

Piano di Recupero finalizzato alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili di proprietà della Azienda Agricola Cascianella s.r.l. e di altra proprietà confinante, siti in Massa Pisana e contestuale variante al Regolamento Urbanistico



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Regolamento Urbanistico

Allegato

Stato attuale, Stato modificato e Stato sovrapposto

C

Sindaco

Alessandro Tambellini

Assessore all'Urbanistica

Serena Mammini

Responsabile del Procedimento

Ing. Antonella Giannini

Garante dell'informazione e della partecipazione

Nicoletta Papanicolau

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO E
CONTESTUALE APPROVAZIONE DI PIANO DI
RECUPERO FINALIZZATO ALLA RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA E SOSTITUZIONE EDILIZIA DI IMMOBILI
SITI IN MASSA PISANA**

**ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Regolamento Urbanistico**

Stato attuale – Stato modificato – Stato sovrapposto

Sommario

ESTRATTO NTA - STATO ATTUALE	2
ESTRATTO NTA - STATO MODIFICATO.....	6
ESTRATTO NTA - STATO MODIFICATO.....	10

ESTRATTO NTA - STATO ATTUALE

Art. 41 – Ville storiche

41.1 - Sono gli edifici antichi per la residenza delle famiglie più importanti, variabili per dimensioni e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di rilevante dimensione e da una veste architettonica riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo, sorti lungo gli archi pedecollinari che affacciano sulla Piana lucchese. Sono spesso organizzati in relazione ad un giardino e talvolta presentano un appoderamento agricolo di pertinenza, attestato dalla presenza di numerosi annessi e dipendenze di carattere produttivo, comprese case coloniche, stalle, fienili, rimesse, serre, ecc. nonché aree destinate ad uso agricolo.

41.2 - Nei casi in cui si intenda procedere ad interventi riferiti all'intero complesso che di parti di esso, anche ai fini di cambio di destinazione d'uso, si ha l'obbligo di presentare uno specifico elaborato, in scala 1:200, con l'individuazione:

- dell'insieme degli spazi connessi a formare tale particolare organizzazione edilizia: il sedime edificato, corti, broli, giardini, appoderamenti agricoli storicamente connessi, rettifili alberati, ecc.
- delle parti storiche e delle loro trasformazioni.

41.3 - Tali interventi possono riguardare:

- parti principali di rilevante interesse storico/artistico e antecedenti al 1939;
- parti principali di modesto interesse storico/artistico e antecedenti al 1939;
- parti pertinenziali o accessorie di interesse storico/artistico e antecedenti al 1939;
- parti principali moderne aggiunte successivamente al 1939;
- parti pertinenziali o accessorie moderne aggiunte successivamente al 1939

La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare le caratteristiche, il grado di interesse storico/artistico o l'origine moderna delle parti interessate.

41.3.1 - Si considerano *parti principali di rilevante interesse storico/artistico* quegli edifici principali o parti di essi che siano di origine antica, o comunque antecedenti al 1939, e che abbiano conservato in misura preponderante l'integrità degli elementi strutturali e distributivi, nonché le caratteristiche architettoniche e decorative originarie, anche nei casi in cui essi non siano vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99, Titolo I.

Per tali edifici o parti di essi gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili con le modalità operative proprie del restauro conservativo.

In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'apparato strutturale e dei prospetti principali e secondari, non sono ammesse la bucatatura dei solai, tranne che nel caso particolare sotto specificato, e l'apertura delle murature portanti esterne. Nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo, sarà ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma con l'uso preminente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. (Eventuali sostituzioni

saranno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). Analogamente, nei casi in cui, si dimostri l'impossibilità di rinnovare il sistema degli impianti senza effettuare interventi sugli elementi strutturali, sarà consentito realizzare piccole bucatore dei solai e delle murature portanti, purché effettuate nell'assoluto rispetto degli elementi di finitura a vista.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani e i collegamenti verticali e orizzontali. L'inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, accessi per i disabili, ascensori e uscite di sicurezza, sarà ammesso solo nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e sulle superfici* comportano la salvaguardia dei materiali originari impiegati, della forma e posizione delle aperture esistenti e dei singoli elementi, dei conci murari, mensole, fori, ecc. anche a mezzo di ripristini, integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e archeologiche presenti negli edifici. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di salvaguardia va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la salvaguardia e il mantenimento di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc.

