezzature di servizio alla mobilità lenta (comprensivi di idonei corredi vegetazionali e di filari alberati di alto fusto), in forma complementare ed integrata al reperimento di spazi a parcheggi e aree di sosta alternativi a quelli dislocati lungo la viabilità, nonché ad 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 modali funzionali alla corretta fruizione dei centri commerciali naturali.
3. Il PO individua altresì, per la sola direttrice della via Aurelia, i "Nodi per il miglioramento dei livelli di attraversamento ed accessibilità", posti in corrispondenza di spazi e attrezzature pubbliche (prevalentemente costituite da parchi urbani e spazi aperti di interesse collettivo), non adeguatamente collegati ed interconnessi in ragione dell'interferenza determinata dall'infrastruttura viaria, per i quali devono essere individuate soluzioni progettuali (quali sottopassi, spartitraffico e piattaforme rialzate, ecc.) volte ad assicurare, attraverso la risoluzione del nodo di attraversamento, il collegamento e l'accessibilità pedonale e ciclabile tra i diversi spazi aperti interessati.
4. I "progetti unitari" di iniziativa pubblica redatti dal Comune, devono garantire il miglioramento in termini di prestazioni e dotazioni dell'immagine e della qualità complessiva degli spazi urbani attraversati dalla viabilità, il miglioramento delle prestazioni paesaggistiche e di ambientazione della strada, il consolidamento e/o potenziamento del verde e degli arredi, dei parcheggi, delle aree di

²⁶⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

sosta e dei percorsi per l'accessibilità agli spazi e ai servizi di comunità, anche attraverso la sperimentazione di forme innovative (pubblico – private convenzionate) di adozione e gestione integrata degli immobili al fine di garantirne la cura, la manutenzione e la gestione e più in generale il mantenimento dei servizi essenziali per l'esercizio dei diritti di cittadinanza.

5. I suddetti progetti unitari possono essere attuati, anche parzialmente o per lotti funzionali sulla base del progetto di opera pubblica comunque predisposto o approvato dal Comune, anche mediante iniziativa privata, qualora correlati a misure di perequazione e/o compensazione urbanistica, definiti dal PO secondo quanto disposto al precedente art. 11, in specifico riferimento a previsioni e conseguenti disposizioni definite dallo stesso PO nella Disciplina delle trasformazioni di cui al successivo Titolo VI.

Art. 66. Parcheggi e aree di sosta (I2)

1. Comprendono le partizioni spaziali (zone) esistenti e/o destinate a parcheggi e aree di sosta pubbliche, per le attrezzature ed i servizi di supporto alla mobilità (interscambio modale, noleggio, spazi e attività di [sharing](#) - pooling, ecc.), nonché le altre aree comunque a destinazione e/o uso pubblico, finalizzate ad incrementare la dotazione di standard urbanistici comunque corrispondenti a quelle indicate con la lettera d) dell'articolo 3 del DM 1444/1968.

2. Per queste partizioni spaziali (zone) il PO prevede la riqualificazione funzionale e tipologica degli spazi esistenti, nonché la nuova realizzazione per gli spazi sottoposti a vincolo espropriativo. I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi nelle singole partizioni spaziali (zone) saranno 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 partizioni spaziali (zone) destinate alla viabilità pubblica, nel rispetto delle norme del Codice della strada e del relativo regolamento di attuazione.

3. E' sempre ammessa la nuova realizzazione e l'ampliamento e l'adeguamento funzionale dei parcheggi e delle aree di sosta esistenti, sulla base delle specifiche previsioni definite dal PO al successivo Titolo VI, Capo III, nonché la realizzazione di infrastrutture, volumi tecnici, strutture e manufatti di servizio, dimensionati sulla base delle esigenze funzionali e/o di qualificazione prestazionale o paesaggistica.

4. I nuovi parcheggi e le aree di sosta previsti dal PO hanno un valore indicativo. I progetti definitivi o esecutivi di opera pubblica che interessano i parcheggi (indipendentemente dalla tipologia: in superficie, sotterranei o in elevazione), dovranno precisarne la forma e le dimensioni, le modalità di attuazione e la realizzazione, purché sia garantito lo standard e l'interesse pubblico, come previsto per legge. In questo quadro, fermo restando quanto eventualmente indicato dal RE, sono in particolare definite del PO le seguenti direttive:

- i parcheggi possono essere realizzati al livello stradale o a più piani sopra e sotto il livello stradale. La scelta della soluzione tecnica ritenuta idonea è definita in relazione alle condizioni oroidrografiche e delle componenti di natura patrimoniale eventualmente interessate;
- nei parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora alberature di alto fusto, piante ornamentali e arbusti; la superficie permeabile dovrà essere non inferiore al 25% dell'area a parcheggio. Ove possibile dovrà essere garantita la superficie filtrante del terreno;
- all'interno dei parcheggi è inoltre consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di servizi igienici, nonché di chioschi ed edicole, nonché di altri manufatti per servizi di pubblica utilità (a titolo indicativo: fontanelli, fontane ed abbeveratoi, erogatori e distributori di beni, centraline e altri erogatori di servizi tecnici, pensiline, tettoie, ecc.), aventi le destinazioni di cui al precedente comma 3, una Superficie Utile non superiore a mq. 50 e un'altezza in gronda non superiore a mt. 3,00, secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intera partizione spaziale;

- la superficie effettivamente non destinata a stalli di sosta e alla viabilità di servizio deve essere sistemata a verde e attrezzata con percorsi pedonali ed itinerari per l'accessibilità lenta.

5. Ai fini della fattibilità geomorfologica ed idraulica le stesse partizioni spaziali (zone), riferite alle nuove previsioni, costituiscono "aree di salvaguardia" propedeutiche alla definizione e appropriata individuazione degli interventi e delle opere di cui all'art. 8 C. 1 lett. a), b), c), della LR 41/2018 che, in ragione della complessità ed articolazione degli stessi e alla compiuta determinazione delle soluzioni progettuali, possono anche eventualmente comportare Variante al PO da adottare ed approvare secondo le procedure di cui alla LR 65/2014 o analoga procedura che comunque assicuri il preventivo deposito e l'espressione del conseguente parere relativamente agli studi e alle verifiche idrauliche ad essi correlate.²⁶⁹

6. È ammessa la realizzazione di nuovi parcheggi e aree di sosta, compresi delle dotazioni e dei manufatti sopraindicati, nonché l'adeguamento e la riqualificazione di quelli esistenti (con particolare riferimento per il miglioramento delle urbanizzazioni primarie, le dotazioni infrastrutturali e di accessibilità), anche con interventi privati, mediante la stipula di una convenzione con il comune per la gestione degli stessi parcheggi e dei relativi impianti nell'interesse comune (assicurando un calibrato equilibrio tra esigenze delle attività private e necessità di uso pubblico).²⁷⁰

7. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

e) *direzionale e di servizio (pubblica e/o di uso pubblico convenzionata).*

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante non è ammesso.

Art. 67. Linea ferroviaria e stazione (13)

1. Il PO individua con specifica simbologia grafica le infrastrutture, le aree, gli immobili e gli spazi pertinenziali ed accessori della "Rete infrastrutturale ferroviaria", relativa al corridoio tirrenico della linea Genova – Livorno, comprensiva delle dotazioni della stazione – fermata comunale (Lido di Camaiore- Capezzano).

2. Il PO individua negli appositi elaborati di quadro conoscitivo, di cui al precedente art. 3, 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 DPR n. 753/1980.

3. Fermo restando quanto disciplinato in via generale al precedente art. 62, gli interventi ammissibili sono disciplinati dalle norme nazionali, regionali e dagli specifici strumenti di programmazione e pianificazione previsti dalle vigenti leggi e dalle intese tra i soggetti competenti alla gestione e manutenzione ed i soggetti competenti al governo del territorio. Interventi ed opere nelle partizioni spaziali (zone) della rete infrastrutturali ferroviaria sono ammessi solo per esigenze funzionali e complementari al trasporto ferroviario.

Capo II - Altre infrastrutture per la mobilità

Art. 68. Distributori di carburante e servizi alla mobilità (14)

1. Il PO individua le partizioni spaziali (zone) nelle quali insistono o possono essere realizzati impianti per la distribuzione dei carburanti, ovvero possono essere realizzati interventi di miglioramento e qualificazione di quelli esistenti. Tali aree, individuate tenendo conto dei requisiti di seguito elencati, costituiscono le localizzazioni da ritenersi idonee - sotto il profilo urbanistico, paesaggistico-

²⁶⁹ Modifica introdotta in esito alle integrazioni del Quadro geologico -tecnico" (QG) e al parere espresso del Genio Civile

²⁷⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 179

ambientale e viabilistico - ad ospitare impianti per la distribuzione dei carburanti, ovvero attività di esclusivo "autolavaggio".

2. Costituiscono requisiti qualificanti delle partizioni spaziali (zone) individuate **e verificate in termini generali**²⁷¹ dal PO i seguenti criteri:

- relazione funzionale con le principali direttrici viarie (esistenti o di futura realizzazione) che per caratteristiche ed intensità di transito veicolare si qualificano come viabilità di riferimento dell'intera rete di comunicazione, comunale e sovracomunale, tenuto conto anche della programmazione delle reti di trasporto pubblico locale;
- conformità alle prescrizioni del Codice della Strada (D.Lgs. n° 285/1992) e idonee condizioni di accessibilità veicolare;
- assenza di rilevanti valori storico-culturali e/o paesaggistici nel contesto di riferimento con contestuali idonee caratteristiche morfologiche e orografiche del sito;
- assenza di situazioni (in atto o potenziali) di "incompatibilità assoluta" o "relativa" ai sensi delle vigenti norme di settore;
- compatibilità con le norme di tutela ambientale e con le prescrizioni igienico-sanitarie;

— **condizioni favorevoli di fattibilità sotto il profilo tecnico ed economico.**

3. La realizzazione di nuovi impianti **di distribuzione dei carburanti** in partizioni spaziali (zone) diverse da quelle specificatamente indicate nella cartografia di PO è ammessa nel rispetto dei criteri indicati al precedente comma **che dovranno essere puntualmente verificati**²⁷², 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 LR 62/2018. In particolare, in ragione delle specifiche caratteristiche storico-culturali, ambientali e paesaggistiche del territorio comunale di Camaione, 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 diretto (per Decreto), di cui all'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004;
- Aree a vincolo paesaggistico indiretto (ex Galasso), di cui all'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004;
- Aree ricomprese nelle zone omogenee "A" di cui al DM 1444/68, elencate al precedente art. 8;
- Aree a pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica **elevata e** molto elevata, come indicate **dalle apposite indagini del PS vigente e/o** dagli strumenti di pianificazione settoriale vigenti (PAI e PGRA).²⁷³

4. Fatto salvo quanto indicato al precedente comma 3, la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti e l'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 VII²⁷⁴ della LR 62/2018. **In questo caso nell'ambito degli interventi ammessi, devono comunque essere sempre garantiti e realizzati complementari interventi e sistemazioni di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico, funzionali alla qualificazione del margine del lotto urbanistico interessato e ad assicurare elementi di filtro e schermatura vegetale rispetto agli eventuali insediamenti contermini, mediante la prioritaria introduzione di quinte arboree e filari alberati.**²⁷⁵

5. Alla scadenza delle convenzioni in essere, in assenza di specifici interventi di riqualificazione paesaggistica e di adeguamento funzionale e della contestuale stipula di una nuova convenzione, è prevista la dismissione e la bonifica degli impianti e la conseguente formazione di spazi pubblici o di uso pubblico, con preferenza per parcheggi e aree di sosta.

6. Per le attività di autolavaggio esistenti il PO ammette la riconversione in distributori di carburante

²⁷¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 420

²⁷² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 420 e 517

²⁷³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 235 e 447

²⁷⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 228 e 429 (Albo dei Geometri)

²⁷⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 372 e 230 (Ufficio tecnico comunale)

nel rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi. In alternativa, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**²⁷⁶, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi).

E' altresì sempre ammessa la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche eventualmente definite dal RE comunale, in linea generale 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 (D.Lgs. **81/2008 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni** - **misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.**). **"Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"**. Qualora i suddetti interventi comportino l'aumento di superficie coperta superiore al 10% di quella esistente, essi dovranno essere convenzionati al fine di verificarne la compatibilità in rapporto al contesto territoriale entro cui risultano ubicate. **In ogni caso nelle attività di autolavaggio l'indice di copertura comunque riferito ad impianti ed infrastrutture e volumi tecnici precedentemente richiamati non potrà essere superiore al 40%.**²⁷⁷

Art. 69. Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta) e itinerari storici

1. Il PO individua con apposita simbologia e carattere grafico gli "Itinerari ciclabili e pedonali" per la mobilità lenta che costituiscono elementi di disegno, 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 e paesaggistica – P ed i Parchi urbani - U), aventi lo scopo di costituire, nel loro insieme, una rete diffusa di percorsi (protetti e ad accessibilità differenziata), dedicata alla mobilità alternativa a quella carrabile, **con possibilità di attraversamento dei corsi d'acqua esistenti previo parere dell'Ente competente.**²⁷⁸ In particolare il PO distingue:

- i percorsi e gli itinerari ciclo pedonali (generalmente ubicati in pianura e fondovalle, ovvero all'interno dei diversi contesti urbani);
- i sentieri e gli altri percorsi escursionistici, di norma appartenenti alla "Rete escursionistica Toscana" (RET) (generalmente ubicati in contesti collinari e montani).

2. Per questi itinerari il PO, mediante progetti di iniziativa pubblica, prevede interventi, opere e sistemazioni di ripristino, recupero, riqualificazione, miglioramento prestazionale e funzionale, con caratteristiche che ne garantiscano, quanto possibile, l'accessibilità anche alle utenze deboli o diversamente abili secondo la normativa vigente in materia.

3. All'interno degli "Ambiti del territorio urbanizzato" delle UTOE del PS vigente i percorsi ciclabili e pedonali dovranno preferibilmente essere separati fra loro e dalle carreggiate stradali. Sono ammessi itinerari ciclabili – opportunamente segnalati – in sede promiscua con il traffico meccanizzato. Nei soli tratti extraurbani si potranno avere itinerari promiscui pedo-ciclabili di larghezza e caratteristiche tecniche e funzionali da individuare caso per caso, anche sulla base di specifiche definite dal RE

²⁷⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁷⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 235 e 519

²⁷⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

comunale.

4. Gli altri itinerari ed i percorsi della rete sentieristica ed escursionistica posti all'interno degli "Ambiti del territorio rurale" delle UTOE del PS vigente, costituiscono invece indicazioni generali di orientamento per l'organizzazione e programmazione degli interventi per la fruizione dei territori ad elevato interesse ambientale e per il godimento del paesaggio locale, aventi lo scopo di costituire, nel loro insieme e unitamente ad altre politiche settoriali, una rete diffusa di accessibilità e fruizione del territorio aperto.

5. Per i progetti e le modalità di gestione e manutenzione dei percorsi individuati nell'ambito della RET si applicano espressamente le disposizioni di cui alla LR 17/1998 e del relativo Regolamento attuativo di cui alla DPGR n. 61R/2006.

6. Per la viabilità e i percorsi storici, con particolare riferimento per quelli individuati in forma ricognitiva dal PS vigente e nel quadro conoscitivo del PO, ferma restando quanto disposto ai precedenti commi, il comune promuoverà progetti di riqualificazione, individuando i materiali da utilizzare per la pavimentazione, gli elementi di arredo, la segnaletica e le modalità di piantumazione degli arredi arborei. Per questi tracciati i progetti devono assicurare, nel limite del miglioramento delle prestazioni funzionali, la conservazione dei seguenti elementi se di rilevanza storica e/o paesaggistica: le opere di raccolta e convogliamento delle acque, le murature in pietra e i ciglioni, le opere d'arte e gli arredi fissi, i filari alberati, gli allineamenti arborei e le siepi. Secondo quanto eventualmente indicato dal RE comunale.

7. I suddetti progetti possono essere attuati, anche parzialmente o per lotti funzionali sulla base del progetto comunque predisposto o approvato dal Comune, anche mediante iniziativa privata, qualora correlati a misure di perequazione e/o compensazione urbanistica, definiti dal PO secondo quanto disposto al precedente art. 11, in specifico riferimento a previsioni e conseguenti disposizioni definite dallo stesso PO nella Disciplina delle trasformazioni di cui al successivo Titolo VI.

Titolo VI - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI)

Art. 70. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali (zone) delle trasformazioni

1. La disciplina delle trasformazioni, discende dal riconoscimento e dall'interpretazione territoriale ed urbanistica definita dal quadro conoscitivo, considerando i fattori socio economici, le realtà produttive e del mercato del lavoro, il fabbisogno residenziale (con particolare attenzione per l'edilizia sociale) caratterizzanti il contesto locale a scala comunale e territoriale.

2. Secondo quanto disposto dall'art. 95 commi 3 e 8 della LR 65/2014, costituisce la disciplina del PO destinata a perseguire gli obiettivi specifici e ad attuare le disposizioni applicative della Strategia di sviluppo sostenibile del PS vigente, 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 degli "Ambiti specializzati" nel territorio rurale, 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.

