



COMUNE DI CAPANNOLI
REGOLAMENTO URBANISTICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



***VARIANTE PER MODIFICHE PUNTUALI ALLE PREVISIONI DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO***

Gruppo di lavoro per la redazione della variante:

Ufficio Urbanistica Comunale- capogruppo arch. Maria Antonietta Vocino

Supporto per gli aspetti geologici Studio Geoprogetti - dott Emilio Pistilli

Il Responsabile del Procedimento: Arch. Maria Antonietta Vocino

procedimento di formazione ed approvazione della variante:

Adozione variante: Del. C.C. n. del....

Approvazione variante: Del. C.C. n. del

ARTICOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:

- Art. 9 -Gli ambiti della valorizzazione
- Art. 10 - Gli ambiti della valorizzazione con interventi di ricucitura del tessuto edilizio
- Art. 11 - Gli ambiti della riqualificazione
- Art. 12 - Gli ambiti della trasformazione
- Art. 15 – Ambiti destinati ad usi ed attività di interesse generale
- Art. 19 - Il mutamento di destinazione d'uso e delle funzioni
- Art. 20 -Gli annessi agricoli, i manufatti per l'agricoltura amatoriale, i manufatti pertinenziali o autonomi, le serre
- Art. 21 -I manufatti allo stato di rudere
- Art. 30 - L'UTOE Capannoli
- Art. 34 -L'UTA della collina di Santo Pietro Belvedere Art. 35 -L'UTOE Santo Pietro Belvedere
- Art. 38 - Infrastrutture per la viabilità e fasce di rispetto
- Art. 46 -Impianti equestri e di maneggio
- Art. 51 - Attitudine alla trasformazione dei suoli.
- Art. 52. - Fattibilità delle trasformazioni.
- Art. 55 - Piani attuativi di iniziativa privata adottati o in corso di esecuzione, PIP e PEEP

ALLEGATO 1 ALLA NTA - SCHEDE NORMA INTERESSATA DALLA VARIANTE:

U T O E Capannoli
Scheda Norma 1.2 AUP

Ambito unitario di progetto:
“Il margine della pianura dell'Era e la nuova viabilità” (PIP3)

UTOE Capannoli
Scheda Norma 1.4 AUP

Ambito unitario di progetto: “Le Poggiarelle”

U T O E Capannoli
Scheda Norma 1.9 AUR

Ambito unitario di recupero:
“Piano di recupero misto residenziale ex-stabilimenti Ferretti”

le modifiche da apportare sono indicate con doppio barrato giallo (cancellazioni) e colore rosso (nuove/aggiunte)

Art. 9 -Gli ambiti della valorizzazione

1. Gli ambiti della valorizzazione comprendono le zone caratterizzate da un tessuto edilizio prevalentemente recente e contraddistinto da un insieme di singoli episodi o complessi edilizi disposti in modo da formare nuclei abitati o formazioni lineari spesso contigui ad insediamenti storici.
2. Gli ambiti della valorizzazione sono distinti al loro interno in:
 - 2.1 tessuti urbani consolidati;
 - 2.2 ambiti consolidati di pianificazione unitaria (PEEP, PdL, ecc.);
 - 2.3 completamento zone residenziali con interventi di ricucitura del tessuto edilizi.

Gli ambiti consolidati di pianificazione unitaria di cui al precedente punto 2.2 sono soggetti alla disciplina dei relativi piani attuativi.

3. Gli ambiti della valorizzazione appartengono ai “tessuti prevalenti residenziali” in quanto possono essere contraddistinte da una compresenza di funzioni diverse che in alcuni parti si sovrappongono all’interno degli isolati stessi a formare situazioni di tessuto misto per funzioni e per tipologia edilizia anche attraverso l’individuazione di aree e spazi appartenenti ai ‘tessuti prevalenti non residenziali’
4. I “tessuti prevalenti non residenziali” per i quali si rinvia alla specifica normativa contenuta nelle presenti NTA, sono segnalati in cartografia mediante apposita campitura, distinta in base alle seguenti destinazioni:
 - ambiti consolidati di pianificazione unitaria (PIP);
 - completamento zone produttive con interventi di ricucitura del tessuto edilizio
 - aree industriali ed artigianali esistenti
 - servizi ed attrezzature di interesse generale
 - riorganizzazione infrastrutture e servizi (es. depuratore, etc...).

5. Negli ambiti della valorizzazione dell’edificato esistente sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: attività residenziali, attività terziarie e di servizio a livello urbano, direzionali, attività culturali, **per l’istruzione** e museali, strutture di vendita di vicinato e medie strutture di vendita, attività turistico-ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza, non rumorosi né inquinanti.