41.3.2 - Si considerano di *parti principali di modesto interesse storico/artistico* quegli edifici principali o parti di essi che siano di origine antica, o comunque antecedenti al 1939, anche se vincolati e che, a seguito di alterazioni e manomissioni succedutesi nel tempo, abbiano perso in misura preponderante l'integrità degli elementi strutturali e distributivi, nonché le caratteristiche architettoniche e decorative originarie, anche se vincolati.

La modalità d'intervento comporta/consente:

- la salvaguardia delle murature portanti interne ed esterne originarie, ove esistenti e recuperabili, ovvero la loro sostituzione anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Sono altresì ammesse la bucatore dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio;
- ove ancora presenti, la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani e i collegamenti verticali e orizzontali. In tali casi, sono comunque consentite limitate modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione degli spazi. Nel caso tali caratteristiche siano state considerevolmente alterate, sono ammesse modificazioni libere del sistema distributivo interno, anche con l'inserimento di nuovi orizzontamenti, purché ciò non comporti la modifica dei fronti esterni dell'edificio;
- la salvaguardia dei fronti principali e secondari, ove essi abbiano conservato integri i propri caratteri originari. Nei casi in cui essi fossero stati alterati è consentito il loro ripristino o la loro modifica sulla base degli elementi superstiti o di modelli e materiali propri della tipologia costruttiva dell'edificio originario;

- l'eliminazione di superfetazioni deturpanti o incongrue, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- la salvaguardia di eventuali caratteristiche costruttive di pregio e elementi decorativi interni;
- la salvaguardia degli infissi esterni recuperabili ovvero la loro sostituzione con l'impiego di infissi realizzati sulla base di materiali, modelli e proporzioni tradizionali;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

41.3.3 - Si considerano *parti pertinenziali o accessorie di interesse storico/artistico* quegli edifici secondari o parti di essi che siano di origine antica, o comunque antecedenti al 1939, e che abbiano conservato in misura preponderante l'integrità degli elementi strutturali e distributivi.

Gli interventi comportano il mantenimento degli elementi tipologici, distributivi e strutturali che contraddistinguono tali edifici (forma del tetto, volumetrie, materiali, finiture, organizzazione e proporzioni delle aperture, nonché tipi funzionali particolari quali fienili, stalle, essiccatoi, lavatoi, ecc.), ma ammettono le seguenti modifiche sia esterne che interne atte a migliorarne l'utilizzazione e adeguamento anche per usi diversi da quelli originari. In particolare, sono consentiti:

- il recupero dei sottotetti, in conformità a quanto indicato al precedente art. 38.3, con la possibilità di variare le quote d'imposta e di colmo della coperture non oltre i 50 cm.;
- l'inserimento negli spazi interni di nuovi corpi scala e orizzontamenti dove esistono locali a doppia altezza e purché tali aggiunte non siano in contrasto con l'assetto figurativo dei prospetti esterni;
- la realizzazione di tamponature a chiusura delle campate aperte di eventuali fienili stalle, lavatoi, ecc. ma sempre in modo da lasciare a vista l'orditura strutturale;
- la modifica dei prospetti secondo un disegno unitario e compatibile con la strutture edilizia;
- l'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici, anche a supporto delle utilizzazioni previste per il corpo di fabbrica principale, anche in ampliamento volumetrico per quei fabbricati che ne risultassero sprovvisti.

41.3.4 — Si considerano *parti moderne* quegli edifici costruiti successivamente al 1939 in addizione dell'edificio principale o per funzioni pertinenziali o accessorie. Per tali parti in cui è dimostrata la costruzione in epoca successiva alla data indicata, è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia con possibilità di ampliamento entro il limite del 30% del volume dell'edificio in questione, da realizzarsi mediante corpi di fabbrica in armonia e in continuità con gli elementi edilizi storici esistenti. Ad eccezione degli interventi di ristrutturazione ogni altra opera è consentita solo mediante presentazione di Piano di Recupero.