3. In particolare, tenendo a riferimento gli esiti del quadro valutativo e del quadro geologico tecnico, di cui al precedente art. 2, le specifiche determinazioni concernenti l'avvio del procedimento di formazione di questo atto di governo del territorio (anche considerando gli esiti dell'avviso pubblico di cui all'art. 95 comma 8 della LR 65/2104 e dell'art. 13 del Regolamento di cui alla della DPGR n. 32R/2017), il PO individua e perimetra con apposite simbologie grafiche e codici univoci alfanumerici le seguenti partizioni spaziali (zone) sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia. Esse sono:

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (T)

- Piani e programmi attuativi e previsioni convenzionati e non decaduti (*)
- Aree di riqualificazione e/o di valorizzazione urbana (Tu)
- Aree di qualificazione e sviluppo dei servizi turistici e ludico-ricreativi (Tt)
- Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rigenerazione e/o di trasformazione (Tr)

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole (S)

- Aree degradate e/o inutilizzate di integrazione dei servizi turistico - ricettivi (St)
- Aree degradate e/o inutilizzate di integrazione delle attività - impianti produttivi (Sd)
- Nodi e porte di fruizione del Parco Regionale delle Alpi Apuane (Sp)
- Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio. Casse d'espansione del PAI e PGRA (Si)
- Aree delle attività estrattive e impianti correlati non attivi o dismessi (Se)

Previsioni di integrazione e potenziamento dei servizi e delle dotazioni in territorio rurale (F e I)

- Aree di integrazione, ampliamento e nuove attrezzature, servizi e dotazioni in territorio rurale (F)
- Integrazione, ampliamento e nuove infrastrutture della rete della mobilità (I)
- Corridoio di salvaguardia e per lo studio di fattibilità dell'asse intermedio

4. Le previsioni e conseguenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono sempre ed esclusivamente finalizzate alla riqualificazione insediativa e territoriale, al recupero ambientale e paesaggistico, al potenziamento della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche, allo sviluppo delle propensioni produttive, all'adeguamento e l'integrazione delle dotazioni territoriali ed infrastrutturali, al miglioramento e all'incremento dell'offerta abitativa privata e sociale, di lavoro e della circolazione. In questo quadro alle partizioni elencate al precedente comma 3 si applica la disciplina della "Perequazione o compensazione urbanistica", ovvero degli ulteriori oneri a carico del proponente, di cui al precedente articolo 11 (definita anche in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 23 del PS vigente), volta ad assicurare e garantire, nell'ambito del procedimento di attuazione delle previsioni di cui a questo stesso Titolo VI, la realizzazione e cessione gratuita al comune di spazi,

opere, manufatti e attrezzature sulla base di quanto specificatamente indicato al successivo articolo 72, assicurando al contempo il controllo delle prescrizioni dimensionali, parametriche e premiali nel combinato disposto di cui agli articoli 20 e 27 dello stesso PS.

5. Fatto salvo quanto disposto al successivo comma 6, in termini di tolleranze nell'indicazione delle superfici di riferimento per l'attuazione delle previsioni del PO, le partizioni spaziali (zone) di cui al precedente comma 3 sono da considerarsi unità minime di intervento non derogabili ai fini dell'attuazione degli interventi previsti e pertanto i Piani attuativi (PA), i Progetti Unitari convenzionati PUC) o i Permessi a costruire (PdC) convenzionati devono essere estesi all'intera partizione indicata nelle cartografie di quadro progettuale del PO e più in dettaglio nelle singole "Schede norma" di cui all'elaborato *QP. 1a. Disciplina delle trasformazioni - Schede norma*, facente parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

6. Nell'ambito dell'attuazione delle suddette previsioni individuate dal PO nella presente "disciplina delle trasformazioni", nei casi in cui le misurazioni reali delle "superfici territoriali" si rivelassero diverse da quelle indicate nei successivi articoli di questo stesso Titolo VI e nelle corrispondenti "Schede - norma", di cui all'elaborato *QP. 1a. Disciplina delle trasformazioni - Schede norma*, si provvederà all'adeguamento della Superficie territoriale alle misurazioni reali determinate dal rilievo diretto delle partizioni spaziali (zone) interessate e alla conseguente modifica delle altre superfici ("Superficie fondiaria" e "Superficie da cedere gratuitamente" al comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, o comunque per spazi pubblici e di uso pubblico), tanto più quanto in meno, comunque in maniera proporzionale a quanto indicato nelle presenti norme, fermo restando i parametri urbanistici ed edilizi che rimangono invece invariati.

7. La disciplina delle trasformazioni ed in particolare le disposizioni di cui ai successivi Capo I, II e III del presente Titolo VI, si applica fermo restando il rispetto:

- delle eventuali prescrizioni e condizioni riferite alle diverse classi di fattibilità (sismica, geomorfologica ed idraulica), di cui all'art. 88 delle presenti Norme, così come definite ed indicate dalle stesse indagini ed in particolare nell'elaborato denominato "*QG.1 –Relazione di fattibilità idraulica, geologica, e sismica*";
- delle prescrizioni e condizioni definite nell'ambito del procedimento di VAS e VINCA (comprendente anche la verifica di compatibilità acustica) di cui agli art.li 85 e 86 delle presenti Norme, così come definite ed individuate nell'elaborato denominato "*Schede prescrittive di valutazione delle trasformazioni (QV.1c)*" e nell'elaborato denominato "*Analisi di compatibilità con il piano di classificazione acustica (QV.1e)*".²⁷⁹

Art. 71. Cessione gratuita di spazi pubblici: perequazione e compensazione urbanistica

1. Il PO, anche sulla base degli esiti della VAS e tenendo a riferimento gli effetti di natura strategica, ambientale, territoriale e socio-economica attesi con gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia disciplinati al presente Titolo, definisce, individua e prescrive, per le diverse partizioni spaziali (zone) indicate al precedente articolo 70, ed in particolare nelle disposizioni di cui ai successivi Capo I e II di questo stesso Titolo VI, gli interventi, le opere, le aree, gli spazi, i manufatti e gli immobili che devono essere realizzati a cura e spese del proponente e/o ceduti gratuitamente al Comune contestualmente alla definizione dei titoli abilitativi e alla conseguente realizzazione degli interventi di trasformazione.

2. A tal fine le disposizioni di cui ai Capi I e II e le ulteriori indicazioni contenute nell'elaborato *QP. 1a. Disciplina delle trasformazioni - Schede norma* del PO prescrivono in dettaglio le aree da cedere gratuitamente al comune, nonché le eventuali e contestuali opere da realizzare a cura e spese del proponente, con particolare attenzione per le previsioni di nuove infrastrutture e spazi pubblici, complessivamente da considerarsi come specifiche misure di perequazione o di compensazione

²⁷⁹ Modifica introdotta in esito al parere motivato delle autorità competenti in materia di VAS e VINCA

urbanistica, ovvero quali standard aggiuntivi a destinazione vincolata, nonché quali misure di mitigazione degli effetti ambientali, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al precedente art. 11 (Ulteriori oneri a carico del proponente. Perequazione e compensazione urbanistica).

3. Fatto salvo quanto ulteriormente disposto al successivo comma 4, le modalità e le condizioni per la cessione gratuita e realizzazione delle suddette misure a carico del proponente **costituisce costituiscono**-contenuto essenziale e non derogabile delle convenzioni, da sottoscrivere tra comune e soggetto attuatore, che corredano i diversi strumenti attuativi (PA, PUC, PdC, ecc.) di esecuzione delle previsioni della disciplina delle trasformazioni del PO. **In assenza dei suddetti presupposti, ovvero della cessione gratuita e della realizzazione delle suddette misure a carico del proponente - fatto salvo quanto indicato all'articolo 33 comma 6 delle presenti Norme - decadono le previsioni di trasformazione e i diritti edificatori corrispondenti ai parametri urbanistici specificatamente indicati per le diverse partizioni spaziali (zone) nelle corrispondenti "Schede norma" di cui all'elaborato QP. 1a. "Disciplina delle trasformazioni - Schede norma".**²⁸⁰

4. In applicazione alle disposizioni e alle 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 aree di trasformazione di cui al presente Capo, 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 ai sensi delle disposizioni di cui al precedente art. 9 delle presenti norme.

Art. 72. Atti di governo, piani, programmi convenzionati e non decaduti (*)

1. Il PO conferma, recepisce e mantiene l'efficacia delle previsioni di specifiche e localizzate "Varianti al previgente RU." di seguito elencate, che sono pertanto da considerarsi anticipazione, parte integrante e sostanziale dello stesso PO. In particolare sono fatte salve e rese esplicitamente efficaci, nell'arco di validità temporale del presente PO, le previsioni e la disciplina delle seguenti "Varianti al previgente RU", unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici e alle relative convenzioni sottoscritte con il Comune che costituiscono pertanto parte integrante e sostanziale delle presenti norme:

- Variante al PS e al RU [...] per l'individuazione di una grande struttura di vendita in loc. Lido di Camaiore e contestuale piano attuativo (approvata con Delibera C.C. n. 85 del 24/11/2017).
- Variante semplificata al RU per la trasformazione di un'area all'interno dell'UTOE n. 4 bocchette attualmente classificata "Area per attrezzatura di interesse comune, pubblico o di uso pubblico" in area classificata "P1" isolati di completamento (approvata con Delibera C.C. n. 65 del 19/12/2018).
- Variante semplificata al RU per la trasformazione di un'area non pianificata [...] per previsione decaduta in area classificata come "Aree per attrezzature di interesse comune, pubblico o di uso pubblico di cui all'art. 21 delle NTA del RU" (approvata con Delibera C.C. n. 3 del 25/02/2019).

2. Il PO conferma, recepisce e mantiene altresì l'efficacia delle previsioni dei "Piani attuativi" non decaduti di seguito elencati, che sono pertanto da considerarsi anticipazione, parte integrante e sostanziale dello stesso PO. In particolare sono fatte salve e rese esplicitamente efficaci, nell'arco di validità stabilito dalle relative convenzioni sottoscritte e non ancora decadute, le previsioni e la disciplina dei seguenti Piani Attuativi, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici che

²⁸⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

costituiscono pertanto parte integrante e sostanziale delle presenti norme:

- PA, Area di Nuovo Impianto (ANI) n. 4 Lido di Camaiore (approvato con delibera C.C. n. 70 del 27/09/2010 29/07/2010²⁸¹, convenzione REP.16502 del 11/02/2011).
- PA, Area di Nuovo Impianto (ANI) n. 6B Capezzano Pianore (approvato con Delibera C.C. n. 49 del 27/07/2010, convenzione REP.n.16517 DEL 12/04/2011).
- PA, Area di Nuovo Impianto (ANI) n. 4 Capezzano Pianore (approvata con Delibera C.C.n.16 del 06/03/2007 convenzioni Rep. 15888 del 17/05/2007 REP n.16285 del 16/07/2009). Successiva (proroga termini) Variante PA (approvata con Delibera C.C. n.47 del 09/08/2011, convenzione del 15/12/2011 Rep. 16583 - modifiche alla conv. Rep. 15888/2007, nonché convenzione del 12/04/2011. REP.n.16517 di modifica termini per ultimazione opere di urbanizzazione).

3. Sono inoltre fatte salve e rese esplicitamente efficaci le previsioni, la disciplina e gli interventi previsti dagli eventuali "Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale" (PAPMAA), approvati e non ancora decaduti, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici che costituiscono pertanto parte integrante e sostanziale del PO.

4. Per gli "Atti di governo del territorio", di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4, recepiti, fatti salvi e resi efficaci dal PO restano valide le definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel previgente RU, come meglio specificate nel RE Comunale vigenti alla data di approvazione dei relativi atti.

5. Sono ammesse varianti ai "Piani attuativi" recepiti, confermati e resi efficaci dal PO, di cui al precedente comma 2, purché non comportino variante alla disciplina del PS vigente e nel rispetto in particolare delle disposizioni concernenti le "Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni" (art. 20) ed i "Servizi, dotazioni territoriali e verifica degli Standard Urbanistici" (art. 21) dello stesso PS.

6. Alla scadenza di validità ed efficacia degli atti oggetto del presente articolo, da considerarsi in ragione di quanto indicato nelle convenzioni stipulate o di quanto indicato al precedente comma 1, sugli immobili e gli edifici esistenti si applicano le disposizioni relative alle aree non pianificate di cui al successivo art. 92. E' sempre ammessa la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all'art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni indicate nel RE comunale.²⁸²

Art. 73. Previsioni oggetto di "Conferenza di co-pianificazione". Contenuti ed esiti

1. Il PO, anche al fine di perseguire gli obiettivi e di attuare le specifiche indicazioni definite dal PS vigente, 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 definito dallo stesso PS che la Conferenza di copianificazione (ai sensi degli art.li 4 e 25 della LR 65/2014) ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR, del PTC e alle disposizioni della LR 65/2014.

2. In particolare sono previsioni del PO, di cui al precedente comma 1, oggetto di copianificazione:

- Parchi Urbani e di qualificazione degli insediamenti (U), la cui disciplina specifica è definita al precedente art. 34;
- Previsioni di potenziamento dei servizi e delle dotazioni in territorio rurale (F e I), la cui disciplina specifica è definita ai successivi art.li 82 e 83;
- Corridoio di salvaguardia e per lo studio di fattibilità dell'asse intermedio.

3. Per le suddette previsioni sono altresì fatte salve le eventuali specifiche indicazioni e misure definite nell'ambito della conferenza di copianificazione riportate nell'elaborato "QP.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede norma" (di cui al precedente art. 3).

²⁸¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 591 e 592

²⁸² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

Capo I - Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (T)

Art. 74. Aree di riqualificazione e/o di valorizzazione urbana (Tu)

1. Comprendono aree inedificate e lotti liberi interclusi, anche dotati delle essenziali opere di urbanizzazione primaria, poste esclusivamente all'interno del "Territorio urbanizzato" delle UTOE del PS vigente, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina di specifici "Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti".

2. Per queste partizioni spaziali (zone) il PO prevede interventi edilizi di "nuova edificazione" (di cui all'art. 134, comma 1, lettera a) LR 65/2014), da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un "Piano Attuativo" (PA) e/o di un "Progetto Unitario Convenzionato (PUC), di cui al precedente art. 9, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PS vigente (perequazione e compensazione urbanistica) alla cessione e realizzazione di aree destinate a spazio pubblico (parcheggi, verde e altre dotazioni territoriali), nonché alla realizzazione di specifiche misure di cui al precedente art. 11, ad esclusivo carico del proponente. Sono altresì aree specificatamente individuate al fine di perseguire gli obiettivi di miglioramento qualitativo e quantitativo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nonché di integrare e migliorare la dotazione di standard urbanistici in applicazione alla disciplina PS riferita alle singole UTOE.

3. Per queste partizioni spaziali (zone) il PA, ovvero il PUC, deve prevedere la realizzazione di "nuove parti organiche di insediamento", strettamente relazionate con i tessuti edilizi esistenti, costituite da superfici fondiarie (destinate alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie) e superfici da cedere gratuitamente al comune per viabilità e percorsi (pedonali e ciclabili), parcheggi e aree di sosta, attrezzature ed impianti di interesse generale, servizi e spazi pubblici, aree e zone a verde, nonché alla eventuale realizzazione di opere pubbliche (spazi pubblici e dotazioni territoriali) ritenute di interesse generale, anche dislocate in più partizioni spaziali (zone) tra loro non contermini, in modo da garantire il miglioramento complessivo della qualità delle UTOE interessate. Lo strumento attuativo può disciplinare l'eventuale gestione e manutenzione delle suddette aree ed opere pubbliche.

4. Per ogni partizione spaziale, 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. 1a. "Disciplina delle trasformazioni - Schede norma", facente parte integrante e sostanziale delle presenti norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei PA, ovvero dei PUC, mediante le quali sono anche riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi ed opere, secondo quanto indicato ai precedenti articoli 11 e 71. In particolare nelle "schede norma" sono individuate:

- a) L'ubicazione e i riferimenti cartografici di riferimento della previsione, comprendenti:
 - *La localizzazione territoriale, di inquadramento geografico (ortofoto);*
 - *La localizzazione in relazione alla cartografia catastale e i relativi riferimenti (foglio e mappali);*
 - *L'articolazione spaziale della previsione in relazione alla cartografia di dettaglio del PO.*
- b) Le caratteristiche dell'area di trasformazione (partizione spaziale), comprendenti:
 - *il codice univoco (alfanumerico) e la classificazione di zona del PO;*
 - *la localizzazione in riferimento all'articolazione del PS (UTOE);*
 - *la Superficie territoriale(mq) complessiva della partizione spaziale;*
 - *le modalità e lo strumento di attuazione (PA, ovvero PUC);*
 - *la tipologia prevalente di trasformazione (categoria di intervento).*
- c) L'articolazione spaziale della previsione (Parametri territoriali), ovvero l'articolazione della

“Superficie territoriale” nelle seguenti “superfici di riferimento”,

- La “Superficie fondiaria” (mq) destinata all’attuazione degli interventi di nuova edificazione;
- La “Superficie minima di spazi pubblici” (mq) da cedere gratuitamente al comune;
- L’articolazione della superficie minima da cedere secondo le diverse tipologie di spazio pubblico (parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità, verde attrezzato, sportivo e ricreativo, attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale, altre funzioni pubbliche (mq) compreso la residenza sociale).

d) Il dimensionamento e i parametri urbanistici, comprendenti:

- La “Superficie Edificabile” (SE mq.) massima ammessa, secondo le diverse categorie funzionali;
- Le eventuali “Unità immobiliari” (UI n.) massime ammesse per le diverse destinazioni;
- L’ “Altezza” (H mt.) massima, nonché gli eventuali altri parametri urbanistico – edilizi.

e) Le ulteriori disposizioni attuative e operative per la formazione del PA o del PUC, comprendenti:

- Le destinazioni d’uso (categorie funzionali) ammesse, in relazione alla SE;
- La descrizione e gli obiettivi della previsione ai fini della formazione del PA o del PUC;
- La definizione di dettaglio dell’articolazione spaziale della previsione (di cui al punto b).

f) Le Prescrizioni normative di dettaglio, per l’attuazione della previsione, comprendenti:

- le misure di compensazione urbanistica e/o di mitigazione (paesaggistica – ambientale);
- gli ulteriori oneri a carico del proponente (misure di perequazione urbanistica) ;
- la verifica preliminare dell’interferenza con “Beni Paesaggistici” riconosciuti dal PIT/PPR;
- le eventuali indicazioni definite dalla Conferenza di Copianificazione o Paesaggistica.

