

*Comune di Pietrasanta (LU)*

# **Piano Operativo**

<b>D.T. 02b - DISCIPLINA URBANISTICA</b>
--

<b>TITOLO I - NORME GENERALI .....</b>	<b>10</b>
<b>ART. 1-FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>10</b>
<b>ART. 2 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI.....</b>	<b>11</b>
<b>ART. 3 - VALIDITÀ, VARIANTI E CRITERI INTERPRETATIVI DEL PIANO OPERATIVO .....</b>	<b>12</b>
<b>ART. 4 - POTERI DI DEROGA .....</b>	<b>13</b>
<b>ART. 5 - PATRIMONIO TERRITORIALE E STATUTO DEL TERRITORIO.....</b>	<b>13</b>
<b>ART. 6 - VINCOLI SOVRAORDINATI E VINCOLI URBANISTICI.....</b>	<b>13</b>
6.1 - Beni culturali/architettonici tutelati ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Q.C.05) .....	14
6.2 - Beni Paesaggistici tutelati ai sensi D.Lgs.42/2004 (Tav. QC.05) .....	14
6.3- Beni Archeologici tutelati ai sensi D.Lgs.42/2004 e altre disposizioni nazionali.....	15
6.4 Rete Natura 2000 ( Tav. QC.05)- .....	15
6.5 Aree percorse dal fuoco.(Tav. QC.05) .....	16
6.6- Aree non idonee per impianti fotovoltaici a terra (Tav. QC.05) .....	16
6.7- Vincolo idrogeologico.(Tav.QC.05).....	16
6.8 - Fasce di rispetto di pozzi e sorgenti (Tav. QC.06) .....	16
6.9- Fasce di rispetto elettrodotti Alta Tensione (Tav. QC. 06) .....	17
6.10- Fasce di rispetto antenne impianti RTV e SRB (Tav. QC. 06).....	17
6.11- Fasce di rispetto metanodotti (Tav. QC06).....	18
6.12- Fasce di rispetto depuratori (Tav. Q.C.06) .....	18
6.13- Fasce di rispetto cimiteriale (Tav. Q.C.06).....	18
6.14-Fasce di rispetto ferroviario (Tav. Q.C.06).....	19
6.15-Fascia di rispetto del Demanio Marittimo ( Tav. Q.C.06).....	19
6.16-Fascia di rispetto doganale (Tav. Q.C.06) .....	19
6.17-Fascia di rispetto Osservatorio Palla (Tav. Q.C.06).....	19
6.18- Vincoli urbanistici (Tavv. Q.P.02 e 04) .....	20
<b>ART. 7 - PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO. ....</b>	<b>20</b>
7.1. - Modalità per il Superamento delle Barriere architettoniche negli Spazi ed Edifici pubblici.....	20
<b>ART. 8 - ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO .....</b>	<b>21</b>
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.O.....</b>	<b>23</b>
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE, DEL TERRITORIO URBANIZZATO, E ALLA TUTELA DEI BENI STORICI, ARCHITETTONICI E TIPOLOGICI .....</b>	<b>23</b>
<b>ART. 9 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>23</b>
<b>ART. 10 - LA PEREQUAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>24</b>
<b>ART. 11 - I PIANI ATTUATIVI .....</b>	<b>26</b>
11.1 - Caratteristiche dei piani attuativi .....	26
11.2 - Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica .....	26
11.3 - Piani Attuativi di Iniziativa Privata Convenzionati ( PAC) .....	27

11.4 - Piani di Recupero (P.R.) .....	29
11.5 - Piani di Rigenerazione Urbana (P.R.U.) .....	30
11.6 - Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA) .....	31
<b>ART. 12 - PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO .....</b>	<b>32</b>
<b>ART. 13 - ATTUAZIONE ANTICIPATA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....</b>	<b>32</b>
<b>ART. 14 - DEFINIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO .....</b>	<b>33</b>
<b>ART. 15 - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E DELLA LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI E DEL CAMBIO DELLE DESTINAZIONI D'USO (PIANO DELLE FUNZIONI).....</b>	<b>33</b>
a) Residenziale: .....	33
b) Industriale e Artigianale: .....	34
c) Commerciale al dettaglio: .....	34
d) Turistico-ricettiva:.....	34
e) Direzionale e di Servizio: .....	34
f) Commerciale all'ingrosso e Depositi: .....	35
g) Agricola e funzioni ad essa connesse .....	35
<b>ART. 16 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ .....</b>	<b>36</b>
16.1 - Infrastrutture di interesse sovracomunale. ....	36
16.2 - Infrastrutture di interesse comunale. ....	36
16.2.1 - STRADE DI INTERESSE COMUNALE PRINCIPALI. ....	36
16.2.2 - STRADE DI INTERESSE COMUNALE SECONDARIE . ....	36
16.2.3 - PERCORSI CICLOPEDONALI.....	37
16.2.4 - STRADE VICINALI. ....	38
16.3 - Distanza delle costruzioni dalle strade.....	38
16.4- Corridoio infrastrutturale. ....	39
16.5- Parcheggi pubblici D.M. 1444/1968. ....	40
16.6- Parcheggi per la sosta stanziale L. n°122/1989 .....	40
16.6.1- FUNZIONI RESIDENZIALI A).....	40
16.6.2- FUNZIONI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI B) .....	41
16.6.3- FUNZIONI COMMERCIALI DI VICINATO, MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA C) .....	41
16.6.4- FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE ALBERGHIERE ED EXTRA-ALBERGHIERE D) .....	41
16.6.5- FUNZIONI DIREZIONALI E DI SERVIZIO E) .....	41
16.6.6- FUNZIONI COMMERCIALI ALL'INGROSSO E DEPOSITI F) .....	41
16.6.7- FUNZIONI AGRICOLE ED ATTIVITÀ AD ESSE CONNESSE G) .....	42
16.7- Parcheggi per la sosta di relazione L.R. n°62/2018 e R/23/2020 .....	42
16.7.1- FUNZIONI COMMERCIALI DI VICINATO .....	42
16.7.2- FUNZIONI COMMERCIALI IN MEDIE STRUTTURE DI VENDITA .....	42