41.4 - Non sono ammesse suddivisioni delle *aree inedificate esterne di pertinenza* delle Ville, sia interni che esterni all'edificio (corti, cortili, aie, ecc.). Gli interventi devono ugualmente garantire la salvaguardia rigorosa degli spazi esterni immediatamente connessi all'edificio o agli edifici del complesso, con particolare riguardo ai giardini storici. Per tali pertinenze esterne esiste la possibilità di ripristinare elementi edilizi eventualmente perduti, ma solo nei casi in cui esistano tracce certe o una documentazione completa dell'assetto preesistente, e sempre con l'uso di forme, strutture, materiali ed essenze vegetali simili o uguali a quelli originari. E' anche ammessa la possibilità di sostituire essenze vegetali purchè non siano alterati i caratteri originari relativi al disegno e alla distribuzione volumetrica delle masse di verde. Inoltre, possono esser demoliti elementi di ricovero e arredo esterno ritenuti incongrui o incompatibili con le caratteristiche formali dei giardini stessi. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e archeologiche presenti nei giardini storici, quali fontane, muri perimetrali, esedre,

statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, ecc. Sono comunque ammessi gli interventi di ripristino e/o di nuova installazione di impianti tecnologici di servizio quali impianto di irrigazione, antincendio e di illuminazione. Questi ultimi dovranno avere caratteristiche e ubicazione che non alterino l'aspetto ornamentale del complesso a verde.

E' vietata l'utilizzazione dei parchi delle Ville, dei giardini, degli orti, degli spazi a verde o comunque non edificati, al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e pubblico parcheggio di automezzi. E' consentita la realizzazione, su zone aperte, che non rientrano tra quelle indicate al comma precedente, di parcheggi privati a servizio del complesso immobiliare, di viabilità alternativa e/o interna. Tali parcheggi e relative viabilità di accesso devono essere realizzati con metodologie, materiali e dimensioni tali da non costituire evidente alterazione del contesto storico ambientale esistente. In particolare sono da privilegiare soluzioni che prevedono la costituzione di parcheggi in terra battuta o inerbiti, con l'esclusione di coperture asfaltate in bitume. E' consentita, su zone aperte sia interne che esterne alla cinta muraria della villa, la realizzazione di attrezzature quali piscine, campi da tennis e simili, compresa la realizzazione di piccoli manufatti atti a contenere gli apparati tecnologici necessari al funzionamento degli impianti, senza che questi alterino l'aspetto originario delle aree.

Nel caso di utilizzo di giardini e del complesso per manifestazioni, quali teatro, cinema, mostre, convegni, ricevimenti, banchetti, visite guidate ecc. è consentita l'installazione temporanea di strutture precarie di supporto alle attività svolte quali ombrelloni, gazebo, tendoni, pedane, impianti di illuminazione, impianti tecnologici e servizi igienici.

41.5 - Sono ammesse le seguenti *destinazioni*: *A1*, ivi incluse le residenze turistico-alberghiere e altre attività ricettive compatibili, *A2*, *A3*, *A4*, limitatamente ad attività adattabili senza forzature nel sistema distributivo antico. Nella misura massima del 30% della Su misurata sull'intero complesso storico, sono ammesse anche: *B1.1*, *B3.1*, *B3.2*, *C1.1* e *C3*.

ESTRATTO NTA - STATO MODIFICATO

Art. 41 – Ville storiche

41.1 - Sono gli edifici antichi per la residenza delle famiglie più importanti, variabili per dimensioni e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di rilevante dimensione e da una veste architettonica riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo, sorti lungo gli archi pedecollinari che affacciano sulla Piana lucchese. Sono spesso organizzati in relazione ad un giardino e talvolta presentano un appoderamento agricolo di pertinenza, attestato dalla presenza di numerosi annessi e dipendenze di carattere produttivo, comprese case coloniche, stalle, fienili, rimesse, serre, ecc. nonché aree destinate ad uso agricolo.