5. Fermo restando le “superfici di riferimento” (lettera b) e il dimensionamento e i parametri urbanistici (lettera c) del precedente comma 3 elencate per ogni singola partizione spaziale nelle specifiche “Schede norma” di cui all’elaborato QP. 1a. “Disciplina delle trasformazioni - Schede norma”, che risultano vincolanti ai fini della formazione del PA o del PUC, nonché di quanto disposto al precedente art. 71 comma 6, il PO indica in cartografia, in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento per la definizione dello stesso PA o del PUC, l’organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento alle seguenti aree:

a) Le aree destinate alle trasformazioni urbanistico - edilizie (Superficie fondiaria);

b) Gli spazi pubblici di compensazione, da cedere gratuitamente al comune, secondo quanto indicato nelle “schede norma” (di cui al precedente comma 3 lettere d) ed e); ed in particolare:

- La viabilità carrabile di nuovo impianto e gli eventuali percorsi di mobilità lenta (I1);
- Le aree destinate a parcheggi e aree di sosta (I2);
- Le aree destinate a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1);
- Le aree destinate a spazi, impianti ed attrezzature sportive (F2);
- Le aree destinate a spazi e attrezzature per l’istruzione (F3);
- Le aree destinate a spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4);
- Ogni altra eventuale indicazione grafica utile alla descrizione della previsione.

6. Nel caso di differenze o difformità tra quanto rappresentato nella cartografia di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle “Schede - norma” prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze o difformità tra la perimetrazione riportata su base CTR e perimetrazione riportata su base catastale prevale quest’ultima.

7. Per tutte le partizioni spaziali (zone) devono inoltre essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di copertura massimo: 40%;
- Distanze dai confini non inferiori a mt. 5;
- Superficie permeabile non inferiore al 35% della fondiaria.

Sono ammesse invece le deroghe di cui all’art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbricati).

8. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme sono ammesse le sole categorie funzionali specificatamente definite per ogni partizione spaziale nelle apposite “schede

norma” di cui all’elaborato QP. 1a. “Disciplina delle trasformazioni - Schede norma”.

9. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PA o dei PUC e per la realizzazione degli interventi da essi previsti, con particolare riferimento alle modalità di cessione degli spazi pubblici, in alternativa - fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **in riferimento all’attività edilizia libera**²⁸³ – è ammessa la sola categoria di intervento di “manutenzione straordinaria” (di cui all’art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi), senza cambio di destinazione d’uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

10. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione si attuano le disposizioni di cui al successivo art. 92, mentre la disciplina da applicare successivamente alla realizzazione del PA o del PUC è quella relativa agli “insediamenti classificati di impianto moderno e/o storicizzati”, di cui al precedente art. 19 delle presenti norme.

Art. 75. Aree di qualificazione e sviluppo dei servizi turistici e ludico-ricreativi (Tt)

1. Comprendono aree inedificate e lotti liberi interclusi, anche dotati delle essenziali opere di urbanizzazione primaria, poste esclusivamente all’interno del “Territorio urbanizzato” delle UTOE del PS vigente, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina di specifici “Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti”, con particolare riferimento agli “Ambiti la qualificazione e lo sviluppo dei servizi turistici e ludico-ricreativi”.

2. Per queste partizioni spaziali (zone) il PO prevede interventi edilizi di “nuova edificazione” (di cui all’art. 134, comma 1, lettera a) LR 65/2014), da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un “Piano Attuativo” (PA) e/o di un “Progetto Unitario Convenzionato (PUC), di cui al precedente art. 9, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell’art. 23 della disciplina del PS vigente (perequazione e compensazione urbanistica), alla cessione e realizzazione di aree destinate a spazio pubblico (parcheggi, verde e altre dotazioni territoriali), nonché alla realizzazione di specifiche misure di cui al precedente art. 11, ad esclusivo carico del proponente. Le suddette aree concorrono altresì al perseguimento degli obiettivi di miglioramento qualitativo e quantitativo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nonché di integrazione e miglioramento della dotazione standard urbanistici in applicazione alla disciplina PS riferita alle singole UTOE,

3. Per queste partizioni spaziali (zone) il PA, ovvero il PUC, deve prevedere la realizzazione di “nuove parti organiche di insediamento”, strettamente relazionate con i tessuti edilizi esistenti, costituite da superfici fondiarie (destinate alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie) e superfici da cedere gratuitamente al comune (per viabilità e percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi e aree di sosta, attrezzature ed impianti di interesse generale, servizi e spazi pubblici, aree e zone a verde), nonché alla eventuale realizzazione di opere pubbliche (spazi pubblici e dotazioni territoriali) ritenute di interesse generale, anche dislocate in più partizioni spaziali (zone) tra loro non contermini, in modo da garantire il miglioramento complessivo della qualità delle UTOE interessate. Lo strumento attuativo può disciplinare l’eventuale gestione e manutenzione delle suddette aree ed opere pubbliche.

4. Per ogni partizione spaziale, 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. 1a. “Disciplina delle trasformazioni - Schede norma”, facente parte integrante e sostanziale delle presenti norme, definisce specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei PA, ovvero dei PUC, mediante le quali sono anche riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi ed opere, secondo quanto indicato ai precedenti articoli 11 e 71. In

²⁸³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

particolare nelle “schede norma” sono individuate:

- a) L’ubicazione e i riferimenti cartografici di riferimento della previsione, comprendenti:
 - *La localizzazione territoriale, di inquadramento geografico (ortofoto);*
 - *La localizzazione in relazione alla cartografia catastale e i relativi riferimenti (foglio e mappali);*
 - *L’articolazione spaziale della previsione in relazione alla cartografia di dettaglio del PO.*
- b) Le caratteristiche dell’area di trasformazione (partizione spaziale), comprendenti:
 - *il codice univoco (alfanumerico) e la classificazione di zona del PO;*
 - *la localizzazione in riferimento all’articolazione del PS (UTOE);*
 - *la Superficie territoriale(mq) complessiva della partizione spaziale;*
 - *le modalità e lo strumento di attuazione (PA, ovvero PUC);*
 - *la tipologia prevalente di trasformazione (categoria di intervento).*
- c) L’articolazione spaziale della previsione (Parametri territoriali), ovvero l’articolazione della “Superficie territoriale” nelle seguenti “superfici di riferimento”,
 - *La “Superficie fondiaria” (mq) destinata all’attuazione degli interventi di nuova edificazione;*
 - *La “Superficie minima di spazi pubblici” (mq) da cedere gratuitamente al comune;*
 - *L’articolazione della superficie minima da cedere secondo le diverse tipologie di spazio pubblico (parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità, verde attrezzato, sportivo e ricreativo, attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale, altre funzioni pubbliche (mq) compreso la residenza sociale).*
- d) Il dimensionamento e i parametri urbanistici, comprendenti:
 - *La “Superficie Edificabile” (SE mq.) massima ammessa, secondo le diverse categorie funzionali;*
 - *Le eventuali “Unità immobiliari” (UI n.) massime ammesse per le diverse destinazioni;*
 - *L’ “Altezza” (H mt.) massima, nonché gli eventuali altri parametri urbanistico – edilizi.*
- e) Le ulteriori disposizioni attuative e operative per la formazione del PA o del PUC, comprendenti:
 - *Le destinazioni d’uso (categorie funzionali) ammesse, in relazione alla SE;*
 - *La descrizione e gli obiettivi della previsione ai fini della formazione del PA o del PUC;*
 - *La definizione di dettaglio dell’articolazione spaziale della previsione (di cui al punto b).*
- f) Le Prescrizioni normative di dettaglio, per l’attuazione della previsione, comprendenti:
 - *le misure di compensazione urbanistica e/o di mitigazione (paesaggistica – ambientale);*
 - *gli ulteriori oneri a carico del proponente (misure di perequazione urbanistica) ;*
 - *la verifica preliminare dell’interferenza con “Beni Paesaggistici” riconosciuti dal PIT/PPR;*
 - *le eventuali indicazioni definite dalla Conferenza di Copianificazione o Paesaggistica.*

5. Fermo restando le “superfici di riferimento” (lettera b) e il dimensionamento e i parametri urbanistici (lettera c) del precedente comma 3 elencate per ogni singola partizione spaziale nelle specifiche “Schede norma” di cui all’elaborato QP. 1a. “Disciplina delle trasformazioni - Schede norma”, che risultano vincolanti ai fini della formazione del PA o del PUC, nonché di quanto disposto al precedente art. 70 comma 6, il PO indica in cartografia, in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento per la definizione dello stesso PA o del PUC, l’organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento alle seguenti aree:

- c) Le aree destinate alle trasformazioni urbanistico - edilizie (Superficie fondiaria);
- d) Gli spazi pubblici di compensazione, da cedere gratuitamente al comune, secondo quanto indicato nelle “schede norma” (di cui al precedente comma 3 lettere d) ed e); ed in particolare:
 - *La viabilità carrabile di nuovo impianto e gli eventuali percorsi di mobilità lenta (I1);*
 - *Le aree destinate a parcheggi e aree di sosta (I2);*
 - *Le aree destinate a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1);*
 - *Le aree destinate a spazi, impianti ed attrezzature sportive (F2);*
 - *Le aree destinate a spazi e attrezzature per l’istruzione (F3);*
 - *Le aree destinate a spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4);*
 - *Ogni altra eventuale indicazione grafica utile alla descrizione della previsione.*

6. Nel caso di differenze o difformità tra quanto rappresentato nella cartografia di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle “Schede norma” prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze o difformità tra la perimetrazione riportata su base CTR e perimetrazione riportata su base catastale prevale quest’ultima.

7. Per tutte le partizioni spaziali (zone) devono inoltre essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- *Indice di copertura massimo: 30%;*
- *Distanze dai confini non inferiori a mt. 5;*
- *Superficie permeabile non inferiore al 35% della fondiaria;*

Sono ammesse invece le deroghe di cui all’art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbricati).

8. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme sono ammesse le sole categorie funzionali e relative sub-categorie specificatamente definite per ogni partizione spaziale nelle apposite “schede norma” di cui all’elaborato QP. 1a. “Disciplina delle trasformazioni - Schede norma”.

9. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PA o dei PUC e per la realizzazione degli interventi da essi previsti, con particolare riferimento alle modalità di cessione degli spazi pubblici, in alternativa - fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **in riferimento all’attività edilizia libera**²⁸⁴ – è ammessa la sola categoria di intervento di “manutenzione straordinaria” (di cui all’art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi), senza cambio di destinazione d’uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

10. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione si attuano le disposizioni di cui al successivo art. 92, mentre la disciplina da applicare successivamente alla realizzazione del PA o del PUC è quella relativa agli “insediamenti classificati di impianto moderno e/o storicizzati”, di cui al precedente art. 19 delle presenti norme.

Art. 76. Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Tr)

1. Comprendono tessuti edificati con funzioni non compatibili con il contesto urbano entro cui risultano inseriti, aperti abbandonati e degradati; nonché edifici esistenti che presentano generalmente un’organizzazione spaziale e funzionale non risolta, fenomeni evidenti di abbandono, degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale, posti esclusivamente all’interno del “Territorio urbanizzato” delle UTOE del PS vigente, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina di specifici “Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti”, con particolare riferimento agli “Ambiti degradati, dequalificati e/o inutilizzati, destinati ad azioni di rigenerazione e/o trasformazione”.

2. Per queste partizioni spaziali (zone) il PO prevede categorie di intervento differenziate (ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica) di cui all’art. 134 della LR 65/2014, da realizzarsi previa formazione di un Piano Attuativo (PA), ovvero di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), di cui al precedente art. 9, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell’art. 23 della disciplina del PS vigente (perequazione e compensazione urbanistica), alla cessione e realizzazione di aree destinate a spazio pubblico (parcheggi, verde e altre dotazioni territoriali), nonché alla realizzazione di specifiche misure di cui al precedente art. 11, ad esclusivo carico del proponente.

3. Il particolare il PO prevede la rigenerazione urbanistica di queste specifiche partizioni spaziali (zone) destinate alla formazione di “nuove parti organiche di insediamento”, strettamente relazionate con i tessuti edilizi esistenti, costituite da superfici fondiari (destinate alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie) e superfici da cedere gratuitamente al comune (per viabilità e percorsi

²⁸⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

pedonali e ciclabili, parcheggi e aree di sosta, attrezzature ed impianti di interesse generale, servizi e spazi pubblici, aree e zone a verde), nonché alla eventuale realizzazione di opere pubbliche (spazi pubblici e dotazioni territoriali) ritenute di interesse generale, anche dislocate in più partizioni spaziali (zone) tra loro non contermini, in modo da garantire il miglioramento complessivo della qualità delle UTOE interessate. Lo strumento attuativo può disciplinare l'eventuale gestione e manutenzione delle suddette aree ed opere pubbliche.

4. Per ogni partizione spaziale, 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. 1a. "Disciplina delle trasformazioni - Schede norma", facente parte integrante e sostanziale delle presenti norme, definisce specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei PA, ovvero dei PUC, mediante le quali sono anche riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi ed opere, secondo quanto indicato ai precedenti articoli 11 e 71. In particolare nelle "schede norma" sono individuate:

- a) L'ubicazione e i riferimenti cartografici di riferimento della previsione, comprendenti:
 - *La localizzazione territoriale, di inquadramento geografico (ortofoto);*
 - *La localizzazione in relazione alla cartografia catastale e i relativi riferimenti (foglio e mappali);*
 - *L'articolazione spaziale della previsione in relazione alla cartografia di dettaglio del PO.*
- b) Le caratteristiche dell'area di trasformazione (partizione spaziale), comprendenti:
 - *il codice univoco (alfanumerico) e la classificazione di zona del PO;*
 - *la localizzazione in riferimento all'articolazione del PS (UTOE);*
 - *la Superficie territoriale(mq) complessiva della partizione spaziale;*
 - *le modalità e lo strumento di attuazione (PA, ovvero PUC);*
 - *la tipologia prevalente di trasformazione (categoria di intervento).*
- c) L'articolazione spaziale della previsione (Parametri territoriali), ovvero l'articolazione della "Superficie territoriale" nelle seguenti "superfici di riferimento",
 - *La "Superficie fondiaria" (mq) destinata all'attuazione degli interventi di trasformazione;*
 - *La "Superficie minima di spazi pubblici" (mq) da cedere gratuitamente al comune;*
 - *L'articolazione della superficie minima da cedere secondo le diverse tipologie di spazio pubblico (parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità, verde attrezzato, sportivo e ricreativo, attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale, altre funzioni pubbliche (mq) compreso la residenza sociale).*
- d) Il dimensionamento e i parametri urbanistici, anche tenendo conto dei parametri esistenti e delle eventuali indicazioni di incremento volumetrico (ampliamento) e comprendenti indicativamente:
 - *La "Superficie Edificabile" (SE mq.) massima ammessa, secondo le diverse categorie funzionali;*
 - *Le eventuali "Unità immobiliari" (UI n.) massime ammesse per le destinazioni residenziali;*
 - *L' "Altezza" (H mt.) massima o altri parametri urbanistico – edilizi.*
- e) Le ulteriori disposizioni attuative e operative per la formazione del PA o del PUC, comprendenti:
 - *Le destinazioni d'uso (categorie funzionali) ammesse, in relazione alla SE;*
 - *La descrizione e gli obiettivi della previsione ai fini della formazione del PA o del PUC;*
 - *La definizione di dettaglio dell'articolazione spaziale della previsione (di cui al punto b).*
- f) Le Prescrizioni normative di dettaglio, per l'attuazione della previsione, comprendenti:
 - *le misure di compensazione urbanistica e/o di mitigazione (paesaggistica – ambientale);*
 - *gli ulteriori oneri a carico del proponente (misure di perequazione urbanistica) ;*
 - *la verifica preliminare dell'interferenza con "Beni Paesaggistici" riconosciuti dal PIT/PPR;*
 - *le eventuali indicazioni definite dalla Conferenza di Copianificazione o Paesaggistica.*

5. Fermo restando le "superfici di riferimento" (lettera b) e il dimensionamento e i parametri urbanistici (lettera c) del precedente comma 3 elencate per ogni singola partizione spaziale nelle specifiche "Schede norma" di cui all'elaborato QP. 1a. "Disciplina delle trasformazioni - Schede norma", che risultano vincolanti ai fini della formazione del PA o del PUC, nonché di quanto disposto

al precedente art. 70 comma 6, il PO indica in cartografia, in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento per la definizione dello stesso PA o del PUC, l'organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento alle seguenti aree:

- a) Le aree destinate alle trasformazioni urbanistico - edilizie (Superficie fondiaria);
- b) Gli spazi pubblici di compensazione, da cedere gratuitamente al comune, secondo quanto indicato nelle "schede norma" (di cui al precedente comma 3 lettere d) ed e); ed in particolare:
 - La viabilità carrabile di nuovo impianto e gli eventuali percorsi di mobilità lenta (I1);
 - Le aree destinate a parcheggi e aree di sosta (I2);
 - Le aree destinate a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1);
 - Le aree destinate a spazi, impianti ed attrezzature sportive (F2);
 - Le aree destinate a spazi e attrezzature per l'istruzione (F3);
 - Le aree destinate a spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4);
 - Ogni altra eventuale indicazione grafica utile alla descrizione della previsione.