16.7.3- FUNZIONI COMMERCIALI IN GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.....	42
16.7.4- ALTRE STRUTTURE ASSIMILATE ALLE STRUTTURE COMMERCIALI AL DETTAGLIO .....	43
16.8 - <i>Impianti distribuzione carburanti</i> .....	43
<b>ART. 17 - CATEGORIE D'INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVE COSTRUZIONI .....</b>	<b>44</b>
17.1 - <i>Manutenzione Ordinaria (M.O).</i> .....	44
17.2 - <i>Manutenzione Straordinaria (M.S.)</i> .....	45
17.3 - <i>Restauro e Risanamento Conservativo</i> .....	45
17.3.1 - RESTAURO ARCHITETTONICO TOTALE (R.A.T.) .....	46
17.3.2 - RESTAURO ARCHITETTONICO PARZIALE (R.A.P.) .....	47
17.4 - <i>Ristrutturazione Edilizia (R.E.)</i> .....	48
17.4.1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA (R.E.C.) .....	48
17.4.2 -RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MODIFICATIVA (R.E.M.) .....	49
17.4.3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA FEDELE (R.E.R.F.) .....	49
17.4.4 -RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA MODIFICATIVA (R.E.R.M.) .....	50
17.5 - <i>Addizione Volumetrica (A.V.)</i> .....	51
17.6 - <i>Sostituzione Edilizia (S.E.)</i> .....	51
17.7 - <i>Demolizione Edilizia (D.E.)</i> .....	52
17.8 - <i>Ristrutturazione Urbanistica (R.U.)</i> .....	52
17.9 - <i>Nuova costruzione (N.C.)</i> .....	53
17.10 - <i>Interventi Pertinenziali (I.P.)</i> .....	54
<b>ART. 18 - CATEGORIE DI VALORE DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, TIPOLOGICO, CRITERI DI VALUTAZIONE E CATEGORIE D'INTERVENTO .....</b>	<b>54</b>
18.1 - <i>Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico - classe di valore 1</i> .....	54
18.2 - <i>Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico - classe di valore 2</i> .....	55
18.3 - <i>Edifici e/o complessi edilizi di parziale valore storico-architettonico in quanto in parte alterati- classe di valore 3</i> .....	57
18.4 - <i>Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico - classe di valore 4</i> .....	58
18.5- <i>Edifici anteriori al 1954, totalmente manomessi - classe di valore 5</i> .....	59
18.6 - <i>Manufatti minori di interesse storico-architettonico-paesaggistico- tipologico e/o di arredo urbano ubicati negli insediamenti storici - classe di valore 6</i> .....	59
<b>CAPO 2 - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI</b>	

<b>PREVISTI DAL P. O. ....</b>	<b>60</b>
<b>ART. 19. CAMPO DI APPLICAZIONE .....</b>	<b>60</b>
<b>ART. 20 - INCENTIVI ENERGETICI .....</b>	<b>60</b>
<b>TITOLO III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO .....</b>	<b>61</b>
<b>CAPO 1 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>61</b>
<b>ART.22 - LE UTOE : TERRITORIO RURALE E TERRITORIO URBANIZZATO. ....</b>	<b>61</b>
<b>CAPO 2 - IL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>61</b>
<b>ART. 23 - IL TERRITORIO RURALE: DISCIPLINA GENERALE .....</b>	<b>61</b>
<i>23.1.- Definizione e articolazione del territorio rurale .....</i>	<i>61</i>
<i>23.2- Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo. ....</i>	<i>64</i>
23.2.1 - MANUFATTI AZIENDALI TEMPORANEI E SERRE TEMPORANEE .....	64
23.2.2- MANUFATTI AZIENDALI E SERRE PERMANENTI .....	65
23.2.3- MANUFATTI AZIENDALI CON TRASFORMAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO DA REALIZZARSI SENZA PROGRAMMA AZIENDALE. ....	65
23.2.4- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA IN ASSENZA DI PROGRAMMA AZIENDALE. .	66
23.2.5 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA MEDIANTE PROGRAMMA AZIENDALE ...	67
23.2.6 - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE MEDIANTE PROGRAMMA AZIENDALE .....	68
23.2.7 - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ANNESSI DA PARTE DI IA CHE NON DISPONGONO DELLE SUPERFICI MINIME .....	68
23.2.8 - PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (P.A.P.M.A.A.) .....	69
23.2.9 - SUPERFICI FONDARIE MINIME AZIENDALI .....	70
23.2.10 - ATTIVITÀ AGRICOLE INTEGRATIVE .....	70
23.2.11 - AGRITURISMO E AGRICAMPEGGIO.....	71
<i>23.3. - Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo ..</i>	<i>71</i>
23.3.1 - MANUFATTI PER L'ATTIVITÀ AGRICOLA AMATORIALE. ....	71
23.3.2 - MANUFATTI PER IL RICOVERO DI ANIMALI DOMESTICI E DA CACCIA. ....	72
23.3.2.1 - <i>Animali da cortile di piccola taglia .....</i>	<i>73</i>
23.3.2.2 - <i>Animali da cortile di media taglia .....</i>	<i>73</i>
23.3.2.3 - <i>Animali da cortile di grande taglia.....</i>	<i>73</i>
23.3.2.4 - <i>Animali da caccia .....</i>	<i>74</i>
23.3.3 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA .....	74
<i>23.4 - Disciplina per il mutamento della destinazione agricola degli edifici .....</i>	<i>77</i>
23.4.1 - LIMITAZIONI AL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA .....	77
23.4.2 - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA MEDIANTE PROGRAMMA AZIENDALE .....	77
23.4.3 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CHE COMPORTANO IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA. ....	77