Per i fabbricati esistenti non utilizzati, provenienti da destinazione d’uso artigianale/commerciale/ o comunque con destinazione diversa dalla residenza, non oggetto di AUR , è consentito il mutamento di destinazione d’uso verso la residenza, per un numero di alloggi massimo indicato nel dimensionamento del R.U.

Per interventi di ristrutturazione edilizia dei fabbricati sopraindicati si dovrà determinare un numero massimo di alloggi utilizzando la formula di divisione della volumetria del fabbricato o

sua porzione oggetto di trasformazione d'uso fratto un parametro dimensionale dell'alloggio pari a 450 mc; è consentito l'arrotondamento solo per la prima unità; la volumetria non impiegata per usi residenziali o connessi potrà essere utilizzata per le attività consentite nell'ambito.

6. Negli ambiti della valorizzazione per il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- per il patrimonio edilizio esistente antecedente al catasto d'impianto (1942), per gli edifici che hanno mantenuto le caratteristiche storico/architettoniche e tipologiche originarie e che sono da ritenersi di interesse storico-testimoniale (principalmente quelli compresi nella schedatura allegata al PS), saranno consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia conservativa; laddove sussistano motivazioni di compromissione/degrado strutturale, problematiche di carattere geomorfologico o per adeguare l'edificio ormai in condizioni di degrado a norme sopravvenute, saranno inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva purchè nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente, ed il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti previo accertamento della loro consistenza e configurazione;
- per i volumi secondari privi di valore formale o incongrui si fa rinvio a quanto di seguito riportato e all'art. 20.
- per il patrimonio edilizio esistente vincolato ai sensi del Decreto legislativo 42/04 saranno consentiti gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione conservativa; saranno inoltre consentiti, laddove sussistano motivazioni di carattere strutturale, geomorfologico o per adeguare l'edificio ormai in condizioni di degrado a norme sopravvenute, interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva purchè nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente ed il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, previo accertamento della loro consistenza e configurazione e previo parere preventivo favorevole della competente Soprintendenza.
- I singoli elementi o manufatti oggetto di valore, indicati nelle schede del patrimonio architettonico e nelle schede delle invariante strutturali, dovranno essere oggetto di analisi e valutazione in sede progettuale al fine di valorizzarli e/o recuperarli.

Per i restanti fabbricati sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia.

La sostituzione edilizia dei fabbricati principali è consentita con incremento del 20% del volume esistente ed eventuale accorpamento di volumi secondari provenienti da demolizioni di manufatti edilizi esistenti incongrui e/o privi di valore formale (vedi sottostante disciplina relativa a demolizione e riorganizzazione volumi secondari), nel rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli, delle distanze regolamentari e dell'altezza massima prevista, pari a mt. 9,00; è ammesso l'aumento delle unità immobiliari; ogni intervento è subordinato, oltre ad una dimensione del lotto che consenta le verifiche sopraindicate, alla verifica urbanistica prevista per le nuove costruzioni in materia di parcheggio privato, nonché alla verifica del grado di urbanizzazione primaria presente, ovvero all'assunzione da parte della proprietà

dell'immobile della spesa per il potenziamento delle reti insufficienti. Per tutti gli interventi di sostituzione edilizia di fabbricati ricadenti nelle fasce di rispetto stradale si fa rinvio al successivo comma 12.