6. Nel caso di differenze o difformità tra quanto rappresentato nella cartografia di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle "Schede norma" prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze o difformità tra la perimetrazione riportata su base CTR e perimetrazione riportata su base catastale prevale quest'ultima.

7. Per tutte le partizioni spaziali (zone) sono ammesse le deroghe di cui all'art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbricati).

8. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme sono ammesse le sole categorie funzionali e relative sub-categorie specificatamente definite per ogni partizione spaziale nelle apposite "schede norma" di cui all'elaborato QP. 1a. "Disciplina delle trasformazioni - Schede norma".

9. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PA o dei PUC e per la realizzazione degli interventi da essi previsti, con particolare riferimento alle modalità di cessione degli spazi pubblici, in alternativa - fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **in riferimento all'attività edilizia libera**²⁸⁵ - è ammessa la sola categoria di intervento di "manutenzione straordinaria" (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi), senza cambio di destinazione d'uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

10. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione si attuano le disposizioni di cui al successivo art. 92, mentre la disciplina da applicare successivamente alla realizzazione del PA o del PUC è quella relativa agli "insediamenti classificati di impianto moderno e/o storicizzati", di cui al precedente art. 19 delle presenti norme.

Capo II - Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole (S)

Art. 77. Aree degradate e/o inutilizzate di integrazione dei servizi turistico – ricettivi (St)

1. Comprendono insediamenti esistenti abbandonati e/o degradati, ovvero decontestualizzati o con elementi non compatibili con gli ambiti del territorio rurale entro cui sono ubicati, nonché aree, spazi e manufatti esistenti che presentano generalmente fenomeni evidenti di abbandono, degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale, nonché attività turistico - ricettive esistenti, aree ed immobili anche di interesse documentale e paesaggistico, posti esclusivamente all'interno del "Territorio rurale" delle UTOE del PS vigente, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina di specifici "Ambiti degradati e/o inutilizzati, di recupero paesaggistico e ambientale", che attendono di essere recuperati e/o

²⁸⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

valorizzati (ovvero incrementati) mediante contestuali azioni di risanamento ambientale e riqualificazione paesaggistica specificatamente finalizzati all'incremento dell'offerta turistico - ricettiva.

2. Per queste partizioni spaziali (zone), anche in esito alla conferenza di copianificazione di cui al precedente art. 73, il PO prevede categorie di intervento differenziate (ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia, ovvero nuova edificazione qualificata come ampliamento funzionale di attività esistenti) di cui all'art. 134 della LR 65/2014, da realizzarsi previa formazione di un Piano Attuativo (PA), ovvero di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), di cui al precedente art. 9, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PS vigente (perequazione e compensazione urbanistica), alla cessione e realizzazione di aree destinate a spazio pubblico (parcheggi, verde e altre dotazioni territoriali), nonché alla realizzazione di specifiche misure di mitigazione degli effetti ambientali e di corretto inserimento paesaggistico di cui al precedente art. 11, comprensive delle eventuali modalità di convenzionamento di attività ed usi ritenuti compatibili, ad esclusivo carico del proponente.

3. Per ogni partizione spaziale, 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. 1a. "Disciplina delle trasformazioni - Schede norma", facente parte integrante e sostanziale delle presenti norme, definisce specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei PA, ovvero dei PUC, mediante le quali sono anche riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi ed opere, gli usi e le modalità di gestione degli edifici e dei manufatti, secondo quanto indicato ai precedenti articoli 11 e 71. In particolare nelle "schede norma" sono individuate:

a) L'ubicazione e i riferimenti cartografici di riferimento della previsione, comprendenti:

- La localizzazione territoriale, di inquadramento geografico (ortofoto);
- La localizzazione in relazione alla cartografia catastale e i relativi riferimenti (foglio e mappali);
- L'articolazione spaziale della previsione in relazione alla cartografia di dettaglio del PO.

g) b) Le caratteristiche dell'area di trasformazione (partizione spaziale), comprendenti:

- il codice univoco (alfanumerico) e la classificazione di zona del PO;
- la localizzazione in riferimento all'articolazione del PS (UTOE);
- la Superficie territoriale (mq) complessiva della partizione spaziale;
- le modalità e lo strumento di attuazione (PA, ovvero PUC);
- la tipologia prevalente di trasformazione (categoria di intervento).

b) c) L'articolazione spaziale della previsione (Parametri territoriali), ovvero l'articolazione della "Superficie territoriale" nelle seguenti "superfici di riferimento",

- La "Superficie fondiaria" (mq) destinata all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- La "Superficie minima di spazi pubblici" (mq) da cedere gratuitamente al comune;
- L'articolazione della superficie minima da cedere secondo le diverse tipologie di spazio pubblico (parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità, verde attrezzato, sportivo e ricreativo, attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale, altre funzioni pubbliche (mq) compreso la residenza sociale).

e) d) Il dimensionamento e i parametri urbanistici, anche tenendo conto dei parametri esistenti e delle eventuali indicazioni di incremento volumetrico (ampliamento) e comprendenti indicativamente:

- La "Superficie Edificabile" (SE mq.) massima ammessa, secondo le diverse categorie funzionali;
- Le eventuali "Unità immobiliari" (UI n.) massime ammesse per le destinazioni residenziali;
- L' "Altezza" (H mt.) massima o altri parametri urbanistico – edilizi.

d) e) Le ulteriori disposizioni attuative e operative per la formazione del PA o del PUC, comprendenti:

- Le destinazioni d'uso (categorie funzionali) ammesse, in relazione alla SE;

- La descrizione e gli obiettivi della previsione ai fini della formazione del PA o del PUC;
 - La definizione di dettaglio dell'articolazione spaziale della previsione (di cui al punto b).
- e) f) Le Prescrizioni normative di dettaglio, per l'attuazione della previsione, comprendenti:
- le misure di compensazione urbanistica e/o di mitigazione (paesaggistica – ambientale);
 - gli ulteriori oneri a carico del proponente (misure di perequazione urbanistica) ;
 - la verifica preliminare dell'interferenza con “Beni Paesaggistici” riconosciuti dal PIT/PPR;
 - le eventuali indicazioni definite dalla Conferenza di Copianificazione o Paesaggistica.
4. Per tutte le partizioni spaziali (zone) sono ammesse le deroghe di cui all'art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbricati).
5. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme sono ammesse le sole categorie funzionali e relative sub-categorie specificatamente definite per ogni partizione spaziale nelle apposite “schede norma” di cui all'elaborato QP. 1a. “Disciplina delle trasformazioni - Schede norma”.
6. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PA o dei PUC e per la realizzazione degli interventi da essi previsti, con particolare riferimento alle modalità di cessione degli spazi pubblici, in alternativa - fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **in riferimento all'attività edilizia libera**²⁸⁶ – è ammessa la sola categoria di intervento di “manutenzione straordinaria” (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi), senza cambio di destinazione d'uso delle aree, degli immobili e degli spazi.
7. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione si attuano le disposizioni di cui al successivo art. 92, mentre la disciplina da applicare successivamente alla realizzazione del PA o del PUC è quella relativa agli “insediamenti classificati di impianto moderno e/o storicizzati”, di cui al precedente art. 19 delle presenti norme.

Art. 78. Aree degradate e/o inutilizzate di integrazione di attività - impianti produttivi (Sd)

1. Comprendono insediamenti esistenti abbandonati e/o degradati, ovvero decontestualizzati o con elementi non compatibili con gli ambiti del territorio rurale entro cui sono ubicati, nonché aree, spazi e manufatti esistenti che presentano generalmente fenomeni evidenti di abbandono, degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale, nonché attività produttive esistenti, aree ed immobili anche di interesse economico locale, posti esclusivamente all'interno del “Territorio rurale” delle UTOE del PS vigente, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina di specifici “Ambiti degradati e/o inutilizzati, di recupero paesaggistico e ambientale”, che attendono di essere recuperati e/o valorizzati (ovvero incrementati) mediante contestuali azioni di risanamento ambientale e riqualificazione paesaggistica specificatamente finalizzati all'incremento dell'offerta produttiva (generalmente artigianale).
2. Per queste partizioni spaziali (zone), anche in esito alla conferenza di copianificazione di cui al precedente art. 73, il PO prevede categorie di intervento differenziate (ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia, ovvero nuova edificazione qualificata come ampliamento funzionale di attività esistenti) di cui all'art. 134 della LR 65/2014, da realizzarsi previa formazione di un Piano Attuativo (PA), ovvero di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), di cui al precedente art. 9, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PS vigente (perequazione e compensazione urbanistica), alla cessione e realizzazione di aree destinate a spazio pubblico (parcheggi, verde e altre dotazioni territoriali), nonché alla realizzazione di specifiche misure di mitigazione degli effetti ambientali e di corretto inserimento paesaggistico di cui al precedente art. 11, comprensive delle eventuali modalità di convenzionamento di attività ed usi ritenuti compatibili, ad esclusivo carico del proponente.

²⁸⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

c. Per ogni partizione spaziale, 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. 1a. “Disciplina delle trasformazioni - Schede norma”, facente parte integrante e sostanziale delle presenti norme, definisce specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei PA, ovvero dei PUC, mediante le quali sono anche riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi ed opere, gli usi e le modalità di gestione degli edifici e dei manufatti, secondo quanto indicato ai precedenti articoli 11 e 71. In particolare nelle “schede norma” sono individuate:

a) L’ubicazione e i riferimenti cartografici di riferimento della previsione, comprendenti:

- La localizzazione territoriale, di inquadramento geografico (ortofoto);
- La localizzazione in relazione alla cartografia catastale e i relativi riferimenti (foglio e mappali);
- L’articolazione spaziale della previsione in relazione alla cartografia di dettaglio del PO.

~~h)~~ b) Le caratteristiche dell’area di trasformazione (partizione spaziale), comprendenti:

- il codice univoco (alfanumerico) e la classificazione di zona del PO;
- la localizzazione in riferimento all’articolazione del PS (UTOE);
- la Superficie territoriale(mq) complessiva della partizione spaziale;
- le modalità e lo strumento di attuazione (PA, ovvero PUC);
- la tipologia prevalente di trasformazione (categoria di intervento).

~~b)~~ c) L’articolazione spaziale della previsione (Parametri territoriali), ovvero l’articolazione della “Superficie territoriale” nelle seguenti “superfici di riferimento”,

- La “Superficie fondiaria” (mq) destinata all’attuazione degli interventi di trasformazione;
- La “Superficie minima di spazi pubblici” (mq) da cedere gratuitamente al comune;
- L’articolazione della superficie minima da cedere secondo le diverse tipologie di spazio pubblico (parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità, verde attrezzato, sportivo e ricreativo, attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale, altre funzioni pubbliche (mq) compreso la residenza sociale).

~~e)~~ d) Il dimensionamento e i parametri urbanistici, anche tenendo conto dei parametri esistenti e delle eventuali indicazioni di incremento volumetrico (ampliamento) e comprendenti indicativamente:

- La “Superficie Edificabile” (SE mq.) massima ammessa, secondo le diverse categorie funzionali;
- Le eventuali “Unità immobiliari” (UI n.) massime ammesse per le destinazioni residenziali;
- L’ “Altezza” (H mt.) massima o altri parametri urbanistico – edilizi.

~~d)~~ e) Le ulteriori disposizioni attuative e operative per la formazione del PA o del PUC, comprendenti:

- Le destinazioni d’uso (categorie funzionali) ammesse, in relazione alla SE;
- La descrizione e gli obiettivi della previsione ai fini della formazione del PA o del PUC;
- La definizione di dettaglio dell’articolazione spaziale della previsione (di cui al punto b).

~~e)~~ f) Le Prescrizioni normative di dettaglio, per l’attuazione della previsione, comprendenti:

- le misure di compensazione urbanistica e/o di mitigazione (paesaggistica – ambientale);
- gli ulteriori oneri a carico del proponente (misure di perequazione urbanistica) ;
- la verifica preliminare dell’interferenza con “Beni Paesaggistici” riconosciuti dal PIT/PPR;
- le eventuali indicazioni definite dalla Conferenza di Copianificazione o Paesaggistica.

4. Per tutte le partizioni spaziali (zone) sono ammesse le deroghe di cui all’art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbricati).

5. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme sono ammesse le sole categorie funzionali e relative sub-categorie specificatamente definite per ogni partizione spaziale nelle apposite “schede norma” di cui all’elaborato QP. 1a. “Disciplina delle trasformazioni - Schede norma”.

6. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione

dei PA o dei PUC e per la realizzazione degli interventi da essi previsti, con particolare riferimento alle modalità di cessione degli spazi pubblici, in alternativa - fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **in riferimento all'attività edilizia libera** – ~~è ammessa la sola~~ **sono ammesse le sole categorie categoria²⁸⁷** di intervento di “manutenzione straordinaria” (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi) e **“ristrutturazione edilizia conservativa” (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi)²⁸⁸**, senza cambio di destinazione d'uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

7. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione si attuano le disposizioni di cui al successivo art. 92, mentre la disciplina da applicare successivamente alla realizzazione del PA o del PUC è quella relativa agli “insediamenti classificati di impianto moderno e/o storicizzati”, di cui al precedente art. 19 delle presenti norme.

Art. 79. Nodi e porte di fruizione del Parco Regionale delle Alpi Apuane (Sp)

1. Comprendono le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli “Ambiti delle porte e centri specializzati per la fruizione delle Alpi Apuane” individuati dal PS vigente, ubicati in contesti geograficamente strategici che costituiscono il punto (nodo) di interscambio tra i principali itinerari viari di attestamento alle aree montane ed i percorsi e la rete escursionistica di fruizione dell'omonimo parco regionale, di cui al precedente art. 56. In particolare sono individuati:

- *Il nodo e porta di fruizione di Casoli – Tre Scogli;*
- *Il nodo e porta di fruizione di Lombrici – Candalla;*
- *Il nodo e porta di fruizione di Lucese.*

2. Per queste partizioni spaziali (zone), al fine di attuare le specifiche disposizioni applicative del PS vigente il PO, fermo restando il prioritario rispetto della disciplina e delle disposizioni eventualmente sovraordinate degli strumenti di pianificazione del Parco, il PO prevede la formazione di progetti unitari di iniziativa pubblica finalizzati alla valorizzazione e qualificazione, dei diversi itinerari di mobilità (viaria, ciclabile, pedonale, ecc.), degli spazi aperti contermini e degli immobili interessati (con particolare attenzione per quelli di proprietà pubblica) alla realizzazione **delle²⁸⁹** “porte del parco” costituite da spazi aperti attrezzati per l'interscambio modale, per il parcheggio e la sosta (anche attrezzata), eventualmente correlati a strutture da destinare a centri servizi specializzati per la fruizione e valorizzazione delle Alpi Apuane e più in generale per la promozione delle attività di animazione e valorizzazione del parco (aule didattiche, ambienti espositivi e museali, punti informazione ed orientamento, punti tappa, biviacchi, pronto intervento, ecc.). E' inoltre ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, ludico ricreative e per lo svago e il tempo libero, ovvero di “area di sosta attrezzata” (di cui all'art. 28 LR 86/2016).

3. I “progetti unitari” di iniziativa pubblica, devono garantire – nell'ambito del prioritario perseguimento delle finalità e degli obiettivi istitutivi del parco regionale, il miglioramento delle condizioni di accessibilità ed interscambio modale, la riqualificazione paesaggistica ed ambientale degli spazi aperti interessati (con particolare riferimento per le parti degradate e dequalificate), l'innalzamento dell'immagine e della qualità complessiva dei luoghi e dei manufatti presenti, il recupero prioritario delle componenti territoriali patrimoniali che rappresentano l'identità culturale e la memoria storica, con particolare attenzione per gli edifici eventualmente interessati, il consolidamento e/o potenziamento delle infrastrutture, delle attrezzature e dei servizi di supporto alla fruizione del parco (verde attrezzato, parcheggi, aree di sosta, percorsi per l'accessibilità, servizi di comunità, ecc.), anche attraverso la sperimentazione di forme innovative (pubblico – private convenzionate) di adozione e gestione integrata degli immobili al fine di garantirne la cura, la manutenzione e la gestione e più in generale il mantenimento delle prestazioni ritenute essenziali

²⁸⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 309, 472

²⁸⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 309, 472

²⁸⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

per la corretta fruizione del parco, anche in relazione alla titolarità di beni e manufatti.