41.2 - Nei casi in cui si intenda procedere ad interventi riferiti all'intero complesso che di parti di esso, anche ai fini di cambio di destinazione d'uso, si ha l'obbligo di presentare uno specifico elaborato, in scala 1:200, con l'individuazione:

- dell'insieme degli spazi connessi a formare tale particolare organizzazione edilizia: il sedime edificato, corti, broli, giardini, appoderamenti agricoli storicamente connessi, rettifili alberati, ecc.
- delle parti storiche e delle loro trasformazioni.

41.3 - Tali interventi possono riguardare:

- parti principali di rilevante interesse storico/artistico e antecedenti al 1939;
- parti principali di modesto interesse storico/artistico e antecedenti al 1939;
- parti pertinenziali o accessorie di interesse storico/artistico e antecedenti al 1939;
- parti principali moderne aggiunte successivamente al 1939;
- parti pertinenziali o accessorie moderne aggiunte successivamente al 1939

La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare le caratteristiche, il grado di interesse storico/artistico o l'origine moderna delle parti interessate.

41.3.1 - Si considerano *parti principali di rilevante interesse storico/artistico* quegli edifici principali o parti di essi che siano di origine antica, o comunque antecedenti al 1939, e che abbiano conservato in misura preponderante l'integrità degli elementi strutturali e distributivi, nonché le caratteristiche architettoniche e decorative originarie, anche nei casi in cui essi non siano vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99, Titolo I.

Per tali edifici o parti di essi gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili con le modalità operative proprie del restauro conservativo.

In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'apparato strutturale e dei prospetti principali e secondari, non sono ammesse la bucatura dei solai, tranne che nel caso particolare sotto specificato, e l'apertura delle murature portanti esterne. Nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo, sarà ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma con l'uso preminente di strutture e materiali uguali o

tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. (Eventuali sostituzioni saranno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). Analogamente, nei casi in cui, si dimostri l'impossibilità di rinnovare il sistema degli impianti senza effettuare interventi sugli elementi strutturali, sarà consentito realizzare piccole bucatore dei solai e delle murature portanti, purché effettuate nell'assoluto rispetto degli elementi di finitura a vista.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani e i collegamenti verticali e orizzontali. L'inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, accessi per i disabili, ascensori e uscite di sicurezza, sarà ammesso solo nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e sulle superfici* comportano la salvaguardia dei materiali originari impiegati, della forma e posizione delle aperture esistenti e dei singoli elementi, dei conci murari, mensole, fori, ecc. anche a mezzo di ripristini, integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e archeologiche presenti negli edifici. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di salvaguardia va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la salvaguardia e il mantenimento di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc.

41.3.2 - Si considerano di *parti principali di modesto interesse storico/artistico* quegli edifici principali o parti di essi che siano di origine antica, o comunque antecedenti al 1939, anche se vincolati e che, a seguito di alterazioni e manomissioni succedutesi nel tempo, abbiano perso in misura preponderante l'integrità degli elementi strutturali e distributivi, nonché le caratteristiche architettoniche e decorative originarie, anche se vincolati.

La modalità d'intervento comporta/consente:

- la salvaguardia delle murature portanti interne ed esterne originarie, ove esistenti e recuperabili, ovvero la loro sostituzione anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Sono altresì ammesse la bucatore dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio;
- ove ancora presenti, la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani e i collegamenti verticali e orizzontali. In tali casi, sono comunque consentite limitate modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione degli spazi. Nel caso tali caratteristiche siano state considerevolmente alterate, sono ammesse modificazioni libere del sistema distributivo interno, anche con l'inserimento di nuovi orizzontamenti, purché ciò non comporti la modifica dei fronti esterni dell'edificio;
- la salvaguardia dei fronti principali e secondari, ove essi abbiano conservato integri i propri caratteri originari. Nei casi in cui essi fossero stati alterati è consentito il loro ripristino o la loro modifica sulla base degli elementi superstiti o di modelli e materiali propri della tipologia costruttiva dell'edificio originario;

- l'eliminazione di superfetazioni deturpanti o incongrue, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- la salvaguardia di eventuali caratteristiche costruttive di pregio e elementi decorativi interni;
- la salvaguardia degli infissi esterni recuperabili ovvero la loro sostituzione con l'impiego di infissi realizzati sulla base di materiali, modelli e proporzioni tradizionali;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

41.3.3 - Si considerano *parti pertinenziali o accessorie di interesse storico/artistico* quegli edifici secondari o parti di essi che siano di origine antica, o comunque antecedenti al 1939, e che abbiano conservato in misura preponderante l'integrità degli elementi strutturali e distributivi.