- Gli interventi disciplinati nell'ambito della valorizzazione consentono la sostituzione edilizia di volumi secondari e/ o fabbricati esistenti pertinenziali incongrui o privi di valore formale (es. box, baracche, annessi, etc.), purché se ne possa dimostrare la legittimità edilizia e purché si dimostri, mediante apposita relazione, rilievi e altra idonea documentazione, che le caratteristiche costruttive dell'immobile siano scarsamente rappresentative delle tipologie storiche rappresentative del consolidato locale; l'intervento di sostituzione edilizia può prevedere l'accorpamento a fabbricati principali o l'autonomia dei volumi sostituiti; nel secondo caso è consentito l' incremento volumetrico indicato all'art 8, comma 5, per la finalità di realizzazione di n 1 alloggio.
- Ogni intervento di sostituzione edilizia dei volumi secondari o pertinenziali dovrà essere accompagnato da una dettagliata relazione tecnico-ambientale che dimostri la compatibilità del nuovo fabbricato (ovvero l'accorpamento volumetrico al fabbricato principale) con l'ambito di riferimento.
- Gli interventi di sostituzione edilizia di cui sopra dovranno prevedere:
 - a) la demolizione di tutti i manufatti edilizi regolarmente condonati o autorizzati, incongrui o impropri, che ricadono sul terreno di proprietà;
 - b) adeguamenti ai distacchi minimi previsti nel R.E. da confini, fabbricati e strade e verifica della permeabilità dei suoli;
 - c) rispetto della Legge 64/74 (normativa antisismica);
 - d) altezze massime dei nuovi fabbricati mt. 6,50;
- Gli interventi di sostituzione edilizia per l'uso residenziale sono condizionati:
 - a) alla verifica della disponibilità di alloggi, nel numero massimo previsto nel dimensionamento del R.U. per finalità di osservatorio;
 - b) alla verifica del grado di urbanizzazione primaria presente nell'ambito, ovvero all'assunzione da parte della proprietà dell'immobile della spesa per il potenziamento delle reti di urbanizzazione;
 - c) alla ulteriore seguente verifica:
 - indipendentemente dalla consistenza della volumetria esistente dei manufatti edilizi che ricadono sul terreno di proprietà da demolire, la percentuale da utilizzare per l'uso residenziale non potrà portare ad un numero di alloggi superiore ad uno; per consentire la realizzazione di almeno 1 alloggio sono previsti incrementi volumetrici come sopra menzionati e disciplinati all'art 8, comma 5; nel caso in cui le volumetrie esistenti non diano luogo all' utilizzo dell'incremento volumetrico, in quanto la quantità di volume da demolire, superiore a 100 mc,

consente già la realizzazione di un alloggio di categoria, le eventuali volumetrie residue potranno essere utilizzate per le altre destinazioni d'uso consentite nella zona.

- Gli interventi di sostituzione edilizia per usi diversi dalla residenza sono condizionati all'osservanza di quanto indicato alla lett b).

La sostituzione edilizia di fabbricati è ammessa all'interno del resede del fabbricato da demolire fatto salvo particolari situazioni concorrenti a migliorare degni di natura ambientale, che saranno oggetto di valutazione da parte del Consiglio Comunale, per le quali sarà concessa la ricostruzione su altro terreno di proprietà del richiedente appartenente agli ambiti della valorizzazione delle due UTOE.

- Sono consentiti interventi di ampliamento una tantum delle unità immobiliari, nella misura non superiore al 20 % del volume esistente e comunque per una volumetria massima di **200 250 mc**, anche con contestuale frazionamento delle unità immobiliari interessate o formazione di nuova unità immobiliare, purché le dimensioni del lotto consentano il rispetto delle distanze regolamentari; è possibile utilizzare la volumetria di ampliamento, in tutto od in parte, per la costruzione di un corpo fabbrica non aderente al fabbricato esistente; all'interno del solito edificio due o più proprietari possono presentare un progetto unitario che preveda una distribuzione della volumetria complessiva di ampliamento ammessa, anche se non strettamente proporzionale alla percentuale loro singolarmente spettante.

Per ampliamenti di edifici condominiali, in assenza di progetto unitario occorre ottenere il consenso di tutti i proprietari.

La percentuale complessiva di ampliamento di due o più fabbricati, dislocati su un determinato lotto urbanistico di terreno che consenta il rispetto delle distanze regolamentari e della permeabilità, può essere utilizzata a favore di una o più unità immobiliari di detti fabbricati dietro presentazione di un progetto unitario da parte del proprietario/proprietari interessati.

Per gli ampliamenti in altezza è consentito sopraelevare un solo piano fuori terra rispetto alla situazione preesistente, nel rispetto della normativa antisismica. L'accorpamento di volumetrie provenienti da demolizioni e riorganizzazioni dei volumi secondari o manufatti esistenti previsto ai comma precedente può essere cumulato all'ampliamento una-tantum; in questo caso prevale la regola che consente di sopraelevare un ulteriore piano fuori terra. I fabbricati oggetto di ampliamento devono risultare ultimati alla data di approvazione del presente secondo RU.

Laddove la capacità del lotto lo consenta per rispetto delle distanze e della permeabilità, è ammesso un nuovo ampliamento di fabbricati con le modalità sopraindicate per chi ne ha già fatto utilizzo prima dell'approvazione del secondo RU (26/09/2017).