4. È ammessa anche la formazione di progetti di iniziativa privata, mediante la stipula di una convenzione con il comune volti a verificarne l'interesse pubblico, le modalità di realizzazione degli interventi in relazione al corretto inserimento paesaggistico e alla compatibilità ambientale.

5. In attesa dei progetti unitari, di cui al precedente comma 2, per gli edifici, le infrastrutture, gli impianti e le attrezzature esistenti il PO, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera²⁹⁰, ammette le seguenti categorie di intervento:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi).

Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2104 e smi) limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.

Art. 80. Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio. Casse espansione (PAI e PGRA) (Si)

1. Comprendono, in primo luogo e con corrispondente apposita campitura grafica, le specifiche aree (denominate in cartografia "Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio. Casse di espansione - PAI e PGRA")²⁹¹, corrispondenti agli omonimi Ambiti del territorio rurale del PS vigente, ritenute strategiche per la 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 del fiume Camaione e del Torrente Freddana, individuate dal PO tenendo conto delle Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica del PS vigente, ed in particolare dello "Studio idrologico" e dello "Studio idraulico" del bacino del fiume di Camaione (torrente Lombricese e Lucese) e del reticolo di acque alte, nel rispetto di specifiche disposizioni dei PAI delle Autorità di Bacino Toscana Nord e fiume Serchio, nonché del PGRA del Distretto Appennino Settentrionale.

2. Comprendono, in secondo luogo e con corrispondente apposita campitura grafica, le aree (denominate in cartografia "Altre potenziali aree di salvaguardia idrogeologica del territorio. Reticolo secondario"), eventualmente in via prioritaria da considerare ai fini della localizzazione di interventi ed opere per la messa in sicurezza idraulica del reticolo idrografico secondario (ai fini della laminazione o per il recapito di limitati volumi di compenso idraulico), individuate dal PO tenendo conto delle Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica del PS vigente, ed in particolare dello "Studio idrologico" e dello "Studio idraulico", così come ulteriormente integrati e dettagliati nel Quadro geologico – tecnico" (QG) dello stesso PO.²⁹²

3. In queste partizioni spaziali (zone) si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente art. 57 (Parchi territoriali e fluviali di interesse locale - P2) comunque nel prioritario rispetto delle specifiche disposizioni e prescrizioni degli strumenti di pianificazione settoriale sovraordinati richiamati al precedente comma 1.

4. Le perimetrazione delle suddette, di cui ai precedenti commi 1 e 2, individuate nel quadro propositivo (progettuale) del PO, ha valore meramente indicativo ai fini localizzativi e costituisce quadro di riferimento orientativo per la definizione dei progetti (di fattibilità, definitivi ed esecutivi) di opera pubblica che potranno pertanto definire localizzazioni e delimitazioni più puntuali e dettagliate - anche in discordanza dal PO – purché adeguatamente motivate in ragione dell'applicazione della

²⁹⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁹¹ Modifica introdotta in esito alle integrazioni del Quadro geologico -tecnico" (QG) e al parere espresso del Genio Civile

²⁹² Modifica introdotta in esito alle integrazioni del Quadro geologico -tecnico" (QG) e al parere espresso del Genio Civile

disciplina sovraordinata di natura idraulica, senza che questo costituisca Variante allo stesso PO.²⁹³

Art. 81. Aree delle attività estrattive e impianti correlati non attivi (Se) e siti storici

1. Comprendono le aree già storicamente destinate ad attività di escavazione, ovvero ad attività di deposito, accumulo e discarica di materiali, generalmente degradate, per le quali il PO, al fine di perseguire gli obiettivi specifici ed attuare le disposizioni applicative del PS vigente, prevede la formazione di Progetti Unitari Convenzionati (PUC), finalizzati alla riqualificazione paesaggistica e al risanamento ambientale dei siti interessati.

2. I Progetti Unitari Convenzionati (PUC), di iniziativa pubblica o privata, comunque convenzionati, estesi all'intera partizione spaziale interessata (che costituisce unità minima di intervento), devono prioritariamente assicurare:

- l'eliminazione dei fenomeni di eventuale dissesto idrogeologico e di degradazione geologica in atto e il risanamento delle criticità ambientali eventualmente presenti, anche procedendo alle eventuali e necessarie bonifiche;
- l'individuazione di utilizzazioni compatibili degli spazi aperti, compatibilmente con le prioritarie esigenze di messa in sicurezza e recupero paesaggistico – ambientale, nei limiti delle categorie funzionali indicate ai successivi commi;
- il riutilizzo e la rifunionalizzazione dei manufatti e delle strutture eventualmente esistenti, mediante prioritari interventi di riconfigurazione tipo – morfologica, comprensivi dell'eventuale mutamento ~~di mutamento~~²⁹⁴ di destinazione d'uso attuale, nei limiti delle categorie funzionali indicate ai successivi commi;
- 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.

3. Per gli edifici ricadenti in queste partizioni spaziali (zone), fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera²⁹⁵, le categorie di intervento ammesse dal PO, sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi);

Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali ~~(di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi)~~, nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE²⁹⁶;

Allo scopo di favorire la riqualificazione paesaggistica e il risanamento ambientale di queste aree e la suscettività alla completa riutilizzazione, tramite il preventivo Progetto Unitario Convenzionato (PUC), è altresì ammessa la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore al 30% della Superficie coperta o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) ~~calpestabile~~²⁹⁷ esistente, in questo caso, l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50. Sono ammessi incrementi volumetrici superiori a quelli precedentemente indicati, qualora finalizzati alla realizzazione di spazi ad esclusiva destinazione pubblica e/o di uso pubblico da stabilirsi sulla base della convenzione di cui al successivo comma 6.

4. Il complessivo intervento di "sostituzione edilizia" con incremento volumetrico è subordinato alla

²⁹³ Modifica introdotta in esito alle integrazioni del Quadro geologico -tecnico" (QG) e al parere espresso del Genio Civile

²⁹⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁹⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁹⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

²⁹⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

sottoscrizione di una convenzione nella quale sono stabilite e verificate le modalità di esecuzione e realizzazione delle disposizioni indicate al precedente comma 2, 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 spazia pubblici e/o di uso pubblico.

5. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- a) agricola;
- b) industriale – artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio.

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante da una categoria funzionale all'altra tra quelle previste è sempre ammesso.

6. Il PO individua altresì con apposita simbologia i seguenti *“Siti di reperimento di materiale ornamentale storico”* di cui all'art. 2, comma 1, lettera d), della LR 35/2015,

- 0904600501MOS – Passo del Lucese;
- 0904600502MOS – Passo del Lucese/Ginestre/Menicciana;

individuati dal PRC della Regione Toscana, che anche se ricadenti in *“Aree agricole e forestali”* del territorio rurale, sono in via straordinaria destinati, qualora ritenuto necessario, esclusivamente 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 di MIBACT, per i quali si applicano le specifiche disposizioni della stessa LR 35/2015 e del relativo Regolamento di cui alla DPGR n° 72R/2015.

Capo III - Previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali (F e I)

Art. 82. Integrazione, ampliamento e per nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (F)

1. Il PO, anche tenendo conto degli esiti della Conferenza di copianificazione di cui al precedente art. 73, al fine di perseguire obiettivi specifici e di attuare disposizioni applicative definiti dal PS vigente ai fini del soddisfacimento degli Standard Urbanistici riferiti all'intero territorio comunale e alle singole UTOE, individua con apposita simbologia e campitura grafica le partizioni spaziali (zone) specificatamente destinate alla realizzazione di *“Nuove attrezzature e servizi”* (F), ovvero all'adeguamento e/o integrazione (ampliamento) di quelle esistenti, assimilabili a quelle indicate dalla lettera f) dell'articolo 2, del DM 1444/68, destinate a spazi pubblici e di uso pubblico, comprensive di *“Nuovi Parcheggi e aree di sosta”* (I2) ovvero dell'adeguamento ed integrazione (ampliamento) di quelli esistenti. In particolare in esito al parere positivo di conformità espresso dalla Conferenza di copianificazione si tratta delle seguenti previsioni:

Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) di progetto

- Nuova area (F1) in via per Pedona (Pedona) aggiunta in questa fase
- Nuova area (F1) in via del Magazzino (Lido di Camaione)
- Nuova area (F1) in via Massoni (Capezzano Pianore)
- Nuova area (F1) in via delle Barbate (Lido di Camaione)
- Nuova area (F1) in via Sarzanese - zona Poste (Capezzano Pianore)
- Nuova area (F1) in via Cavalieri (Lido di Camaione)

Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) di progetto

- 1. Nuova area (F2) in via Fosso Legname (Bocchette)

- 2. Nuova area (F2) in via del Pioppo (Sei Miglia)
- 3. Nuova area (F2) in via Bottaro (Marignana)

2. Fatte salve le eventuali specifiche indicazioni e misure definite nell'ambito della conferenza di copianificazione riportate nell'elaborato "QP.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede norma" (di cui al precedente art. 3), le categorie di intervento ammesse dal PO, sono di norma riferite alle competenze della Pubblica Amministrazione che opera mediante la formazione di progetti di opera pubblica, anche previa formazione di piani attuativi e progetti unitari di iniziativa pubblica, da approvarsi secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici. Il PO definisce altresì le condizioni e le modalità di intervento da parte di altri soggetti (anche privati), di norma previa stipula di apposita convenzione.

3. Le categorie di intervento ammesse dal PO e le modalità di attuazione (pubblica o privata) delle previsioni, sia di nuova previsione che di ampliamento di partizioni spaziali (zone) esistenti, secondo la differente classificazione di attrezzature e servizi, sono quelle delle analoghe partizioni spaziali (zone) (per caratteristiche di standard urbanistico, di cui al DM 1444/68) di cui al precedente Titolo III, Capo I delle presenti norme. In particolare:

- Per le nuove previsioni e per l'ampliamento e/o l'integrazione di "Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati" (F1), si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 35;
- Per le nuove previsioni e per l'ampliamento e/o l'integrazione di "Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive" (F2), si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 36;
- Per le nuove previsioni e per l'ampliamento e/o l'integrazione di "Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione" (F3), si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 37;
- Per le nuove previsioni e per l'ampliamento e/o l'integrazione di "Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo" (F4), si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 38
- Per le nuove previsioni e per l'ampliamento e/o integrazione di "Parcheggi e aree di sosta" (I2), si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 66.

4. In applicazione della "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", sono partizioni spaziali (zone) nelle quali è generalmente **annessa ammessa**²⁹⁸ la categoria funzionale "Direzionale e di servizio", pubblica, ovvero di uso pubblico convenzionato e il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante non è di norma ammesso, se non nel rispetto della specifica disciplina del PS vigente e della preventiva verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici dallo stesso indicati.

Art. 83. Integrazione, adeguamento e nuove infrastrutture della rete della mobilità (I)

1. Il PO, anche tenendo conto degli esiti della Conferenza di copianificazione di cui al precedente art. 73, al fine di perseguire obiettivi specifici e di attuare disposizioni applicative concernenti le "Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità" del PS vigente, individua con apposita simbologia e campitura grafica (contorno a linea nera e riempimento arancio) le partizioni spaziali (zone) destinate alla realizzazione di "Nuove infrastrutture della rete della mobilità" (I), ovvero all'adeguamento e/o integrazione (ampliamento, rettifica, equipaggiamento, ecc.) della rete della mobilità esistente. In particolare in esito al parere positivo di conformità espresso dalla Conferenza di copianificazione si tratta delle seguenti previsioni:

Nuova viabilità (I1) di progetto

- 1. Nuova viabilità (I1) di collegamento Vado – Frati
- 2. Nuova viabilità (I1) di servizio a Capezzano, tratto via Italica - via Cafaggiolo - via XXII Agosto
- 3. Nuova viabilità (I1) di servizio a Capezzano, tratto via XXII Agosto - Via Unità d'Italia
- 4. Nuova viabilità (I1) di servizio al campo sportivo di Rotaio a Capezzano

²⁹⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

Parcheggi e aree di sosta (I2) di progetto

- 1. Nuova area (I2) in via Borgovecchio (Carignoni)
- 2. Nuova area (I2) ~~corredata di verde attrezzato (F1)~~ in via Provinciale (Nocchi)²⁹⁹
- 3. Nuova area (I2) in via Nuova (Gello)
- 4. Nuova area (I2) in via Provinciale (Zona artigianale - Camaione)
- ~~5. Nuova area (I2) in via comunale della Pieve (Pieve di Camaione)~~³⁰⁰
- ~~6. Nuova area (I2) in via della Bastianella (Pedona)~~³⁰¹
- 7. Nuova area (I2) lungo la Strada Comunale di Nocchi (Nocchi)
- 8. Nuova area (I2) in via Don Eugenio Benedetti (Capezzano)
- 9. Nuova area (I2) in via di Fondi (Camaione)
- 10. Nuova area (I2) in via di Fondi (Camaione)
- 11. Nuova area (I2) in via Sarzanese (Loc. Dogana Capezzano)
- 12. Nuova area (I2) in via Sarzanese (Piazza Alpini - Capezzano)
- 13. Nuova area (I2) in via del campo sportivo (Nocchi)
- 14. Nuova area (I2) in via Borgovecchio (Carignoni)
- ~~15. Nuova area (I2) in via Don Evangelisti (La Culla)~~³⁰²
- 16. Nuova area (I2) in via Vecchia Provinciale (Valpromaro)
- 17. Nuova area (I2) in via delle Silerchie (Salapreti)
- 18. Nuova area (I2) in via per Anticiana (Anticiana)
- 19. Nuova area (I2) in via per Buchignano (Buchignano)
- 20. Nuova area (I2) in via di Vaglio (Fibbially)
- 21. Nuova area (I2) in via Orefici (Gombitelli)
- 22. Nuova area (I2) in via Semiglia (Fibbiano)
- 23. Nuova area (I2) ~~corredata di verde attrezzato (F1)~~ in via per Torcigliano (Torcigliano)
- 24. Nuova area (I2) in via del Casone (Greppolungo)
- 25. Nuova area (I2) in via delle Serre (Lido)
- 26. Nuova area (I2) in via Nebbiano (Silerchie - Camaione)
- 27. Nuova area (I2) in via per Peralla (Agliaio - Peralla)
- 28. Nuova area (I2) in via Pontemazzori (Loc. Chiesa S. Andrea - Pontemazzori)
- 29. Nuova area (I2) in via Carignoni (Carignoni)
- 30. Nuova area (I2) in via Carignoni (Loc. Cupacci - Carignoni)

2. Fatte salve le eventuali specifiche indicazioni e misure definite nell'ambito della conferenza di copianificazione riportate nell'elaborato "QP.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede norma" (di cui al precedente art. 3), le previsioni definite dal PO per queste partizioni spaziali (zone) si attuano di norma con progetti ~~di progetti~~³⁰³ di fattibilità, definitivi o esecutivi di opera pubblica da redigersi ed approvarsi secondo le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

3. Per le suddette partizioni spaziali (zone) ~~le aree~~, i tracciati e le altre indicazioni cartografiche (nodi di intersezione raccordi, ecc.) definite dal PO hanno valore indicativo e la progettazione ~~di fattibilità~~, definitiva ed esecutiva dell'opera pubblica potrà eventualmente introdurre modifiche ~~di minima entità e non sostanziali~~, tali da non pregiudicare in particolare l'itinerario assegnato dal PO stesso (origine – destinazione) e dovrà comunque essere conforme alle disposizioni di cui al precedente art.

64. ~~Ai fini della fattibilità geomorfologica ed idraulica le stesse partizioni spaziali (zone) costituiscono altresì "aree, corridoi e/o fasce infrastrutturali di salvaguardia" propedeutiche alla definizione e appropriata individuazione degli interventi e delle opere di cui all'art. 8 C. 1 lett. a), b), c), della LR~~

²⁹⁹ Modifica introdotto in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 454

³⁰⁰ Modifica introdotto in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 439

³⁰¹ Modifica introdotta in esito alle integrazioni del Quadro geologico -tecnico" (QG) e al parere espresso del Genio Civile

³⁰² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 195 e 410

³⁰³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

41/2018 che, in ragione della complessità ed articolazione degli stessi e alla compiuta determinazione delle soluzioni progettuali, possono anche eventualmente comportare Variante al PO da adottare ed approvare secondo le procedure di cui alla LR 65/2014 o analoga procedura che comunque assicuri il preventivo deposito e l'espressione del conseguente parere relativamente agli studi e alle verifiche idrauliche ad essi correlate.³⁰⁴

4. Nell'ambito della realizzazione del progetto definitivo e/o esecutivo dei nuovi snodi e tracciati stradali il Comune promuoverà contestualmente interventi di riqualificazione ambientale e sistemazione paesaggistica delle aree ad essi adiacenti con interventi, opere ed installazioni ritenuti necessari per l'inserimento nel contesto urbano e/o rurale. I progetti dovranno in particolare prevedere le alberature e le sistemazioni (movimenti di terra, alberature, verde di arredo, ecc.) più idonee per l'inserimento paesaggistico e la mitigazione dell'impatto acustico e visuale nel contesto territoriale. Nelle stesse aree potranno essere realizzati percorsi pedonali o ciclabili, isole ecologiche, piazzole per la fermata delle linee di trasporto pubblico, punti di informazione e simili ed in questo quadro per le strade extraurbane classificate "B" e "C" è prescritta la piantumazione di alberature di alto fusto su ambo i lati dell'itinerario stradale da realizzare.