Gli interventi comportano il mantenimento degli elementi tipologici, distributivi e strutturali che contraddistinguono tali edifici (forma del tetto, volumetrie, materiali, finiture, organizzazione e proporzioni delle aperture, nonché tipi funzionali particolari quali fienili, stalle, essiccatoi, lavatoi, ecc.), ma ammettono le seguenti modifiche sia esterne che interne atte a migliorarne l'utilizzazione e adeguamento anche per usi diversi da quelli originari. In particolare, sono consentiti:

- il recupero dei sottotetti, in conformità a quanto indicato al precedente art. 38.3, con la possibilità di variare le quote d'imposta e di colmo della coperture non oltre i 50 cm.;
- l'inserimento negli spazi interni di nuovi corpi scala e orizzontamenti dove esistono locali a doppia altezza e purché tali aggiunte non siano in contrasto con l'assetto figurativo dei prospetti esterni;
- la realizzazione di tamponature a chiusura delle campate aperte di eventuali fienili stalle, lavatoi, ecc. ma sempre in modo da lasciare a vista l'orditura strutturale;
- la modifica dei prospetti secondo un disegno unitario e compatibile con la strutture edilizia;
- l'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici, anche a supporto delle utilizzazioni previste per il corpo di fabbrica principale, anche in ampliamento volumetrico per quei fabbricati che ne risultassero sprovvisti.

41.3.4 — Si considerano *parti moderne* quegli edifici costruiti successivamente al 1939 in addizione dell'edificio principale o per funzioni pertinenziali o accessorie. Per tali parti in cui è dimostrata la costruzione in epoca successiva alla data indicata, è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia con possibilità di ampliamento entro il limite del 30% del volume dell'edificio in questione, da realizzarsi mediante corpi di fabbrica in armonia e in continuità con gli elementi edilizi storici esistenti. Ad eccezione degli interventi di ristrutturazione ogni altra opera è consentita solo mediante presentazione di Piano di Recupero. Per le aree contraddistinte con il simbolo _ sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard di cui al D.M. 1444/68 nel caso in cui le stesse non siano reperibili all'interno dell'area di intervento oggetto di Piano di Recupero anche a tutela delle bellezze storiche, paesistiche, vegetali e ambientali delle ville storiche e delle relative aree pertinenziali.

41.4 - Non sono ammesse suddivisioni delle *aree inedificate esterne di pertinenza* delle Ville, sia interni che esterni all'edificio (corti, cortili, aie, ecc.). Gli interventi devono ugualmente garantire la salvaguardia rigorosa degli spazi esterni immediatamente connessi all'edificio o agli edifici del complesso, con particolare riguardo ai giardini storici. Per tali pertinenze esterne esiste la possibilità di ripristinare elementi edilizi eventualmente perduti, ma solo nei casi in cui esistano tracce certe o una documentazione completa dell'assetto preesistente, e sempre con l'uso di forme, strutture, materiali ed essenze vegetali simili o uguali a quelli originari. E' anche ammessa la possibilità di

sostituire essenze vegetali purchè non siano alterati i caratteri originari relativi al disegno e alla distribuzione volumetrica delle masse di verde. Inoltre, possono esser demoliti elementi di ricovero e arredo esterno ritenuti incongrui o incompatibili con le caratteristiche formali dei giardini stessi. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e archeologiche presenti nei giardini storici, quali fontane, muri perimetrali, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, ecc. Sono comunque ammessi gli interventi di ripristino e/o di nuova installazione di impianti tecnologici di servizio quali impianto di irrigazione, antincendio e di illuminazione. Questi ultimi dovranno avere caratteristiche e ubicazione che non alterino l'aspetto ornamentale del complesso a verde.