- Sono comunque consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

7. Nell'ambito degli spazi di correlazione contigui ai fabbricati produttivi esistenti sono consentiti impianti tecnologici, opere di urbanizzazione, interventi per la realizzazione di standard ed opere di interesse generale, spazi espositivi all'aperto e quant'altro consentito nelle zone a carattere produttive normate all'art 13.
8. Per lo svolgimento delle attività economiche e produttive in corso sono altresì consentiti interventi di adeguamento volumetrico come previsto all'art. 13.
9. Ciascun intervento dovrà essere accompagnato dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti e recinzione, finalizzato alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale.
10. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni regionali per la tutela e valorizzazione degli insediamenti".
11. In riferimento agli ambiti unitari di recupero, di riqualificazione ambientale e agli ambiti unitari di riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi, per gli interventi soggetti a piano attuativo e permesso di costruire convenzionato dovrà essere dimostrato l'incremento della qualità del patrimonio insediativo tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riqualificare gli insediamenti esistenti e le aree contigue all'intervento attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia

12. Negli interventi di sostituzione edilizia o di **demolizione ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele, di sostituzione edilizia di fabbricati che ricadono nelle fasce di rispetto dalle strade esistenti o di progetto, si fa rinvio a quanto disposto all'art 38 comma 6. ~~quando si rilevi l'impossibilità di arretrare il nuovo edificio a distanza dalla strada prevista nel regolamento edilizio, dovrà essere concordato con il Comune il nuovo allineamento, tenuto conto delle previsioni del R.U. e degli allineamenti esistenti.~~**

13. Per tutti gli immobili che ricadono in fasce di rispetto stradale (vedi distacchi dalle strade) oggetto di interventi di ristrutturazione è prevista una procedura di valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, preventiva al titolo abilitativo, a salvaguardia della viabilità pubblica/miglioramento nei distacchi; al progettista è fatto obbligo di dotarsi di tale parere preventivo e di presentare nell'istanza le proposte ritenute fattibili allo scopo.

Art. 10 - Gli ambiti della valorizzazione con interventi di ricucitura del tessuto edilizio

1. All'interno degli ambiti della valorizzazione sono individuate le aree dove sono ammessi gli

interventi di ricucitura del tessuto edilizio in presenza dei parametri urbanistici ed edilizi richiesti dalle presenti norme.

2. Per tutti i lotti di completamento zone residenziali, compreso quelli perimetrati con apposito segno grafico con dicitura in legenda “residui da PRG” che non si trovano nelle condizioni evidenziate all'art 57 comma 4, dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistico edilizi:

If : non superiore a 1,4 mc/mq

Hmax : non superiore a mt. 9,50

Rc: non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile

Ros: non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile.

In dipendenza della tipologia di dimensionamento del PS (che non riporta il dato relativo alla SUL) per avere un parametro dimensionale conoscitivo della SUL negli ambiti della valorizzazione si è utilizzato il coefficiente 110 mq ad alloggio e tale dato complessivo è stato riportato nell'apposito elaborato relativo al dimensionamento delle previsioni del RU.

3. Le destinazioni ammissibili sono: residenza, attività di vicinato, pubblici esercizi, servizi alla persona e attrezzature di interesse collettivo, attività direzionali ed uffici.

Fatto salvo fabbricati da destinare a servizi di interesse collettivo (es. farmacie convenzionate, studi medici, poli per la cultura e l'istruzione e similari), almeno il 50% del volume da realizzare dovrà essere destinato a residenza.

4. Per i nuovi interventi di progetto, ricompresi negli ambiti unitari di progetto e nelle zone di completamento, il parametro dimensionale in termini volumetrici è comunque stimato in 80 mc/ab ai fini del calcolo degli standard di progetto ed in 120 mc/ab circa per un volume corrispondente per ciascun alloggio di 300 mc, come previsto nell'allegato alle NTA del PS vigente.

Per lotti di completamento compresi nelle aree dei tessuti consolidati di estensione compresa tra 500 mq e 1500 mq. ed anche nel caso in cui i terreni inclusi nel lotto risultino di un unico proprietario è prevista, a cure e spese dei proprietari o del proprietario che ne abbia interesse (previo avviso scritto ai restanti proprietari), la redazione di uno studio esteso all'intero lotto edificabile contenente i sistemi di accessibilità al lotto e le reti tecnologiche dei pubblici servizi presenti e dei loro potenziamenti, se richiesti dagli gestori; tale studio dovrà essere presentato unitamente alla prima richiesta di permesso di Costruire; detto studio potrà essere omesso solo nel caso in cui si utilizzi, anche in parte, la volumetria del lotto per ampliamento di edifici esistenti nell'ambito di appartenenza o ad essi contigui. Inoltre, per questa tipologia di lotti è prevista la facoltà da parte del Comune di assoggettare il rilascio dei permessi di costruire a convenzionamento per le finalità e con le modalità sotto riportate (lotti di completamento di superficie superiore a 1500 mq).