5. Nelle viabilità di competenza regionale tutte le intersezioni a rotatoria dovranno obbligatoriamente rispettare i contenuti del D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e ~~non~~³⁰⁵ i nuovi accessi privati, comunque da non incentivare, sono soggetti al preventivo nulla osta delle relative istituzioni competenti.

6. In applicazione della "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" sono partizioni spaziali (zone) nelle quali è generalmente ~~ammessa~~ ~~annessa~~³⁰⁶ la categoria funzionale "Direzionale e di servizio", pubblica, ovvero di uso pubblico convenzionato e il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante non è di norma ammesso.

Art. 84. Corridoio di salvaguardia e per la fattibilità dell'asse intermedio

1. Comprende le aree che declinano e dettagliano la Determinazione spaziale concernente il "Corridoio infrastrutturale di salvaguardia" (di livello provinciale e regionale) per lo sviluppo del progetto preliminare e definitivo concernente il "Completamento dell'asse intermedio tra l'Aurelia e la Sarzanese" (ex Variante Aurelia), già oggetto di copianificazione nel PS vigente.

2. Il PO definisce in dettaglio il suddetto corridoio infrastrutturale, in ragione degli approfondimenti di quadro conoscitivo, verificando in particolare gli elementi di interruzione e/o frammentazione delle continuità fisiche e spaziali (determinate dagli insediamenti esistenti), i fattori di potenziale interferenza ambientale, paesaggistica e territoriale, le esigenze di raccordo ed intersezione con la viabilità di livello sovracomunale già esistente, con quella locale e con i principali poli ed attrezzature di interesse comprensoriale (con particolare attenzione per l'ospedale unico della Versilia), individuando pertanto una fascia entro cui sviluppare, in termini di fattibilità, il progetto dell'asse viario.

3. Per queste partizioni spaziali (zone), al fine di attuare le specifiche disposizioni applicative del PS vigente il PO, prevede la formazione di uno specifico progetto di fattibilità da realizzare, in forma complementare ed integrata, con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) provinciale, promosso dalla Provincia di Lucca e a cui aderisce il Comune di Camaiore. Il suddetto progetto di fattibilità è tenuto, tra l'altro, a valutare in via preliminare - attraverso una specifica analisi e lo sviluppo di un modello dei flussi e dei carichi di traffico esistenti sulla viabilità ordinaria - gli effetti indotti dalla realizzazione dell'infrastruttura viaria, le eventuali alternative di riuso o adeguamento della viabilità esistente (anche nel caso dell'alternativa cosiddetta "0" di non realizzazione dell'asse),

³⁰⁴ Modifica introdotta in esito alle integrazioni del Quadro geologico -tecnico" (QG) e al parere espresso del Genio Civile

³⁰⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

³⁰⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

le variazioni al modello in ragione dello sviluppo della mobilità lenta o del trasporto pubblico locale, nonché le alternative di eventuale effettivo sviluppo del tracciato viario e delle relative interconnessioni con la viabilità esistente.

4. Fino alla definizione del progetto di fattibilità, ovvero del PUMS provinciale, nelle aree ricomprese nel Corridoio infrastrutturale di salvaguardia individuato dal PO, indipendentemente e in forma più restrittiva rispetto alla disciplina definita per le singole partizioni spaziali (zone) eventualmente interessate di cui al precedente art. 8, non è ammessa la categoria di intervento della “nuova edificazione” (di cui all’art. 134 c. 1 let. a) LR 65/2014 e smi).

5. Per tutte le altre categorie di intervento limitatamente a quelle espressamente riferite al Patrimonio Edilizio Esistenti e per la realizzazione di “Nuovi edifici e manufatti” di cui al precedente art. 4), art.49) , qualora ammessi dal PO per le singole partizioni spaziali (zone) di cui al precedente art. 8, 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 dal progetto della nuova viabilità e senza alcun onere a carico del Comune o di altri Enti locali. A tal fine la convenzione è corredata di eventuali idonee garanzie assicurative e cauzionali in relazione e proporzione agli interventi da realizzare.³⁰⁷

³⁰⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 531

Titolo VII - DISCIPLINA DI GOVERNO, CONTROLLO E ATTUAZIONE

Capo I - Valutazione, compatibilità e conformità delle previsioni

Art. 85. Valutazione ambientale e strategica (VAS)

1. il PO, ovvero le previsioni urbanistiche e la conseguente disciplina, con particolare riferimento alle previsioni concernenti la “Disciplina delle trasformazioni (assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio)”, di cui al precedente Titolo VI, è sottoposto a specifica ed appropriata valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi della LR 10/2010 e smi, e le analisi, le verifiche e gli esiti di tale valutazione sono contenuti nel Quadro valutativo (QV) e appositamente descritte nel Rapporto Ambientale (RA) di Vas, di cui al precedente art. 3

2. 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. Il RA contiene inoltre la considerazione degli esiti delle attività valutative, che confluiscono, in termini di indirizzi, prescrizioni e mitigazioni nella presente disciplina. In particolare costituiscono allegati specifici del RA:

- RA del nuovo PS (Parte I). Conoscenze (stato delle risorse (QV.1.a);
- Conoscenze (Stato delle risorse). Integrazione ed aggiornamento (QV.1b);
- Schede prescrittive di valutazione delle trasformazioni (QV.1c);
- Matrice per la verifica di compatibilità dei carichi insediativi (QV.1d);
- ~~Note metodologiche sull'Analisi di compatibilità con il piano di classificazione acustica (QV.1e).~~³⁰⁸

3. 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. 9, si conformano alle prescrizioni e alle misure (di mitigazione, compensazione, perequazione) indicate nel RA. A tal fine, per le diverse previsioni concernenti la “Disciplina delle trasformazioni (assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio) sono elaborate e proposte specifiche **“Schede prescrittive di valutazione”**, allegate allo stesso RA di VAS, nella quale sono indicate le suddette prescrizioni e misure, cui devono conformarsi gli strumenti, gli atti e titoli abilitativi da approvarsi in attuazione del PO. In particolare al fine di garantire essenziali e non negoziabili livelli di compatibilità e coerenza delle previsioni di trasformazione, le schede prescrittive di valutazione integrano e specificano prescrizioni e misure vincolanti e non derogabili per la realizzazione degli interventi, aventi gli effetti di cui al precedente art. 11, riferite in particolare a:

- la fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica, con indicazioni e prescrizioni volte a evitare la vulnerabilità delle risorse eventualmente interessate, in diretto riscontro agli esiti delle indagini idrogeologiche e sismiche (prescrizioni e condizioni di fattibilità), di cui al successivo art. 88;
- i fattori di vulnerabilità e gli elementi di criticità potenzialmente determinabili con la realizzazione degli interventi, in riferimento alle risorse ambientali interessate (aria, acqua, suolo e sottosuolo, ecosistemi di flora e fauna, beni culturali, insediamenti ed infrastrutture, paesaggio, ecc.), che necessitano di specifiche misure per il contenimento degli effetti ambientali (misure di mitigazione);
- le modalità operative per la fattiva e concreta realizzazione delle eventuali ulteriori misure, ai fini di assicurare la conformità alla disciplina del PS vigente, con specifico riferimento agli spazi pubblici e delle altre infrastrutture da porre a carico dei proponenti (misure di compensazione); comprensive delle eventuali misure da realizzare a carico dei proponenti anche in partizioni spaziali (zone) esterne a quelle oggetto di trasformazione (misure di perequazione);
- le eventuali ulteriori indicazioni tipologiche e morfologiche di dettaglio volte a garantire le

³⁰⁸ Modifica introdotta in esito al parere motivato delle autorità competenti in materia di VAS e VINCA

necessarie sinergie tra rispetto delle compatibilità ambientale, qualità degli insediamenti e corretto inserimento paesaggistico, anche ai fini del rispetto della disciplina del PIT/PPR (ulteriori prescrizioni).

4. **Gli strumenti, gli atti e titoli abilitativi da approvarsi in attuazione del PO si conformano altresì alle prescrizioni e condizioni contenute nell'elaborato denominato "Analisi di compatibilità con il piano di classificazione acustica (QV.1e)", di cui al precedente comma 2.**³⁰⁹

5. Tenendo a riferimento le prescrizioni di cui al precedente comma 3, ai sensi dell'art. 8 della LR 10/2010 e smi, le attività di valutazione degli atti di governo del territorio (con particolare attenzione per i Piani Attuativi), ove richieste ai sensi di legge, tenendo conto delle valutazioni già svolte dal PO, si articolano esclusivamente secondo i seguenti contenuti:

- a) il controllo di conformità e coerenza dello strumento attuativo con le prescrizioni e misure contenute nelle schede prescrittive di valutazione del PO, comprensive della certificazione, ovvero argomentazione, del rispetto e della declinazione operativa delle misure (di mitigazione, compensazione e perequazione);
- b) la certificazione, ovvero argomentazione, del rispetto della disciplina per la qualità previsioni e gli interventi di trasformazione (di cui al successivo art. 89), nonché di quelle concernenti l'edilizia sostenibile e le fonti energetiche rinnovabili (di cui al successivo art. 90);
- c) l'ulteriore controllo e la certificazione concernente l'erogazione di specifici servizi di cui al precedente art. 9, C. 4.

6. I Programmi aziendali (PAPMAA), di cui al precedente art. 9 riferiti alle categorie di intervento di cui al precedente art. 49, qualora prevedano la realizzazione di nuovi edifici a destinazione rurale sono soggetti ad eventuale ulteriore procedura di VAS nei casi espressamente indicati dalla LR 10/2010 e smi.

Art. 86. Valutazione di incidenza ambientale (VINCA)

1. In attuazione dell'art. 5, C. 3, del DPR n. 357/1997 ed in applicazione alle disposizioni di cui al Titolo III Capo IV della LR 30/2015 gli strumenti attuativi del PO, ovvero i piani attuativi (PA) e i Progetti Unitari Convenzionati (PUC), ovvero le loro varianti, ivi compresi i piani comunali agricoli e forestali, 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 e ZPS), o comunque siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi, contengono apposito Studio finalizzato alla valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del DPR 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, tenendo conto dei contenuti e delle risultanze dello Studio di incidenza che corredda la VAS del PO.

2. In attuazione dell'art. 5, C. 3, del DPR n. 357/1997 ed in applicazione alle disposizioni di cui al Titolo III Capo IV della LR 30/2015 fermo restando quanto ulteriormente indicato dalla stessa legge regionale in termini di forme semplificate e casi di esclusione, i proponenti di interventi o progetti, comunque denominati, non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nei siti della Rete Natura 2000 formalmente riconosciuti (ZSC e ZPS), ma che possono avere incidenze significative sugli stessi, anche se ubicati al loro esterno, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi, presentano, ai fini della valutazione di incidenza, un apposito Studio 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, tenendo conto dei contenuti e delle risultanze dello Studio di incidenza che corredda la VAS del PO.

³⁰⁹ Modifica introdotta in esito al parere motivato delle autorità competenti in materia di VAS e VINCA

3. Fatte salve le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2, che rimangono vincolanti per l'attuazione delle previsioni del PO, e fermo restando le specifiche indicazioni di cui alla DGR n. 119/2018 (Elenco di attività, progetti e interventi ritenuti non atti a determinare incidenze significative sui siti natura 2000 presenti nel territorio della Regione Toscana), poiché il presente PO non contiene previsioni significative e rilevanti che ricadono all'interno dei siti della rete Natura 2000 (ZSC e ZPS), né previsioni che possano in qualche modo interferire con le stesse, non si ravvisano elementi di interferenza diretta o indiretta con gli obiettivi di conservazione dei suddetti Siti, tali da richiedere l'espletamento della valutazione di incidenza in sede attuativa delle previsioni di PO (che può pertanto limitarsi alle forme di semplificazione previste ed ammesse dalla legislazione e regolamentazione vigente in materia, precedentemente richiamata), tenendo conto e secondo le indicazioni, le risultanze e le condizioni (misure) contenute nello **Studio di incidenza ambientale - VInCA** (QV.2) che correda la VAS dello stesso PO.

Art. 87. Compatibilità paesaggistica e conformità alla disciplina dei beni paesaggistici

1. Il PO, sulla base delle specifiche indicazioni del PS vigente, effettua la ricognizione delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT/PPR (con specifico riferimento ai beni Paesaggistici formalmente riconosciuti), assicurandone a tal fine il rispetto, secondo quanto disposto nel successivo comma 2. Il PO definisce altresì le proprie previsioni e relative disposizioni normative, conformandosi alla disciplina del PS vigente, assicurando - in questo quadro - il perseguimento degli obiettivi e la declinazione delle direttive del PIT/PPR.

2. Le previsioni e la disciplina del PO si applicano **comunque** nel **prioritario** 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 con valenza di PPR.

Art. 88. Indagini idrogeologiche e sismiche. Fattibilità degli interventi

1. Il PO è corredato del Quadro geologico- tecnico" (QG -ovvero delle Indagini idrogeologiche e sismiche), di cui al precedente art. 3, redatte ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014, in conformità alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione settoriale sovraordinati quali i Piani di Assetto Idrogeologico PAI e il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, della LR n. 41/2018 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua" delle indagini di pericolosità del PS vigente, secondo le indicazioni e disposizioni contenute nel regolamento attuativo di cui alla DPGR n° 5R/2020.

2. Le suddette indagini contengono la valutazione delle classi di fattibilità relative alle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia individuate dal PO effettuate sulla base delle classificazioni della Pericolosità Sismica, Geomorfologica e Idraulica degli stessi PAI, del PGRA e del PS vigenti.

3. Gli strumenti attuativi del PO comunque denominati, le opere e gli interventi edilizi ed urbanistici concernenti la realizzazione di progetti, comunque denominati, previsti dal PO, sono subordinati al rispetto delle prescrizioni e condizioni riferite alle diverse classi di fattibilità (sismica, geomorfologica ed idraulica) così come individuate ed indicate dalle stesse indagini ed in particolare nell'elaborato denominato "QG.1 –Relazione di fattibilità idraulica, geologica, e sismica", di cui al precedente art. 3.

4. Gli interventi previsti in linea generale nella pianificazione non sono attuabili quando condizionati da fattibilità F4 nelle valutazioni geologico tecniche che fanno parte integrante delle presenti disposizioni normative, in assenza di interventi di messa in sicurezza individuati nel presente PO e/o in assenza di loro individuazione e definizione.

Capo II – Ulteriori disposizioni per la qualità del territorio e monitoraggio

Art. 89. Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione

1. Il PO recepisce e attribuisce efficacia prescrittiva alla complementare disciplina del PS vigente (qualità degli insediamenti e delle trasformazioni) ed in questo quadro definisce le seguenti direttive da osservare nella formazione progettazione degli interventi relativi alle previsioni di trasformazione, comunque denominate disciplinate dal PO, di cui al precedente Titolo VI.
2. Il RE comunale definisce specifiche direttive in ordine alla qualità degli insediamenti e delle relative trasformazioni, da osservare nell'ambito dell'attuazione delle previsioni e degli interventi di cui al precedente Titolo VI, soggette a Piano attuativo (PA) o Progetto Unitario convenzionato (PUC), con specifico riferimento a:
 - *Clima acustico e rumore*, fermo restando il controllo di conformità alla disciplina del Piano di classificazione acustica (PCA);
 - *Approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque reflue, scarichi e depurazione*, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 9, C. 4;
 - *Gestione delle acque meteoriche, tutela delle acque superficiali, del reticolo idrografico e delle acque sotterranee*, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 59;
 - *Approvvigionamento energetico e uso di fonti energetiche rinnovabili*, anche tenendo conto di quanto ulteriormente disposto al successivo art. 90;
 - *Mobilità, traffico, interconnessione con la rete viaria pubblica, accessibilità e visitabilità agli edifici e agli spazi aperti*; fermo restando quanto ulteriormente disposto al successivo comma 3;
 - *Caratteristiche planivolumetriche e morfotipologiche dei nuovi edifici*, anche in rapporto alle diverse destinazioni d'uso 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. Gli interventi di trasformazione sono sempre tenuti ad assicurare la riduzione o la mitigazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche in conformità con quanto previsto dalla LR 47/1991 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche). 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, secondo soluzioni e indicazioni definite nel RE comunale. Lo stesso RE, previa ricognizione degli edifici e degli spazi pubblici esistenti, fornisce le indicazioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità.
4. E comunque sempre fatto salvo il rispetto delle prescrizioni e delle misure definite dal RA di VAS, di cui al precedente art. 85, nonché delle prescrizioni e delle condizioni di fattibilità (idraulica, geomorfologica e sismica), di cui al precedente art. 88.