23.4.4. - INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE.....	78
23.5 - <i>Insedimenti extraurbani</i> .....	79
23.5.1 - INSEDIAMENTI EXTRAURBANI PRESENTI NEL TERRITORIO RURALE.....	79
23.6 - <i>Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola</i> .....	80
23.7 - <i>Aree destinate ad opere di mitigazione idraulica (casce di espansione)</i> .....	81
<b>ART.24 - IL TERRITORIO RURALE - DISCIPLINA SPECIFICA .....</b>	<b>81</b>
24.1 - <i>Individuazione dei caratteri del territorio rurale</i> .....	81
<b>CAPO 3 - IL TERRITORIO URBANIZZATO .....</b>	<b>81</b>
<b>ART. 25- IL TERRITORIO URBANIZZATO- DISCIPLINA GENERALE .....</b>	<b>81</b>
25.1 - <i>Definizione e articolazione del territorio urbanizzato</i> .....	81
25.2 - <i>Individuazione delle zone urbane ai sensi del D.M. 1444/68</i> .....	82
25.3- <i>Zone A1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico antico.</i> .....	83
25.4- <i>Zone A2: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico moderno.</i> .....	84
25.5- <i>B: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto urbanistico recente soggette a Intervento Diretto</i> .....	86
25.6- <i>C1- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento convenzionato (PAC./PUC).</i> .....	88
25.7- <i>C2- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di SE oggetto di trasferimento da zone RU soggette a intervento convenzionato (PRU.) o da aree oggetto di compensazione urbanistica</i> .....	89
25.8 - <i>RU- Parti del territorio urbanizzato destinate a interventi di Rigenerazione Urbana in loco o con decollo in zone di atterraggio soggette a intervento convenzionato (PR/ PRU)</i> .....	91
25.9 - <i>DP1- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere produttivo soggette a intervento diretto.</i> .....	92
25.10- <i>DP2- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere produttivo soggette a intervento convenzionato (PUC/PAC).</i> .....	94
25.11- <i>DP3- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere produttivo con possibilità di interventi di rigenerazione urbana differiti nel tempo.</i> .....	95
25.12- <i>DC1- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere commerciale soggette a intervento diretto.</i> .....	98
25.13- <i>DC2- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere commerciale soggette a intervento convenzionato (PUC/PAC).</i> .....	99
25.14- <i>DS1- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere direzionale e di servizio soggette a intervento diretto.</i> .....	100
25.15- <i>DS2- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere direzionale e di servizio soggette a intervento convenzionato (PUC/PAC).</i> .....	102
25.16- <i>F1- Parti del territorio urbanizzato destinate a verde pubblico, piazze, parchi urbani.</i>	103
25.17 - <i>F2- Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico.</i> .....	104

25.18- F3- Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato, orti, giardini. ....	106
25.19 - F4- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere turistico ricettivo soggette a intervento diretto. ....	107
25.20 - F5- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere turistico-ricettivo soggette a intervento convenzionato. (PUC/PAC).....	109
25.21 - F6- Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature balneari (PUA) .....	110
25.22 - F7- Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di corredo alle infrastrutture per la mobilità. ....	111
25.23 F8- Parti del territorio urbanizzato destinate verde a tutela degli insediamenti e per esigenze di mitigazione ambientale. ....	112
25.24- PP- Parti del territorio urbanizzato destinate a parcheggi pubblici. ....	113
<b>ART. 26 - IL TERRITORIO URBANIZZATO - DISCIPLINA SPECIFICA .....</b>	<b>113</b>
26.1 -Gli Insediamenti Urbani .....	113
26.2 - Insediamento Urbano di Valdicastello Carducci .....	115
26.3- Insediamento Urbano di Capezzano Monte .....	115
26.4 - Insediamento Urbano di Capriglia .....	116
26.5 - Insediamento Urbano di Solaio.....	116
26.6 - Insediamento Urbano di Vallecchia .....	117
26.7 - Insediamento Urbano di Pietrasanta Capoluogo .....	118
26.8- Insediamento Urbano di Crociale .....	122
26.9 - Insediamento Urbano di Marina di Pietrasanta .....	123
26.10 - Insediamento Urbano di Strettoia .....	129
<b>ART. 27- DIMENSIONAMENTO DEL P.O.....</b>	<b>131</b>

### **17.10 - Interventi Pertinenziali ( I.P.)**

1. Le pertinenze, così come definite dall'art. 32 del DPGR39/R/2018 e nel Regolamento Edilizio, sono:

a) autorimesse private, singole o collettive, ovvero altri locali accessori all'abitazione principale di dimensioni non superiori a mq. 25 di S.E. per ogni unità residenziale, purché legate da vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari di riferimento e altezza utile (HU) non superiore a ml 2,50.

b) tettoie nei limiti previsti dal RE;

c) piscine private a servizio di unità residenziali singole o condominiali, sia per adulti che per bambini;

d) piscine private a servizio di strutture ricettive o ricreative sia per adulti che per bambini ;

2. I manufatti pertinenziali devono essere comunque correttamente progettati in rapporto all'area di pertinenza e all'edificio principale, e nel caso di fabbricati plurifamiliari la progettazione deve essere contestuale e unitaria.

### **Art. 18 - Categorie di valore degli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, criteri di valutazione e categorie d'intervento**

1. Il Patrimonio territoriale di cui all'art. 3 della L.R. 65/2014, così come definito per il territorio comunale all'art. 5 delle presenti norme, ricomprende anche il patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico presente al 1954 e quello di valore architettonico posteriore al 1954.

2. Le classi di valore attribuite sono:

Classe 1- Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs.n° 42/2004, identificati e tutelati con Decreto Ministeriale;

Classe 2- Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico non ricompresi fra quelli di cui alla Classe 1 ; essi si distinguono in :

2a-Beni immobili di valore storico architettonico tipologico di età anteriore al 1954 non ricompresi fra quelli di cui alla Classe 1.