E' vietata l'utilizzazione dei parchi delle Ville, dei giardini, degli orti, degli spazi a verde o comunque non edificati, al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e pubblico parcheggio di automezzi. E' consentita la realizzazione, su zone aperte, che non rientrano tra quelle indicate al comma precedente, di parcheggi privati a servizio del complesso immobiliare, di viabilità alternativa e/o interna. Tali parcheggi e relative viabilità di accesso devono essere realizzati con metodologie, materiali e dimensioni tali da non costituire evidente alterazione del contesto storico ambientale esistente. In particolare sono da privilegiare soluzioni che prevedono la costituzione di parcheggi in terra battuta o inerbiti, con l'esclusione di coperture asfaltate in bitume. E' consentita, su zone aperte sia interne che esterne alla cinta muraria della villa, la realizzazione di attrezzature quali piscine, campi da tennis e simili, compresa la realizzazione di piccoli manufatti atti a contenere gli apparati tecnologici necessari al funzionamento degli impianti, senza che questi alterino l'aspetto originario delle aree.

Nel caso di utilizzo di giardini e del complesso per manifestazioni, quali teatro, cinema, mostre, convegni, ricevimenti, banchetti, visite guidate ecc. è consentita l'installazione temporanea di strutture precarie di supporto alle attività svolte quali ombrelloni, gazebo, tendoni, pedane, impianti di illuminazione, impianti tecnologici e servizi igienici.

41.5 - Sono ammesse le seguenti *destinazioni*: *A1*, ivi incluse le residenze turistico-alberghiere e altre attività ricettive compatibili, *A2*, *A3*, *A4*, limitatamente ad attività adattabili senza forzature nel sistema distributivo antico. Nella misura massima del 30% della Su misurata sull'intero complesso storico, sono ammesse anche: *B1.1*, *B3.1*, *B3.2*, *C1.1* e *C3*.

ESTRATTO NTA - STATO SOVRAPPOSTO

Art. 41 – Ville storiche

41.1 - Sono gli edifici antichi per la residenza delle famiglie più importanti, variabili per dimensioni e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di rilevante dimensione e da una veste architettonica riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo, sorti lungo gli archi pedecollinari che affacciano sulla Piana lucchese. Sono spesso organizzati in relazione ad un giardino e talvolta presentano un appoderamento agricolo di pertinenza, attestato dalla presenza di numerosi annessi e dipendenze di carattere produttivo, comprese case coloniche, stalle, fienili, rimesse, serre, ecc. nonché aree destinate ad uso agricolo.

41.2 - Nei casi in cui si intenda procedere ad interventi riferiti all'intero complesso che di parti di esso, anche ai fini di cambio di destinazione d'uso, si ha l'obbligo di presentare uno specifico elaborato, in scala 1:200, con l'individuazione:

- dell'insieme degli spazi connessi a formare tale particolare organizzazione edilizia: il sedime edificato, corti, broli, giardini, appoderamenti agricoli storicamente connessi, rettifili alberati, ecc.
- delle parti storiche e delle loro trasformazioni.

41.3 - Tali interventi possono riguardare:

- parti principali di rilevante interesse storico/artistico e antecedenti al 1939;
- parti principali di modesto interesse storico/artistico e antecedenti al 1939;
- parti pertinenziali o accessorie di interesse storico/artistico e antecedenti al 1939;
- parti principali moderne aggiunte successivamente al 1939;
- parti pertinenziali o accessorie moderne aggiunte successivamente al 1939

La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare le caratteristiche, il grado di interesse storico/artistico o l'origine moderna delle parti interessate.

41.3.1 - Si considerano *parti principali di rilevante interesse storico/artistico* quegli edifici principali o parti di essi che siano di origine antica, o comunque antecedenti al 1939, e che abbiano conservato in misura preponderante l'integrità degli elementi strutturali e distributivi, nonché le caratteristiche architettoniche e decorative originarie, anche nei casi in cui essi non siano vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99, Titolo I.

Per tali edifici o parti di essi gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili con le modalità operative proprie del restauro conservativo.