Art. 90. Edilizia sostenibile e fonti energetiche rinnovabili

1. Il PO promuove la bioedilizia e più in generale delle tecnologie a basso impatto ambientale, in coerenza con quanto disciplinato dal Titolo VIII Capo I della LR 65/2014 (Norme per l'edilizia sostenibile) e con il Regolamento di cui alla DPGR n° 2R/2007, così come modificata dal DPGR n. 32R/2017.
2. A tal fine il RE stabilisce i criteri e le modalità di applicazione delle deroghe di cui al precedente

art. 16, C. 5 tenendo conto delle “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana di cui alla DGR. n. 322/2005 come modificata con DGRT n. 218/2006.

3. Il RE comunale individua e definisce norme e soluzioni tecnologiche bioclimatiche volte a favorire l’uso razionale dell’energia e l’uso di fonti energetiche rinnovabili ~~l’utilizzo di fonti di energia rinnovabile~~,³¹⁰ 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, dovrà contenere 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 comune definisce altresì specifici incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente art. 10 comma 3, 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.

Art. 90bis. Programma per l’abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano

1. Il Comune, entro un anno dall’entrata in vigore del PO, predispone apposito “Programma degli interventi volti all’abbattimento delle barriere architettoniche nell’ambito urbano”, individuando puntualmente gli interventi e le opere finalizzati a garantire un’adeguata accessibilità delle strutture pubbliche e di uso pubblico, degli spazi comuni delle città (Lido di Camaiore, Capezzano, Camaiore) e dei centri di antica formazione (di cui al precedente Titolo II Capo I delle presenti norme) e delle principali infrastrutture per la mobilità.

2. Il programma di cui al precedente comma 1, previa attività di monitoraggio sulle attività e gli interventi contenuti in altri strumenti di programmazione comunale aventi attinenza con le problematiche di accessibilità, è in particolare corredato:

- dalla 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 identificazione 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.

3. Le attività di monitoraggio del PO di cui all’art. 91 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.³¹¹

Art. 91. Osservatorio, bilancio dimensionale e monitoraggio

1. Il PO, in forma complementare e sinergica con le attività di monitoraggio del PS, è egualmente soggetto ad attività di monitoraggio e ad attività di aggiornamento svolte dall’Ufficio competente che ne informa la Giunta Comunale e il Consiglio Comunale, secondo le modalità ed i contenuti definiti dall’art. 26 dello stesso PS.

2. Le attività di monitoraggio del PO, secondo quanto specificatamente indicato nel relativo RA di VAS, assicurano in particolare, anche in applicazione di quanto disposto dall’art. 29 della LR 10/2010

³¹⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

³¹¹ Modifica introdotto in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 558 (Regione Toscana)

e smi:

- il controllo degli effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del PO; al fine di individuare tempestivamente gli eventuali impatti negativi imprevisti 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 delle disposizioni e di adottare le opportune politiche correttive.

3. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del PO, il comune redige altresì una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute, con particolare riferimento alla "Disciplina delle trasformazioni (assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi)" di cui al precedente Titolo VI. In questo quadro sono anche verificati gli obiettivi di soddisfacimento degli Standard Urbanistici indicati dal PS vigente, anche ai fini di apportare correttivi ed integrazioni nell'ambito della revisione quinquennale delle previsioni di PO.

Capo III - Norme di salvaguardia e transitorie

Art. 92. Disciplina delle aree non pianificate

1. Le aree non pianificate, ai sensi dell'articolo 105 della LR 65/2014, sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria (operativa), ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014, ovvero che risultino eventualmente prive di detta disciplina in quanto non comprese tra le partizioni spaziali (zone) definite al precedente art. 8.

2. Nelle aree non pianificate esterne al perimetro del "Territorio urbanizzato" del PS vigente, come declinato e dettagliato nel PO, sono consentiti esclusivamente le categorie di intervento previste per le partizioni spaziali (zone) denominate "Aree prevalentemente agricole. Produttive dell'entroterra vallivo (E3)" di cui al precedente art. 52.

3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro del "Territorio urbanizzato" del PS vigente, come declinato e dettagliato nel PO, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**³¹², le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- restauro e di risanamento conservativo (di cui all'art. 135 c. 2 let. c) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi).

senza mutamento delle destinazioni d'uso e frazionamento delle unità immobiliari esistenti.

Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi) limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.

4. Fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza, del patrimonio storico, artistico e culturale, nelle aree non pianificate sono sempre ammessi interventi ed opere di pubblica utilità e di interesse generale mediante progetto di opera pubblica, definito in accordo con i soggetti aventi la titolarità dei beni e dei manufatti e mediante apposita convenzione, purchè non comportanti la "nuova edificazione" (di cui all'art. 134, comma 1, lettera a) LR 65/2014).

Art. 93. Misure di salvaguardia e norme transitorie

³¹² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

1. Ai sensi dell'art. 103 della LR 65/2014, dall'esecutività della delibera di consiglio comunale di adozione del PO, fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, il comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire (PdC) qualora riconosca che i loro contenuti siano in contrasto con la disciplina del PO adottato.
 2. Nei casi di cui al comma 1, il comune sospende l'efficacia delle segnalazioni di inizio di attività (SCIA) dalla presentazione delle stesse da calcolarsi sulla base del protocollo comunale.
 3. La sospensione di cui ai commi 1 e 2 opera fino all'esecutività dell'atto di approvazione del PO e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.
 4. In deroga a quanto indicato ai precedenti commi sono invece fatte salve le previsioni, le disposizioni e la disciplina degli "atti, piani, programmi, titoli e previsioni" recepiti, fatti propri e resi efficaci dal presente PO di cui al precedente art. 72, per i quali possono essere adottati e approvati i Piani attuativi, ovvero rilasciati i titoli abilitativi da essi disciplinati.
 5. Le previsioni, le disposizioni e la disciplina degli "atti, piani, programmi, titoli e previsioni" 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 Piano di Indirizzo territoriale regionale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (PPR) approvato.
 6. Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni normative contenute nella disciplina di PO con riferimento alle diverse categorie di intervento ammesse, si intende per "edificio", "fabbricato", "unità immobiliare" esistenti - come definiti dalla regolamentazione regionale in materia - quelli effettivamente realizzati, ovvero per i quali sia compiutamente realizzato l'"involucro edilizio" (come definito dalla regolamentazione regionale in materia) e sia depositata la dichiarazione di ultimazione dei lavori opportunamente corredata di elaborati documentali finalizzati a dimostrare la reale consistenza planivolumetrica e delle relative unità immobiliari dello stesso involucro edilizio, alla data di acquisizione di efficacia dello stesso PO, ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014.
 7. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei titoli o atti abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, fatta eccezione per:
 - permessi di costruire (PdC) già rilasciati per i quali i relativi lavori siano iniziati prima della data di entrata in vigore delle nuove previsioni;
 - segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), complete dei requisiti e degli elaborati tecnici e documentali prescritti per legge ai fini della loro efficacia, per le quali i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati entro la data di entrata in vigore delle nuove previsioni.
- Salvo eventuali proroghe dei termini di ultimazione dei lavori dei titoli o atti abilitativi, ammesse dalla presente disciplina anche in caso di titoli o atti abilitativi in contrasto con le previsioni del PO, le parti degli interventi previsti nei titoli o atti abilitativi di cui sopra non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori, sono oggetto di separata istanza edilizia e si devono conformare alle previsioni del presente PO.³¹³

³¹³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 355, 575 e 230 (ufficio tecnico comunale)

Appendice “A”.

Tabella non prescrittiva delle categorie funzionali e relative destinazioni d'uso ³¹⁴

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:

- *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);*
- *abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni, case famiglia, alloggi per anziani o diversamente abili (dopo di noi) con destinazione vincolata per convenzione (senza gestione autonoma), residence (con destinazione e gestione vincolati);*
- *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, 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, 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:

- *produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione, lavorazione e produzione di beni, anche alimentari e zootecnici e forestali; laboratori artigiani, imprese ³¹⁵ della di trasformazione e produzione di materiali e prodotti per l'edilizia, officine e carrozzerie, impianti di autodemolizione o stoccaggio e trattamento veicoli a motore, rimorchi e simili;*
- *magazzini, locali di deposito, spazi espositivi, residenziali di guardianaggio, pertinenziali o accessori all'attività artigianale e industriale;*
- *laboratori, officine, botteghe ed attività artigianali, anche con vendita diretta al dettaglio di beni, prodotti e servizi, esercitate in spazi che contemplano insieme la produzione (laboratori, botteghe, ecc.), tra le quali:*
 - *falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili;*
 - *produzione di beni artistici, oreficerie e lavorazione di metalli preziosi, laboratori di ceramica 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;*
- *piazze e depositi di materiali e altri prodotti di lavorazione e produzione;*
- *attività di rottamazione e/o recupero beni durevoli, stoccaggio, trattamento e smaltimento di materiali e rifiuti;*
- *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;*
- *attività estrattive, di lavorazione e trasformazione dei prodotti lapidei*
- *la produzione di beni e servizi non riconducibili ad altre categorie funzionali (commerciale al*

³¹⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (ufficio tecnico comunale)

³¹⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

dettaglio, direzionale di servizio, ecc.).

c) Commerciale al dettaglio. Comprende le attività commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili), impianti per la distribuzione di carburanti, gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della LR 62/2018 e smi e relativi regolamenti attuativi. In particolare a titolo esemplificativo:

- *commercio al dettaglio in grandi (oltre 1500 mq) strutture di vendita;*
- *commercio al dettaglio in medie (tra 300 e 1500 mq) strutture di vendita alimentari;*
- *commercio al dettaglio in medie (tra 300 e 1500 mq) strutture di vendita non alimentari;*
- *commercio al dettaglio (inferiore a 300 mq) in esercizi di vicinato e attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, osterie, mense);*
- *esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di prodotti non alimentari (articoli e beni di vario genere e merceologia);*
- *esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art. 28 della LR 62/2018 e smi (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 prevista dalle norme regionali;*
- *magazzini, locali deposito spazi espositivi pertinenti all'attività commerciale.*
- *impianti per la distribuzione dei carburanti, comprensivi dei servizi integrativi e complementari alle stazioni di servizio e ai distributori di carburante*
- *farmacie e vendita al dettaglio di prodotti e beni sanitari;*
- *botteghe e laboratori artigiani con vendita diretta al dettaglio di prodotti e/o servizi (sartorie, pelletterie, ricamo, gioielleria, oreficeria, ceramica, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, panetterie, rosticcerie, ecc.);*
- *servizi alla persona (lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, **tatuatori**, pedicure, attività artigianali in ambito medico, ottico, odontotecnico, ecc.);*
- *attività di noleggio (supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette, auto e moto, ecc.);*
- *vendita al dettaglio di prodotti del tabacco e di altri generi di monopolio;*
- *mercati.*

d) Turistico -ricettivo. Comprende le strutture ricettive alberghiere, i campeggi e i villaggi turistici e le strutture extra-alberghiere, ai sensi della LR 86/2016 e smi e relativi regolamenti attuativi. In particolare a titolo esemplificativo:

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

Le strutture turistico-ricettive possono comprendere bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, locali SPA e sale wellness, 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 (sedi di enti e società pubblici e privati, parchi scientifici e tecnologici, ecc.), le attività di servizio alle imprese e alle persone (studi professionali, centri di ricerca, agenzie, sportelli, ecc.) e le strutture specializzate per servizi privati

(cliniche, scuole e centri di formazione, centri sportivi, ricreativi, culturali, ecc.).

In particolare a titolo esemplificativo per la categoria **direzionale**:

- attività quali banche, assicurazione, immobiliari, attività di intermediazione, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole, **attività di istruzione e educative** private, centri di ricerca, incubatori d'impresa, ecc.; 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, ecc.; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato;
- servizi ospedalieri e di assistenza privata (case di riposo, case di cura, diurni e notturni residenze protette, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici, ambulatori medici, veterinari);
- uffici professionali ed imprenditoriali;
- servizi ricreativi e per la cura, palestre e centri per il fitness e per la pratica sportiva, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse; sale spettacolo, cinema e multiplex, istituti di bellezza, centri benessere, ecc.;
- servizi di ospitalità temporanea diverse dalle attività ricettive, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotate di servizi a comune e foresterie a servizio di altre attività;
- 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 per la categoria **di Servizio**, gli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico:

- 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;
- servizi, impianti, strutture e attrezzature di interesse comune, amministrative, istituzionali, religiose e di culto, per pubblici servizi, poste, per forze armate e di polizia, ecc.;
- servizi, impianti, strutture e attrezzature culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni e luoghi monumentali);
- servizi, impianti, strutture e attrezzature sociali (centri sociali, spazi e attività associative, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense, ecc.);
- servizi, impianti, strutture e attrezzature per l'assistenza sanitaria (ospedali, centri di assistenza, servizi ambulatoriali e sociali connessi, distretti socio - sanitari, pronto soccorso e assistenza);
- servizi, impianti, strutture e attrezzature sportive e per il gioco di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico;
- 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;
- piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane;
- 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 di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- servizi, attrezzature, spazi, uffici per la mobilità e il trasporto pubblico locale per la gestione e

manutenzione della rete della mobilità e relativi spazi ed edifici pertinenziali (stazione ferroviaria, autostazione, terminal, casello autostradale, ecc.;

- *parcheggi e aree di sosta.*

I suddetti servizi, impianti, strutture e attrezzature pubblici o di interesse pubblico concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.

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:

- *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;*
- *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, etc.).*

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:

- *attività di produzione, lavorazione, trasformazione, stoccaggio di prodotti agro-alimentari e silvo-pastorali;*
- *agriturismo e altre attività turistico-ricettive in area agricola ammesse per legge;*
- *vendita e consumazione diretta di prodotti agricoli e agro-alimentari (filiera corta) direttamente connessi con l'attività agricola professionale;*
- *attività agricole amatoriali e l'allevamento non professionale di animali da cortile.*

Appendice “B”.

Integrazioni e modifiche al Piano Particolareggiato del centro storico di Camaione

Per l'area dell'ex Vegè, individuata in cartografia, resta vigente la disciplina stabilita con apposita variante al piano particolareggiato, approvata con delibera CC n. 166 del 21/12/1998.

Per l'edificio individuato dal piano particolareggiato con la sigla “A/1 7A – denominato edificio ex Lazzi”, ubicato in angolo fra la via Oberdan e la piazza Romboni e contraddistinto sul foglio di mappa n° 26 dalla particella 477, si applicano – in sostituzione delle norme vigenti (anche oggetto di previgenti strumenti attuativi) – le seguenti rinnovate disposizioni: considerato in netto contrasto con le caratteristiche del contesto storico della città e che mostra evidenti segni di degrado, sono ammessi interventi di parziale demolizione con successiva ricostruzione (mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva), comprensivi di addizione volumetrica (ampliamento) in sopraelevazione al fabbricato esistente. A tal fine il progetto di ristrutturazione deve assicurare la realizzazione di un edificio costruito in aderenza al fabbricato esistente e adiacente su piazza Romboni, sviluppato su due piani avente le seguenti caratteristiche morfotipologiche:

- mantenimento dell'impronta (giacitura) a terra del sedime dell'edificio esistente, con il contestuale recupero della muratura perimetrale su via Oberdan e piazza Romboni e della relativa soluzione d'angolo;
- recupero, consolidamento e ove necessario ripristino dell'impaginazione (passo, allineamenti e distribuzione) delle aperture (finestre e porte), nonché relative finiture di pregio (cornici e marcapiano) poste sulla facciata di piazza Romboni;
- altezza dell'edificio pari al raddoppio dell'attuale misura corrispondente all'interasse tra il piano di marciapiede e la fascia marcapiano esistente;
- in adiacenza **con**³¹⁶ all'edificio contermina deve essere prevista la formazione di una galleria di passaggio della larghezza di 3,50 ml che assicuri il collegamento pedonale tra piazza Romboni e via IV Novembre, la cui cessione gratuita, ovvero l'uso pubblico sono da convenzionare con il Comune di Camaione.

Le categorie funzionali ammesse sono Direzionale di servizio al piano terra e Direzionale e di servizio, ovvero Residenziale al piano primo.

L'attuazione degli interventi e delle opere previsti sono subordinati alla formazione di un apposito Progetto Unitario convenzionato (PUC), mediante il quale, oltre a quanto precedentemente indicato, è regolato l'obbligo del convenzionamento della cessione gratuita, ovvero dell'uso pubblico di parte delle unità immobiliari poste al piano terra.

La convenzione dovrà stabilire anche il versamento, oltre al costo di costruzione come dovuto per legge, di quota parte del contributo concernenti gli oneri di urbanizzazione qualora i valori dei locali e degli spazi pubblici da cedersi al Comune siano inferiori all'importo previsto dalla legge stessa calcolato su una nuova costruzione.

Per l'edificio individuato dal piano particolareggiato con la sigla “A1/8 - Edifici Pubblici” e denominato ex “Palazzo Littorio”, fermo restando le categorie di intervento stabilite dal piano particolareggiato, è ammessa, con progetto di opera pubblica, ovvero con titolo abilitativo convenzionato, la categoria funzionale “Direzionale e di servizio”, con il contestuale obbligo di convenzionamento dell'uso pubblico di parte dell'immobile.