2b- Beni immobili di valore architettonico di età posteriore al 1954 non ricompresi fra quelli di cui alla Classe 1, suscettibili di tutela in quanto esempi di architettura contemporanea;

Classe 3- Edifici e/o complessi edilizi di parziale valore storico-architettonico in quanto in parte alterati nei caratteri architettonici;

Classe 4- Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-tipologico;

Classe 5- Edifici anteriori al 1954, che non hanno valore architettonico tipologico o l'hanno perso in quanto oggetto di interventi che ne hanno alterato le caratteristiche originarie di valore;

Classe 6- Manufatti minori di interesse storico-architettonico-paesaggistico-tipologico e/o di arredo urbano ubicati negli insediamenti storici, nel territorio urbanizzato o nel territorio rurale.

3. Gli edifici anteriori al 1954 non classificati e/o cartografati saranno oggetto di aggiornamento degli elaborati del PO tramite la procedura di cui all'art. 21 della L.R. 65/2014.

#### **18.1 - Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico - classe di valore 1**

1. Sono quelli che rivestono una particolare rilevanza storica, architettonica, tipologica e paesaggistica, il cui valore è da attribuirsi al complesso immobiliare nella sua unitarietà, che costituiscono il patrimonio



edilizio “di pregio” del Comune di Pietrasanta . Rientrano in questa fattispecie gli edifici vincolati con Decreto Ministeriale : il Decreto contiene le caratteristiche del valore del bene e le motivazioni del vincolo di tutela .

2. Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art. 17 sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Restauro Architettonico Totale come definiti all'art. 17.

3. Le pertinenze storicizzate e quant'altro costituisce elemento caratterizzante il contesto architettonico e paesaggistico dell'edificio tutelato devono essere conservate nel rispetto dei caratteri storici, architettonici, tipologici e paesaggistici del complesso immobiliare e del contesto circostante. Fermo restando la valutazione sui caratteri specifici del complesso oggetto di Restauro sono da tenere in considerazione le direttive tecniche definite nella Disposizioni Statutarie.

4. Gli interventi relativi a questa fattispecie sono sottoposti alle disposizioni e alle procedure di autorizzazione dettate dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 .

### **18.2 - Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico - classe di valore 2**

1. Sono quelli che rivestono una rilevanza storica, architettonica, tipologica il cui valore è da attribuirsi all'edificio o complesso nella sua unitarietà, che costituiscono anch'essi il patrimonio edilizio di pregio del Comune di Pietrasanta, pur non essendo ricompresi all'interno della classe 1. Rientrano in questa fattispecie anche gli immobili tutelati ope legis ai sensi dell'art. 10 parte II del Codice D.Lgs.42/2004, appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti fino al procedimento di verifica ex art. 12 del Codice.

3. Essi si distinguono in :

2a- Beni immobili di valore storico architettonico tipologico di età antecedente al 1954 non ricompresi fra quelli di cui alla classe 1.

2b- Beni immobili di valore architettonico di età posteriore al 1954 non ricompresi fra quelli di cui alla classe 1, suscettibili di tutela in quanto esempi di architettura contemporanea che rappresentano un valore testimoniale sia per l'autore che li ha progettati che per il buon risultato architettonico ottenuto nel contesto urbanistico e paesaggistico.

4. Gli immobili di cui alla classe di valore 2a) sono così identificati:

*edifici che conservano una struttura tipologica identificabile :*

- edificio religioso o di culto,
- edificio pubblico,( scolastico, sanitario, sociale ,culturale, amministrativo),
- palazzo residenziale urbano , residenza singola o plurifamiliare,
- villa fattoria,
- torre o struttura fortificata,
- struttura alberghiera ,
- edificio produttivo,
- edificio direzionale o di servizio ,
- struttura ricreativa o di spettacolo

- struttura sportiva
- struttura balneare;

*e una struttura architettonica pressoché completa e identificabile con un determinato periodo storico e con uno stile architettonico prevalente :*

- architettura medievale,
- architettura rinascimentale,
- architettura barocca,
- architettura neoclassica,
- architettura liberty,
- architettura razionalista,

quand' anche in stato di degrado e di scarsa conservazione o caratterizzate dalla presenza di superfetazioni da eliminare o trasformare in maniera coerente con l'impianto originario. I caratteri di riconoscibilità devono riguardare non solo i prospetti principali ma tutto il complesso immobiliare e le aree esterne pertinenti che consentano di leggere in modo unitario il complesso immobiliare da tutelare.

5. Gli immobili di cui alla classe di valore 2b) sono così identificati:

*edifici che conservano una struttura tipologica identificabile :*

- edificio religioso
- edificio pubblico,( scolastico, sanitario, sociale, culturale, amministrativo),
- residenza condominiale ,residenza singola o plurifamiliare, villa,
- struttura alberghiera ,
- edificio produttivo,
- edificio commerciale,
- edificio direzionale o di servizio,
- struttura ricreativa o di spettacolo ,
- struttura sportiva,
- struttura balneare,

*e una struttura architettonica pressoché completa e identificabile con il periodo postbellico sino all'epoca odierna :*

- secondo uno stile architettonico di tipo contemporaneo,
- opera di maestri dell'architettura moderna che hanno operato in Toscana anche attraverso l'insegnamento,
- opera di autori locali rappresentanti di una cultura architettonica del territorio;

quand'anche in stato di degrado e di scarsa conservazione, o caratterizzate dalla presenza di superfetazioni da eliminare o trasformare in maniera coerente con l'impianto originario. I caratteri di riconoscibilità devono riguardare la composizione architettonica planivolumetrica nel suo insieme i vuoti e i pieni , le trasparenze , l'uso dei materiali, le cromie e le aree esterne pertinenti che consentano di leggere in modo unitario il complesso immobiliare da tutelare.

6. Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art.17 sono:

per la classe 2a): Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Restauro Architettonico Totale ;

per la classe 2b): Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico Totale .

7. Le pertinenze e quant'altro costituisce elemento caratterizzante il contesto architettonico e paesaggistico dell'edificio tutelato devono essere conservate nel rispetto dei caratteri storici , architettonici , tipologici e paesaggistici dei complessi nel loro insieme. In mancanza totale o parziale di pertinenze è possibile realizzare o integrare le pertinenze, così come definite all'art. 17.10 , purché siano realizzate in modo coerente con i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio principale e con il contesto architettonico e paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive tecniche contenute nella Disposizioni Statutarie così come gli interventi consentiti sull'edificio principale .