In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'apparato strutturale e dei prospetti principali e secondari, non sono ammesse la bucatatura dei solai, tranne che nel caso particolare sotto specificato, e l'apertura delle murature portanti esterne. Nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo, sarà ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la

sostituzione parziale o integrale, ma con l'uso preminente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. (Eventuali sostituzioni saranno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). Analogamente, nei casi in cui, si dimostri l'impossibilità di rinnovare il sistema degli impianti senza effettuare interventi sugli elementi strutturali, sarà consentito realizzare piccole bucaure dei solai e delle murature portanti, purché effettuate nell'assoluto rispetto degli elementi di finitura a vista.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani e i collegamenti verticali e orizzontali. L'inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, accessi per i disabili, ascensori e uscite di sicurezza, sarà ammesso solo nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e sulle superfici* comportano la salvaguardia dei materiali originari impiegati, della forma e posizione delle aperture esistenti e dei singoli elementi, dei conci murari, mensole, fori, ecc. anche a mezzo di ripristini, integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e archeologiche presenti negli edifici. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di salvaguardia va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la salvaguardia e il mantenimento di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc.

41.3.2 - Si considerano di *parti principali di modesto interesse storico/artistico* quegli edifici principali o parti di essi che siano di origine antica, o comunque antecedenti al 1939, anche se vincolati e che, a seguito di alterazioni e manomissioni succedutesi nel tempo, abbiano perso in misura preponderante l'integrità degli elementi strutturali e distributivi, nonché le caratteristiche architettoniche e decorative originarie, anche se vincolati.

La modalità d'intervento comporta/consente:

- la salvaguardia delle murature portanti interne ed esterne originarie, ove esistenti e recuperabili, ovvero la loro sostituzione anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Sono altresì ammesse la bucaura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio;
- ove ancora presenti, la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani e i collegamenti verticali e orizzontali. In tali casi, sono comunque consentite limitate modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione degli spazi. Nel caso tali caratteristiche siano state considerevolmente alterate, sono ammesse modificazioni libere del sistema distributivo interno, anche con l'inserimento di nuovi orizzontamenti, purché ciò non comporti la modifica dei fronti esterni dell'edificio;
- la salvaguardia dei fronti principali e secondari, ove essi abbiano conservato integri i propri caratteri originari. Nei casi in cui essi fossero stati alterati è consentito il loro ripristino o la loro modifica sulla base degli elementi superstiti o di modelli e materiali propri della tipologia costruttiva dell'edificio originario;

- l'eliminazione di superfetazioni deturpanti o incongrue, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- la salvaguardia di eventuali caratteristiche costruttive di pregio e elementi decorativi interni;
- la salvaguardia degli infissi esterni recuperabili ovvero la loro sostituzione con l'impiego di infissi realizzati sulla base di materiali, modelli e proporzioni tradizionali;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

41.3.3 - Si considerano *parti pertinenziali o accessorie di interesse storico/artistico* quegli edifici secondari o parti di essi che siano di origine antica, o comunque antecedenti al 1939, e che abbiano conservato in misura preponderante l'integrità degli elementi strutturali e distributivi.

Gli interventi comportano il mantenimento degli elementi tipologici, distributivi e strutturali che contraddistinguono tali edifici (forma del tetto, volumetrie, materiali, finiture, organizzazione e proporzioni delle aperture, nonché tipi funzionali particolari quali fienili, stalle, essiccatoi, lavatoi, ecc.), ma ammettono le seguenti modifiche sia esterne che interne atte a migliorarne l'utilizzazione e adeguamento anche per usi diversi da quelli originari. In particolare, sono consentiti:

- il recupero dei sottotetti, in conformità a quanto indicato al precedente art. 38.3, con la possibilità di variare le quote d'imposta e di colmo della coperture non oltre i 50 cm.;
- l'inserimento negli spazi interni di nuovi corpi scala e orizzontamenti dove esistono locali a doppia altezza e purché tali aggiunte non siano in contrasto con l'assetto figurativo dei prospetti esterni;
- la realizzazione di tamponature a chiusura delle campate aperte di eventuali fienili stalle, lavatoi, ecc. ma sempre in modo da lasciare a vista l'orditura strutturale;
- la modifica dei prospetti secondo un disegno unitario e compatibile con la strutture edilizia;
- l'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici, anche a supporto delle utilizzazioni previste per il corpo di fabbrica principale, anche in ampliamento volumetrico per quei fabbricati che ne risultassero sprovvisti.