Per l'edificio individuato dal piano particolareggiato “A/1 1A - denominato ex Scuderie Borbone”, fermo restando le categorie di intervento stabilite dal piano particolareggiato, è ammessa al piano

³¹⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

terra la sola categoria funzionale “Direzionale e di servizio” e le unità immobiliari esistenti non possono essere frazionate. Ai piani superiori sono invece ammesse le categorie funzionali Direzionale di servizio e Residenziale, anche con il frazionamento delle unità immobiliari esistenti. L’attuazione degli interventi e delle opere previsti sono subordinati alla formazione di un apposito Progetto Unitario convenzionato (PUC), mediante il quale è regolato l’uso pubblico di parte delle unità immobiliari poste al piano terra.

Nelle norme del piano particolareggiato viene aggiunto all’ultimo comma della classificazione “A/2 - Edifici di valore ambientale ed architettonico” la seguente disposizione: “... per l’edificio classificato “Museo di Arte Sacra” è ammessa la ricostruzione, sulla base di una adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale dello stato dei luoghi antecedente l’anno 1942. La ricostruzione dovrà attenersi ai criteri del recupero filologico, stabilendo di conseguenza i parametri dimensionali dell’edificio da ricostruire ...”.

Nelle NTA del piano particolareggiato la dimensione minima delle unità immobiliari residenziali (definite unità abitative o alloggi) è sempre sostituita da quella minima indicata all’art. 16 della presente disciplina di piano.

L’attuazione delle previsioni, degli interventi e delle opere previsti dal piano particolareggiato è ammessa con la contestuale e coordinata applicazione delle disposizioni concernenti la “monetizzazione” di cui all’art. 12, nonché le deroghe di cui all’art. 5, c. 6, della presente disciplina di piano.

Alle aree individuate nella cartografia del PO come “Attrezzature e servizi” ed in particolare “Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1), ancorchè ricadenti nelle previsioni del piano particolareggiato, si applicano – in sostituzione od alternativa alle previsioni e conseguenti disposizioni del piano particolareggiato - le disposizioni normative di cui al Titolo III della presente disciplina di piano.

In attesa del nuovo Piano Attuativo la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni e i mutamenti di destinazioni d’uso sono disciplinati dallo strumento urbanistico vigente, fatto salvo le aree perimetrate come “centri commerciali naturali” per le quali non è ammesso il mutamento di destinazione d’uso di unità immobiliari a destinazione commerciale al dettaglio nella destinazione residenziale poste al piano terra degli organismi edilizi.³¹⁷

³¹⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 205, 282 e 230 (Ufficio tecnico comunale)

Appendice "C".**Integrazioni e modifiche al Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA)**

~~E' fatto salvo quanto disposto in termini generali all'articolo 29 delle presenti norme.~~

~~Si fa riferimento a quanto previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA) inserendo all'art. 4.1. Interventi ammessi – Fascia Funzionale A1 il seguente testo: Le case di guardianaggio durante l'attività dello stabilimento balneare possono anche essere utilizzate come casa vacanza.~~

~~Al fine di incentivare l'offerta turistico-ricettiva e le capacità di servizio sono ammessi interventi, relativi alle piscine, ai locali di ristoro, ai locali o spazi per i servizi legati al benessere, al relax e al tempo libero, alle cabine precarie, alle sistemazioni esterne, alle vele, ai gazebo e ai manufatti precari, anche con soluzioni progettuali diverse da quelle prescritte dal PUA alle seguenti condizioni e termini:~~

- ~~a) possono essere realizzati nella fascia A2 e potranno interessare piccole porzioni delle altre fasce solo nei limiti strettamente necessari a garantirne la realizzabilità;~~
- ~~b) non dovranno comportare aumenti di superficie coperta e di volume rispetto a quanto previsto nel Piano di Utilizzazione degli Arenili;~~
- ~~c) dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni del PIT con valenza di PPR;~~
- ~~d) il progetto dovrà essere approvato previo parere favorevole di apposita conferenza di servizi ai sensi della L. 241/90 alla quale dovranno essere invitati tutti i soggetti competenti in materia;~~
- ~~e) dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale apposita convenzione che indichi le finalità e il perseguimento di obiettivi di interesse generale connessi con lo sviluppo dell'attività turistico-ricettiva. Qualora l'intervento determini un aumento di valore dello stabilimento balneare la convenzione dovrà prevedere altresì l'obbligo alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria degli spazi e degli arredi pubblici della passeggiata e del Viale Bernardini per un importo pari al 50% dell'aumento di valore determinato dall'intervento, da calcolarsi con le modalità disciplinate dall'art. 21 ter del Regolamento Oneri del Comune di Camaiore. In alternativa è comunque sempre ammessa la monetizzazione con vincolo di destinazione delle somme alla realizzazione degli interventi suddetti.~~

~~E' sempre ammessa la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche definite ai sensi del precedente art. 5 e nel RE comunale, in linea generale 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 (D.Lgs. 81/2008 – misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.).~~³¹⁸

~~Per lo stabilimento balneare di proprietà dei vigili del Fuoco, il Consiglio Comunale, anche al di fuori dei suddetti presupposti e condizioni, può approvare un progetto specifico con stipula di idonea convenzione allo scopo di potenziare i servizi pubblici svolti.~~

~~Per la colonia marina denominata "Bagno Danio", richiamato dalle norme del PUA, si applicano le disposizioni concernenti gli stabilimenti balneari.~~³¹⁹

~~Per le diverse categorie di intervento ammesse dal PUA, nelle distanze tra fabbricati di cui al DM 1444/68, si applicano espressamente le deroghe di cui all'art. 140, commi 4 e 5 della LR 65/2014 e, in~~

³¹⁸ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 312

³¹⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 22

~~questo caso, le distanze da applicarsi sono quelle del codice civile, fatto salvo diversa e più puntuale indicazione disciplinata del RE.~~

~~Per quanto riguarda le "Attrezzature turistiche ed insediamenti per il tempo libero", di cui all'art 5 delle norme del PUA, sono anche ammesse le destinazioni commerciali al dettaglio, limitatamente a quelle di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili).³²⁰~~

~~E' inserito all'articolo 6 "Le piazze a mare" dopo la tabella indicante le prescrizioni il seguente comma: "... sono altresì consentite l'installazione di strutture stagionali precarie destinate allo svolgimento di attività per il tempo libero, lo svago, lo sport, la ricreazione e l'offerta di eventuali servizi connessi alla balneazione (es. locale somministrazione alimenti e bevande, servizi igienici, ecc.)...".~~

~~E' inserito all'articolo 4, paragrafo 4.1 alla lettera i) la seguente specificazione "... anche destinata alla posa di arredi da spiaggia dello stesso tipo e degli stessi materiali usati per la fascia funzionale A3 dello stesso stabilimento per il solo periodo della stagione balneare, con un'occupazione della superficie degli arredi non superiore al 50% della superficie coperta di ciascun vagone cabine. Nel caso di terrazze solarium realizzate su un unico vagone cabine ma di concessioni demaniali marittime diverse, è consentita l'installazione di divisori in legno (frangivista) per un'altezza di 180 cm"³²¹~~

~~Fino alla conformazione del PUA al PIT/PPR, ai sensi dell'art. 21 e 23 della Disciplina di piano dello stesso strumento di pianificazione territoriale regionale, le soprariportate disposizioni normative si applicano nei limiti e alle condizioni dell'obbligatorio rispetto delle sovraordinate prescrizioni e prescrizioni d'uso concernenti la disciplina dei "Beni paesaggistici" (Allegato 8b) del PIT/PPT di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.~~

³²⁰ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 157

³²¹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

Appendice

"D".

Disposizioni di dettaglio per il mutamento di destinazione d'uso degli Alberghi

Quando l'attività alberghiera sia o divenga insostenibile economicamente in ragione della impossibilità di mantenere una adeguata presenza sul mercato dell'offerta ricettiva è consentito il mutamento della destinazione d'uso, a parità di **superficie utile volume**³²² esistente e **legittimo** **legittima**, in:

a) *residenziale*;

c) *commerciale al dettaglio*;

e) *direzionale e di servizio*.

Ai fini della sussistenza della condizione di insostenibilità economica dell'attività alberghiera devono ricorrere tutte le seguenti circostanze e condizioni:

- capacità ricettiva inferiore o uguale a 40 posti letto per cambio di destinazione d'uso in residenziale e direzionale; ovvero inferiore o uguale a 50 posti letto per cambio di destinazione d'uso diverso dal residenziale e direzionale.

A Lido di Camaiole, nella porzione di territorio delimitata dal mare, dall'asse Via Roma – Via Dante Alighieri e dai confini del Comune a nord e a sud, i suddetti parametri sono di 25 posti letto per cambio di destinazione d'uso in residenziale e direzionale e di 35 posti letto per cambio di destinazione d'uso diverso;

- impossibilità di adeguare l'immobile, anche a causa dell'esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico – edilizi, in relazione alle sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali, ai fini del raggiungimento dei requisiti di cui all'allegato C del Regolamento di cui alla DPGR n° 18R/2001, come da ultimo modificati ed integrati dalla DPGR n° 48R/2018, richiesti al momento della domanda di cambio di destinazione d'uso per l'apertura di una nuova attività di pari classificazione con riferimento a quella risultante alla data del **31.12.2013-31.12.2017**. Qualora l'adeguamento comporti inevitabilmente la riduzione della capacità ricettiva oltre il 40% dell'esistente, si considera impossibile l'adeguamento;
- la sussistenza di una perdita di esercizio nella gestione dell'attività alberghiera nei tre anni precedenti alla domanda di mutamento di destinazione d'uso producendo adeguata documentazione fiscale.

Ai fini della considerazione e ponderazione delle condizioni precedentemente indicate, il numero dei posti letto della struttura ricettiva che si intende mutare di destinazione, inclusi i letti supplementari, è quello risultante dagli atti autorizzativi depositati presso l'ufficio Attività Produttive (SUAP) alla data del **31.12.2013-31.12.2017**.

Il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" e/o "direzionale e di servizio" è altresì ammesso qualora l'attività risulti cessata da almeno sei anni, da calcolarsi dalla data di stipula della convenzione.

Il mutamento di destinazione d'uso in "commerciale al dettaglio" e "direzionale e di servizio"³²³ è invece ammesso qualora l'attività risulti cessata da almeno quattro anni, da calcolarsi dalla data di stipula della convenzione.

Fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera**³²⁴, le categorie di intervento ammesse dal PO in caso di mutamento di destinazione d'uso sono le seguenti:

- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);

³²² Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 537, 544 e 230 (Ufficio tecnico comunale)

³²³ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 539 e 230 (Ufficio tecnico comunale)

³²⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi), con esclusione degli alberghi classificati dal PO di "impianto storico o antica formazione", per i quali la ristrutturazione edilizia ricostruttiva è limitata alla sola fattispecie della demolizione con fedele ricostruzione (di all'art. 134, c. 1, lettera h), punto 1) LR 65/2014 e smi).

Il mutamento della destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie o mediante gli interventi precedentemente elencati ³²⁵ subordinato alla preventiva formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) che preveda obbligatoriamente:

- a) il reperimento di standards urbanistici per spazi pubblici e aree previste dal DM 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili o, per le destinazioni diverse da quella residenziale, secondo quanto indicato dalla legislazione e regolamentazione vigente in materia secondo le destinazioni da insediare, da cedere al comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature pubbliche o qualora ciò non sia possibile gli oneri relativi alla realizzazione e al valore venale delle aree stesse;
- b) il reperimento di standards urbanistici per spazi a parcheggio ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150/42 e smi o, qualora ciò non sia possibile, gli oneri relativi alla realizzazione e al valore venale delle aree;
- c) il reperimento degli spazi a parcheggio, aggiuntivi e/o integrativi di quelli ai punti precedenti, previsti da specifiche discipline di settore nel caso di destinazione d'uso non residenziale.

La monetizzazione delle suddette aree e gli oneri relativi alla realizzazione e al valore venale delle aree stesse dovranno essere utilizzati dal comune al fine di garantire l'acquisizione di aree per la realizzazione degli standard di parcheggio e verde pubblico per tutti quegli interventi che comportano aumento del carico urbanistico.

In tutti i casi di mutamento della destinazione d'uso in residenziale, la Superficie Utile minima delle UI non dovrà essere inferiore a 60 mq e non potrà essere ulteriormente frazionata.

Il rilascio del titolo edilizio per il cambio di destinazione d'uso in residenziale e direzionale è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione volta a realizzare una quota percentuale di edilizia pubblica da riservare alle politiche per la prima casa. A tal fine è prevista o la cessione al Comune del 10% della Superficie Utile (SU) delle unità immobiliari realizzate o, in tutto o in parte, la corresponsione di una somma di denaro pari al valore delle unità immobiliari non cedute.

Nei casi in cui sia concesso il mutamento di destinazione d'uso, lo stesso comporterà la perdita del 70% dei volumi ottenuti, in ampliamento su quelli esistenti, a partire dal 1980, in virtù di norme volte a favorire l'attività alberghiera.

Il valore, stabilito sulla base del metodo del confronto di mercato, sarà indicato nella convenzione e non dovrà in nessun caso essere inferiore al valore corrispondente dell'OMI. Lo schema di convenzione dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

Per gli edifici per i quali si prevede il mutamento della destinazione d'uso mediante la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia ricostruttiva, l'altezza dovrà essere pari a quella esistente o a quella che consenta lo sfruttamento della preesistente volumetria con le seguenti precisazioni:

- edifici a schiera : qualora l'edificio oggetto di intervento sia inserito tra due edifici più alti, l'altezza del fronte esterno prospiciente la pubblica via non potrà superare quella dell'edificio confinante

³²⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

più basso o quella dell'edificio confinante più alto nel caso che l'altezza preesistente del fabbricato oggetto di intervento superi quella di uno degli edifici confinanti;

- altri tipi edilizi: l'altezza massima dell'edificio oggetto d'intervento non potrà superare l'altezza massima dell'edificio più alto posto sul lotto confinante.

Si dovrà altresì rispettare un indice di copertura non superiore al 40%. Nel caso in cui la superficie coperta sia legittimamente già maggiore del 40% è possibile conservare l'indice maggiore.

Non è consentita la realizzazione di scale esterne aperte se non strettamente necessarie ai fini della sicurezza antincendio.

Per gli edifici per i quali si prevede il mutamento della destinazione d'uso si dovrà:

- tutelare gli assetti formali e vegetazionali degli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati prevedendo il mantenimento delle alberature e delle sistemazioni a verde di pregio e il reintegro delle essenze arboree eventualmente abbattute, nonché il mantenimento di un corretto rapporto tra le aree scoperte e i volumi edificati;
- garantire, nel caso di rialzamento dei fabbricati, la salvaguardia dei valori paesaggistici di visuale panoramica verso il sistema dei primi rilievi collinari e delle Apuane;
- prevedere l'impiego di prodotti ecocompatibili, materiali locali e soluzioni tecnologiche e bioclimatiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e dell'edilizia sostenibile, compatibilmente col rispetto dei valori storico-testimoniali del tessuto insediativo, paesaggistici ed estetico-percettivi dei luoghi;
- garantire il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria o comunque non inferiore a quella preesistente, prevedendo, per gli spazi destinati a piazzali e parcheggi, l'impiego di pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi.

Qualora all'interno di un edificio a destinazione alberghiera siano ricomprese unità immobiliari legittimamente frazionate non utilizzate a supporto dell'attività alberghiera sono consentiti:

interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- restauro e di risanamento conservativo (di cui all'art. 135 c. 2 let. c) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);

come disciplinata dalle normative vigenti, comunque nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso rilevante nella sola categoria funzionale "turistico -ricettiva".³²⁶

³²⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 286

NORME E REGOLE DI ATTUAZIONE E GESTIONE

Modificate in esito alle controdeduzioni alle osservazioni
e alle richieste di integrazione della Conferenza Paesaggistica

Gruppo di lavoro

Nucleo di coordinamento e progetto

- Michele Parenti - Roberto Lucchesi
(Dirigente Settore 4 - Responsabile Unico del Procedimento)
- Manola Bonari
(Responsabile servizio 12 - Pianificazione Territoriale)
- Fabrizio Cinquini
(Coordinamento generale e scientifico)

Consulenti esterni

- Soc. Terre.it srl
(VAS, VINCA, SIG - Cartografia e Quadro conoscitivo)
Michela Biagi
Valeria Dini
Paolo Perna
Marcella Chiavaccini
Danilo Procaccini
- Mauro Allagosta
(Indagini di fattibilità idrogeologica e sismica)
- Stefano Pagliara (UNIFI – Dip. Ingegneria Civile)
(Studi idrologici e idraulici)
- Mirko Marracci (UNIFI – Dip. Ingegneria Civile)
(Studi acustici e adeguamento PCCA)
- Corrado Lattanzi
(Ricognizione edifici di impianto storico)

Gruppo di lavoro interno al comune

Settore 4 – Gestione del Territorio

- Antonella Venturini
- Maurizio Bruschi
- Saveria Bartelloni
- Rachele Nostro

Garante della partecipazione

- Paolo Benedetti

Assessore all'Urbanistica
Simone Leo

Sindaco
Alessandro Del Dotto