8. Per quanto riguarda gli immobili tutelati ope legis ai sensi dell' art. 10 parte II del Codice D.Lgs.42/2004., di cui al comma 1, fino al momento dell'eventuale verifica prevista ex art. 12 del Codice con esito negativo, essi sono sottoposti alla tutela della parte II del Codice.

**18.3 - Edifici e/o complessi edilizi di parziale valore storico-architettonico in quanto in parte alterati-classe di valore 3**

1. Sono gli edifici che rivestono una importanza parziale dal punto di vista architettonico e tipologico in quanto hanno subito alterazioni che ne hanno modificato parzialmente i caratteri, mantenendo tuttavia elementi architettonici di pregio e testimoniali suscettibili di tutela.

2. Rientrano in questa fattispecie tutti quegli edifici che conservano alcuni elementi architettonici (materiali, cromie, decorazioni, portali, cornici , aree esterne e strutture pertinenziali) e quant'altro caratterizza gli edifici in classe 2, ma in questo caso incompleti e tali da non poter essere inclusi nella classe di valore 2 , tuttavia suscettibili di tutela e valorizzazione anche in quanto costituenti in molti casi quinte prospettiche degli spazi pubblici.

3. Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art.17 sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico Totale e Restauro Architettonico Parziale .

4. Le pertinenze storicizzate e quant'altro costituisce elemento caratterizzante il contesto architettonico e paesaggistico dell'edificio ancora presenti devono essere conservate nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e paesaggistici originari del fabbricato e del contesto circostante. In mancanza totale o parziale di pertinenze è possibile realizzare o integrare le pertinenze, così come definite all'art. 17.10 , purché siano realizzate in modo coerente con i caratteri tipologici e architettonici seppur parziali dell'edificio principale e con il contesto paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive tecniche contenute nella Disposizioni Statutarie così come gli interventi consentiti sull'edificio principale.

5. Nel caso in cui le alterazioni sull'edificio di valore siano costituite anche da parti aggiunte successivamente, l'attribuzione della stessa classe di valore viene estesa anche alle parti aggiunte non già per conservare elementi incongrui, bensì per favorire interventi di recupero coerenti architettonicamente con l'edificio principale; è sempre possibile , laddove la parte aggiunta risulta incoerente con l'edificio principale e non trasformabile in maniera coerente con l'edificio in classe 3 , demolirlo e trasferirlo in altra ubicazione nell'area di pertinenza.

#### **18.4 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico - classe di valore 4**

1. Sono gli edifici ante 1954 che rivestono una importanza storico-testimoniale, tipologica e funzionale in rapporto sia al territorio rurale che al territorio urbanizzato.

2. Gli immobili di cui alla classe di valore 4) sono così identificati:

*edifici che conservano struttura tipologica identificabile:*

- edificio pubblico,( scolastico, sanitario, sociale, culturale, amministrativo),
- residenza urbana singola, plurifamiliare o condominiale ,
- residenza rurale colonica;
- annesso rurale
- struttura alberghiera ,
- edificio produttivo,
- edificio commerciale,
- edificio direzionale o di servizio,
- struttura ricreativa o di spettacolo
- struttura sportiva
- struttura balneare;

*e una struttura architettonica strettamente legata alla tipologia e con essa identificabile,*

quand'anche in stato di degrado e di scarsa conservazione, o caratterizzate dalla presenza di aggiunte incongrue da eliminare o trasformare in maniera coerente con l'impianto originario. I caratteri di riconoscibilità devono riguardare tutto il complesso tipologico e le aree esterne pertinenziali che consentano di leggere in modo unitario il complesso immobiliare da tutelare.

3. Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art.17 sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico Totale , Restauro Architettonico Parziale, Ristrutturazione Edilizia Conservativa . Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di adeguamenti strutturali che ne consentano la conservazione è consentita la Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele. E' ammessa anche una Addizione Volumetrica una tantum nei limiti del 20% della SE esistente ad esclusione delle zone A1, ed in ogni caso gli interventi consentiti devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici del fabbricato esistente secondo le direttive tecniche contenute nella Disposizioni Statutarie

4. Le pertinenze storicizzate e quant'altro costituisce elemento caratterizzante il contesto tipologico e paesaggistico dell'edificio tutelato devono essere conservate nel rispetto dei caratteri tipologici, e paesaggistici. In mancanza totale o parziale di pertinenze è possibile realizzare o integrare le pertinenze, così come definite all'art. 17.10, purché siano realizzate in modo coerente con i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio principale e con il contesto architettonico e paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive tecniche contenute nella Disposizioni Statutarie così come gli interventi consentiti sull'edificio principale.

5. Nel caso in cui le alterazioni sull'edificio di valore siano costituite anche da parti aggiunte successivamente, l'attribuzione della stessa classe di valore viene estesa anche alle parti aggiunte non già per conservare elementi incongrui, bensì per favorire interventi di recupero coerenti tipologicamente con l'edificio principale; è sempre possibile , laddove la parte aggiunta risulta incoerente con l'edificio

principale e non trasformabile in maniera coerente con l'edificio in classe 4 , demolirlo e trasferirlo in altra ubicazione nell'area di pertinenza.

6. Sugli edifici ricadenti in aree critiche dal punto di vista geomorfologico , idraulico o ambientale , la ricostruzione fedele può essere effettuata con spostamento del fabbricato nell'ambito dell'area di pertinenza con minori criticità ambientali . Se in territorio rurale, lo spostamento del fabbricato deve avvenire nell'ambito delle aree di pertinenza edilizia come definite all'art. 23.6 , e qualora ciò non fosse possibile, anche all'interno delle aree di pertinenza agricola di cui allo stesso articolo , purché in aree sicure dal punto di vista ambientale e non lontano dalle aree di pertinenza edilizia.