41.3.4 — Si considerano *parti moderne* quegli edifici costruiti successivamente al 1939 in addizione dell'edificio principale o per funzioni pertinenziali o accessorie. Per tali parti in cui è dimostrata la costruzione in epoca successiva alla data indicata, è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia con possibilità di ampliamento entro il limite del 30% del volume dell'edificio in questione, da realizzarsi mediante corpi di fabbrica in armonia e in continuità con gli elementi edilizi storici esistenti. Ad eccezione degli interventi di ristrutturazione ogni altra opera è consentita solo mediante presentazione di Piano di Recupero. **Per le aree contraddistinte con il simbolo \$ sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard di cui al D.M. 1444/68 nel caso in cui le stesse non siano reperibili all'interno dell'area di intervento oggetto di Piano di Recupero anche a tutela delle bellezze storiche, paesistiche, vegetali e ambientali delle ville storiche e delle relative aree pertinenziali.**

41.4 - Non sono ammesse suddivisioni delle *aree inedificate esterne di pertinenza* delle Ville, sia interni che esterni all'edificio (corti, cortili, aie, ecc.). Gli interventi devono ugualmente garantire la salvaguardia rigorosa degli spazi esterni immediatamente connessi all'edificio o agli edifici del complesso, con particolare riguardo ai giardini storici. Per tali pertinenze esterne esiste la possibilità di ripristinare elementi edilizi eventualmente perduti, ma solo nei casi in cui esistano tracce certe o una documentazione completa dell'assetto preesistente, e sempre con l'uso di forme, strutture, materiali ed essenze vegetali simili o uguali a quelli originari. E' anche ammessa la possibilità di

sostituire essenze vegetali purchè non siano alterati i caratteri originari relativi al disegno e alla distribuzione volumetrica delle masse di verde. Inoltre, possono esser demoliti elementi di ricovero e arredo esterno ritenuti incongrui o incompatibili con le caratteristiche formali dei giardini stessi. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e archeologiche presenti nei giardini storici, quali fontane, muri perimetrali, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, ecc. Sono comunque ammessi gli interventi di ripristino e/o di nuova installazione di impianti tecnologici di servizio quali impianto di irrigazione, antincendio e di illuminazione. Questi ultimi dovranno avere caratteristiche e ubicazione che non alterino l'aspetto ornamentale del complesso a verde.

E' vietata l'utilizzazione dei parchi delle Ville, dei giardini, degli orti, degli spazi a verde o comunque non edificati, al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e pubblico parcheggio di automezzi. E' consentita la realizzazione, su zone aperte, che non rientrano tra quelle indicate al comma precedente, di parcheggi privati a servizio del complesso immobiliare, di viabilità alternativa e/o interna. Tali parcheggi e relative viabilità di accesso devono essere realizzati con metodologie, materiali e dimensioni tali da non costituire evidente alterazione del contesto storico ambientale esistente. In particolare sono da privilegiare soluzioni che prevedono la costituzione di parcheggi in terra battuta o inerbiti, con l'esclusione di coperture asfaltate in bitume. E' consentita, su zone aperte sia interne che esterne alla cinta muraria della villa, la realizzazione di attrezzature quali piscine, campi da tennis e simili, compresa la realizzazione di piccoli manufatti atti a contenere gli apparati tecnologici necessari al funzionamento degli impianti, senza che questi alterino l'aspetto originario delle aree.

Nel caso di utilizzo di giardini e del complesso per manifestazioni, quali teatro, cinema, mostre, convegni, ricevimenti, banchetti, visite guidate ecc. è consentita l'installazione temporanea di strutture precarie di supporto alle attività svolte quali ombrelloni, gazebo, tendoni, pedane, impianti di illuminazione, impianti tecnologici e servizi igienici.

41.5 - Sono ammesse le seguenti *destinazioni*: *A1*, ivi incluse le residenze turistico-alberghiere e altre attività ricettive compatibili, *A2*, *A3*, *A4*, limitatamente ad attività adattabili senza forzature nel sistema distributivo antico. Nella misura massima del 30% della Su misurata sull'intero complesso storico, sono ammesse anche: *B1.1*, *B3.1*, *B3.2*, *C1.1* e *C3*.