#### **18.5- Edifici anteriori al 1954, totalmente manomessi - classe di valore 5**

1. Quelli riconducibili alla Classe di valore 5 sono edifici, che seppur anteriori al 1954, non presentano caratteri di valore architettonico o tipologico ovvero hanno perso nel corso degli anni qualunque elemento architettonico o tipologico di rilievo. Essi vengono identificati in quanto testimonianza di un edificio in origine presente in quel luogo .

2. Rientrano in questa fattispecie gli edifici riconducibili alla classe 3 o 4 che, pur non completamente alterati , devono essere demoliti per esigenze di carattere urbanistico e di interesse pubblico. Questi sono identificati con asterisco.

3. Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art.17 sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico Totale , Restauro Architettonico Parziale, tutti i gradi di Ristrutturazione Edilizia. E' ammessa l' Addizione Volumetrica nei limiti previsti dalle presenti norme in base alla zona in cui l'immobile è inserito, ad esclusione delle zone A1, ed in ogni caso gli interventi consentiti devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri paesaggistici del contesto territoriale e nel rispetto delle direttive tecniche contenute nell'elaborato DT02A, Disposizioni Statutarie.

4. In mancanza totale o parziale di pertinenze è possibile realizzare o integrare le pertinenze, così come definite all'art. 17.10, purché siano realizzate in modo coerente con il contesto architettonico e paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive tecniche della Disposizioni Statutarie.

#### **18.6 - Manufatti minori di interesse storico-architettonico-paesaggistico- tipologico e/o di arredo urbano ubicati negli insediamenti storici - classe di valore 6**

1. Sono quelli riconducibili alla Classe di valore 6. Sono manufatti minori di valore storico-testimoniale o architettonico, quali piccoli oggetti di arredo urbano, monumenti, sculture urbane , cippi, edicole, fontane, lavatoi, percorsi lastricati in pietra, ciottoli in pietra, in cotto, murature in pietra a secco o murate limitrofe a viabilità di campagna o nei centri urbani o negli insediamenti minori e simili., ai quali non viene attribuita una classe di valore specifica, in quanto non sono schedati, ma che sono facilmente identificabili sul territorio e costituiscono testimonianza storica , architettonica , urbanistica contribuendo al mantenimento condiviso da parte delle comunità locali dell'identità dei luoghi.

2. Da parte degli operatori pubblici e privati è richiesta una particolare attenzione alla salvaguardia e conservazione di tali manufatti minori in quanto facenti parte della memoria collettiva della comunità costituendo testimonianza culturale visibile e percepibile.

3. Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art.17 sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico Totale , Restauro Architettonico Parziale, Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele. Gli interventi devono rispettare le direttive

CLASSIFICAZIONE		GRADO TUTELA	IDENT.TIPOLOG (e Funzionale)	STRUTTURA ARCHITETTONICA	GRADO INTERVENTO
VALORE STORICO/ARCHITETTONICO	1	Vincolo DLs 42/2004 art 13			Restauro totale
	2	a ante 1954	Art 10 DLs 42/2004  • edificio religioso o di culto, • edificio pubblico,( scolastico, sanitario, sociale ,culturale, amministrativo), • palazzo residenziale urbano , residenza singola o plurifamiliare, • villa fattoria, • torre o struttura fortificata, • struttura alberghiera , • edificio produttivo, • edificio direzionale o di servizio , • struttura ricreativa o di spettacolo • struttura sportiva • struttura balneare	• architettura medievale • architettura rinascimentale • architettura barocca • architettura neoclassica • architettura liberty • architettura razionalista	Restauro totale  Pertinenze
		b post 1954		Secondo lo stile contemporaneo opera di maestri dell'architettura contemporanea o autori locali	Restauro totale  Pertinenze
	3	Importanza parziale  parzialmente modificato			Restauro totale e parziale  Pertinenze
VALORE STORICO TIPOLOGICO	4	Edifici di importanza storico/tipologica nel territorio rurale e urbanizzato	• edificio pubblico,( scolastico, sanitario, sociale, culturale, amministrativo) • residenza urbana singola, plurifamiliare o condominiale • residenza rurale colonica • annesso rurale • struttura alberghiera • edificio produttivo • edificio commerciale • edificio direzionale o di servizio, • struttura ricreativa o di spettacolo • struttura sportiva • struttura balneare	Struttura architettonica legata alla tipologia	Ristrutturazione edilizia conservativa (*Ricostruttiva fedele in caso di comprovati problemi strutturali)  Add vol 20% SE esistente (no zone A1)  Pertinenze
	5	Edifici ante 1954 completamente modificati (totalmente manomessi)			Tutti i gradi di Ristrutturazione edilizia  Add vol secondo le tabelle parametriche art 26 (no zone A1)  Pertinenze
	6	Manufatti minori di valore storico testimoniale	Piccoli oggetti di arredo urbano, monumenti, sculture urbane , cippi, edicole, fontane, lavatoi, percorsi lastricati in pietra, ciottoli in pietra, in cotto, murature in pietra a secco o murate limitrofe a viabilità di campagna o nei centri urbani		Ristrutturazione edilizia conservativa fedele e ricostruttiva

TABELLA RIASSUNTIVA ELABORATA DALL'UFFICIO DEGLI INTERVENTI  
AMMESSI SULLE VARIE CLASSI DI EDIFICI STORICI O DI VALORE

DIMENSIONI UNITA' IMMOBILIARI residenziali (Nuova edificazione, frazionamento, cambio dest d'uso)							
UTOE 1	Zona A1	Zona A2	Zona B		Zona C1	Zona C2	Zona E
	<i>Fraz e cambio dest d'uso</i>	<i>Fraz e cambio dest d'uso</i>	<i>Fraz e cambio dest d'uso</i>	<i>Nuova edificazione o Ristrutt Urbanist</i>			<i>Fraz e cambio dest d'uso</i>
	<b>50 mq SE</b> Monolocale 28/38 mq	<b>50 mq SE</b> Monolocale 28/38 mq	<b>70 mq SE</b>	<b>80 mq SE</b> 70 mq media in caso di più alloggi	-----	-----	<b>80 mq SE</b> 70 mq media in caso di più alloggi
UTOE 2-3	60 mq SE	60 mq SE	70 mq SE	80 mq SE 70 mq media in caso di più alloggi	80 mq SE 70 mq media in caso di più alloggi	80 mq SE 70 mq media in caso di più alloggi	80 mq SE 70 mq media in caso di più alloggi

SCHEMA RIASSUNTIVO ELABORATO DALL'UFFICIO

superficie, indipendentemente dal numero dei capi.

3. Le caratteristiche tipologiche e dimensionali da rispettare nella realizzazione di tali manufatti sono:

- a) copertura a due falde pendenza max. nel senso del lato corto 30%;
- b) il manufatto dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura (equini). La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
- c) piano di calpestio in terra battuta (tettoia) e/o cemento (vano chiuso);
- d) H Max = 3,00 ml in gronda ;
- e) Superficie coperta = 30 mq.

4. L'area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1,80 ml.

5. Gli annessi di cui sopra dovranno essere supportati da un atto unilaterale d'obbligo in cui il soggetto si impegna a non modificare la destinazione d'uso dei manufatti e l'impegno a rimuovere l'annesso in caso di cessazione dell'attività o per il trasferimento anche parziale della proprietà dell'area.

#### 23.3.2.4 - Animali da caccia

1. E' ammessa la realizzazione di manufatti per la custodia di animali d'affezione o da caccia ( cani..) fini a cinque capi, a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito familiare o dell'attività venatoria amatoriale.

2. Tali manufatti possono essere realizzati nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti.

3. Le caratteristiche tipologiche e dimensionali da rispettare nella realizzazione di tali manufatti sono:

- a) copertura a due falde, pendenza nel senso del lato corto 30%;
- b) piano di calpestio in terra battuta;
- c) H max = 2,20 ml in gronda;
- d) fino a tre cani : S.E. massima = 8 mq. per cane, oltre fino a cinque mq. 4 ciascuno.

4. Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno o ferro semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una superficie strettamente necessaria in cui includere i manufatti.

5. Inoltre i nuovi box devono essere pavimentati con materiale lavabile e dotato di idonee griglie di scarico per il loro lavaggio.

6. Gli annessi di cui sopra dovranno essere supportati da un atto unilaterale d'obbligo in cui il soggetto si impegna a non modificare la destinazione d'uso dei manufatti e l'impegno a rimuovere l'annesso in caso di cessazione dell'attività o per il trasferimento anche parziale della proprietà dell'area.

#### 23.3.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Nel territorio rurale sugli edifici con destinazione d'uso residenziale non agricola sono consentiti:

- a) Edifici di valore storico, architettonico, tipologico:



- per gli edifici appartenenti alle classi di valore 1, 2, 3, 4, e 5 come definite all'art.18 e identificati nell'Elaborato D.T.04, si possono effettuare le categorie di intervento edilizio di cui all'art.18 , nel rispetto delle direttive tecniche contenute nella Disposizioni Statutarie.
- Per gli edifici in classe di valore 4 e 5 è consentita anche una Addizione Volumetrica "una tantum" entro i limiti previsti dalle rispettive classi e comunque fino ad una SE max complessiva di mq. 130 o 150 come indicato al comma b) , da realizzarsi nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificio esistente e secondo le direttive tecniche contenute nella Disposizioni Statutarie.
- In presenza di particolari criticità ambientali, geologiche e idrauliche, per gli edifici in classe 4 e 5 è possibile la Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva prevista dalla relativa classe con trasferimento dell'edificio, compreso l'Addizione Volumetrica " una tantum " ,come sopra definita ,nella zona più vicina con minori criticità ambientali nell'ambito della area di pertinenza edilizia, o se non fattibile, nell'area di pertinenza agricola come definite all'art. 23.6 .

b) Edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico diversi da quelli del punto a)

- per tali edifici è possibile effettuare gli interventi di cui all'art.17 sino alla Addizione Volumetrica e alla Sostituzione Edilizia : in ambedue i casi è consentito un ampliamento "una tantum" fino ad una SE di mq. 130; per gli edifici con SE uguale o superiore a mq. 130 è possibile effettuare ampliamenti una tantum pari al 20% della SE esistente . La Sostituzione Edilizia è necessaria qualora l'edificio sia ubicato in aree che presentano criticità dal punto di vista geomorfologico o idraulico: il trasferimento attraverso la Sostituzione Edilizia è possibile verso aree con minori problematiche ambientali nella zona più vicina nell'ambito della area di pertinenza edilizia, o, se non fattibile nell'area di pertinenza agricola come definite all'art. 23.6 . Tutti gli ampliamenti "una tantum" sono ammessi nel rispetto della SE esistente legittimamente autorizzata.

2. Per gli edifici che utilizzano l'addizione volumetrica "una tantum" come sopradefinita non è consentito il frazionamento delle unità immobiliari ampliate.

3. In territorio rurale la dimensione minima delle unità abitative , frutto di frazionamenti o cambio di destinazione d'uso , non può essere inferiore a mq. 80 di S.E.. Nel caso di più alloggi sono consentiti tagli di alloggio inferiore a mq. 80 di S.E. a condizione che tale quota venga considerata come S.E. media e comunque non inferiore a mq. 70 di S.E..

4. L'altezza massima degli edifici in territorio rurale , compresi gli insediamenti extra urbani di cui all'art. 23.5 è pari a due piani fuori terra, fatta eccezione per le zone E1 ed E2 delle UTOE1 e 3 in cui l'altezza massima può raggiungere 3 piani . Altezze diverse possono essere previste nelle schede norma.

5. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico , tipologico a carattere non residenziale, non agricolo e non produttivo (ad es. magazzini, depositi, rimessaggi..) di SE uguale o inferiore a mq. 250 , esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi gli interventi di cui all'art.17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa nell'ambito dell'area di pertinenza edilizia . E' altresì ammesso il cambio di destinazione verso destinazioni di tipo residenziale a parità di S.E., purchè siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- che la superficie minima della singola unità abitativa non risulti essere inferiore a 80 mq di S.E.. Sono consentiti tagli di alloggio inferiori a mq. 80 di S.E. a condizione che tale quota venga considerata come S.E. media e comunque non inferiore a mq. 70 di S.E. nel caso della realizzazione

5. Per i fabbricati, che al momento della approvazione del PO risultano privi di potenzialità edificatoria secondo i parametri di cui al comma 4 , è consentita l'addizione volumetrica "una tantum" fino ad un massimo del 15 % della SE esistente, non cumulabile con addizioni volumetriche frutto di interventi legislativi straordinari (es. piano casa) nel rispetto delle distanze dalle strade e dai fabbricati e dalle zone urbane .

6. Per tutti gli spazi pubblici e gli elementi di arredo urbano presenti o da realizzarsi all'interno della zona A2 devono essere rispettate le direttive contenute nell'elaborato DT02a Disposizioni Statutarie.

7. Al fine di favorire il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'Elaborato DT04, presente nelle zone A2, sono consentite le deroghe ai parametri igienico-sanitari di cui al DM 75/1975, come definite all'art. 25.3.

8. Nell'UTOE1 la dimensione minima delle unità abitative , frutto di frazionamenti o cambi di destinazione d'uso, non può essere inferiore a mq. 50 di SE, fatta eccezione per i monolocali che debbono rispettare le superfici minime previste dal DM 5.7.1975. Nelle UTOE 2 e 3 la dimensione minima delle unità abitative , frutto di frazionamenti o cambi di destinazione d'uso, non può essere inferiore a mq. 60, non sono ammessi monolocali.

#### **25.5- B: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto urbanistico recente soggette a Intervento Diretto**

1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria, salvo alcuni vuoti urbani esclusi da tali zone e soggette a interventi convenzionati. In tali ambiti si opera secondo gli indici di edificabilità riportati nelle tabelle parametriche di cui all'art. 26 e laddove i lotti consentono addizioni di SE **comportanti ampliamenti volumetrici** a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Il calcolo dell'indice avviene sul lotto di proprietà sempreché lo stesso non sia già stato utilizzato da lotti adiacenti oggetto di frazionamenti, nel qual caso dallo stesso va detratta la potenzialità edificatoria già utilizzata.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15 sono:

##### Funzione prevalente

###### a) residenziale :

1. *residenza ordinaria;*
2. *residenza specialistica;*
3. *residenza collettiva;*
4. *attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;*

##### Funzioni complementari consentite

###### b) industriale e artigianale:

2. *artigianato di servizio;*

###### c) commerciale al dettaglio:

1. *esercizi di vicinato;*

2. pubblici esercizi;

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere, limitatamente a strutture esistenti;

2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;

2. attrezzature sociali e culturali;

4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;

5. strutture associative;

6. attrezzature per lo spettacolo;

7. attrezzature sportive;

8. attrezzature religiose;

10. attrezzature militari ;

11. attrezzature tecnologiche;

12. mobilità meccanizzata (autorimesse, autostazioni ).

3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 04 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.18 .

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 e alle tabelle parametriche di cui all'art. 26, nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini e dalle zone urbane; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata secondo quanto previsto all'art. 17.8 .

5. Per le nuove costruzioni, quand'anche frutto di ristrutturazione urbanistica , la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Nel caso della realizzazione sono consentiti tagli inferiori a mq. 80 di SE Sono consentiti tagli di alloggio inferiori a mq. 80 di S.E, a condizione che tale quota venga considerata come S.E. media e comunque non inferiore a mq. 70 di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 70 mq di SE. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto delle direttive tecniche contenute nell'elaborato DT02a Disposizioni Statutarie.

6. Per i fabbricati, che al momento della approvazione del PO risultano privi di potenzialità edificatoria secondo le tabelle parametriche di cui all'art. 26 , è consentita l'addizione volumetrica "una tantum" fino ad un massimo del 15% della SE esistente, non cumulabile con addizioni volumetriche frutto di interventi legislativi straordinari ( es. piano casa) nel rispetto delle distanze dalle strade e dai fabbricati e dalle zone urbane .

### 26.7 - Insediamento Urbano di Pietrasanta Capoluogo

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il centro storico di Pietrasanta (A1), le parti storicizzate ottonovecentesche al contorno (A2) (la città storica) e le parti di recente formazione a nord e sud del centro storico e ad ovest della linea ferroviaria (la città moderna). La città è ricompresa nell'UTOE2.

2. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato di Vallecchia sono definite dalle norme di carattere generale di cui all'art.25, dai parametri urbanistici contenuti nelle successive tabelle relative agli interventi diretti, dalle schede norma relative agli ambiti di trasformazione e dalle direttive di carattere paesaggistico contenute nell'elaborato DT02a Disposizioni Statutarie.

3. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S.E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone identificate all'interno del territorio urbanizzato.

Zona Urbana	N. isolato	IF mq/mq	IC %	H max=NP/ml*
B	0	Vedi P.A approvato	Vedi P.A approvato	Vedi P.A approvato
	1	0,5	0,35	3
	2	0,5	0,35	2
	3	0,5	0,35	2
	4	0,5	0,3	2
	5	0,5	0,35	2
	6	0,5	0,35	2
	7	0,5	0,35	2
	8	0,6	0,4	2
	9	0,6	0,4	2
	10	0,5	0,35	2
	11	0,5	0,35	2
	12	0,6	0,4	2
	13	0,6	0,4	2
	14	0,5	0,35	2
	15	0,5	0,35	2
	16	0,5	0,35	2
	17	0,5	0,35	2
	18	0,5	0,35	2
	19	0,5	0,35	2
	20	0,5	0,35	2
	21	0,6	0,4	2
	22	0,6	0,4	2
	23	0,5	0,35	2
	24	0,5	0,35	2
	25	0,5	0,35	2
	26	0,5	0,35	2
	27	0,5	0,35	2
	28	0,5	0,35	2
	29	0,5	0,35	2
	30	0,5	0,35	2
	31	0,5	0,35	2
	32	0,5	0,35	2
	33	0,7	0,4	2
	34	0,7	0,4	2