Per una superficie del lotto superiore a 1500 mq l'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato con il Comune, all'interno del quale andrà verificata l'utilità o meno di reperire

spazi di urbanizzazione interni al lotto di completamento in base alle dimensioni del lotto ed alla presenza di un ambito pubblico destinato all'urbanizzazione limitrofo o ad esso connesso, fra quelli individuati dal R.U. per singole UTOE a sostegno dell'edificio esistente e del completamento edilizio di previsione;

nel caso in cui venga individuato un ambito pubblico di urbanizzazione esterno al lotto soggetto a permesso di costruire convenzionato con il Comune, la conseguente monetizzazione degli spazi di urbanizzazione e la determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria verranno stabilite secondo criteri rapportati a:

- a) quantità di standards determinata con modalità indicata all'articolo 41 per interventi di completamento edilizio;
- b) qualità dell'ambito pubblico di urbanizzazione individuato;
- c) tempi e modalità di esecuzione dell'opera di urbanizzazione individuata che, secondo valenza pubblica, potrà essere eseguita dal Comune ponendo le spese di urbanizzazione a totale carico del titolare del permesso di costruire.

Le aree dove sono ammessi gli interventi di ricucitura del tessuto edilizio sono suddivise in due categorie: cat. A e cat. B.

Il numero massimo degli alloggi, per le zone di completamento di cat. A si calcola dividendo la volumetria massima ammissibile per il parametro dimensionale di ciascun alloggio pari a 300 mc., con arrotondamento all'unità superiore solo nel caso che superi lo 0,50; per le zone di completamento di cat. B in detto calcolo verrà inserito il parametro dimensionale di ciascun alloggio pari a 450 mc.

Viene fatto rinvio al regolamento comunale che detta incentivi per l'edilizia sostenibile sia per la determinazione degli sconti sugli oneri che per la determinazione degli incrementi volumetrici e delle condizioni per l'eventuale superamento del numero massimo degli alloggi come sopra determinabili, nel rispetto della capacità totale di alloggi indicata nel dimensionamento del Piano Strutturale.

5. Se il completamento riguarda una pluralità di alloggi la viabilità interna privata deve risultare di ampiezza non inferiore a 5 metri con mobilità pedonale laterale di larghezza non inferiore a mt. 1,50 su almeno un lato.
6. Oltre quanto previsto dal RE, dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggio visitatori nella misura di almeno 1 ulteriore posto auto per alloggio, in posizione facilmente accessibile dalla viabilità pubblica. Tali parcheggi concorrono al reperimento di uno standard di qualità riferito alla Legge n. 122/1989.
7. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati al reperimento degli spazi relativi agli standard anche ricorrendo alla monetizzazione (vedasi quanto disposto al successivo art. 14).

Inoltre per gli interventi di nuova edificazione a monte della via Volterrana che comportano la contestuale realizzazione di aree destinate alla mitigazione del rischio idraulico, così come

individuate nelle tavole del RU e disciplinate al comma 6 del successivo art 49, il rilascio del titolo abilitativo (primo titolo abilitativo e/o progettazione della nuova viabilità) è condizionato alla definizione con il Comune delle modalità della loro realizzazione, previa elaborazione dello studio organico della regimazione del versante nello stato di progetto.

Per il reperimento degli standards di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali è previsto quanto di seguito riportato:

qualora l'ambito di completamento risulti limitrofo ad un ambito con destinazione pubblica (verde, parcheggi e simili) le cui aree risultino, anche in quota parte, intestate al medesimo proprietario alla data di adozione del RU e/o di successive varianti, gli interventi di trasformazione sono soggetti al permesso di costruire convenzionato ed il progetto dovrà comprendere anche la sistemazione delle zone a destinazione pubblica.

nel caso in cui non verrà concordata la realizzazione diretta dell'ambito con destinazione pubblica a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in luogo della convenzione dovranno essere ceduti al Comune i terreni di proprietà ricadenti in detto ambito a destinazione pubblica. Tale cessione dovrà risultare gratuita (in luogo della monetizzazione) in proporzione agli spazi relativi agli standards e/o dotazioni territoriali che si determinano per la potenzialità del lotto edificabile limitrofo, con eventuale conguaglio per eccesso o difetto di superficie di tali standards al prezzo stabilito dal Comune per la monetizzazione degli standards pubblici.

gli ambiti con destinazione pubblica restano, comunque, soggetti alle procedure previste per la realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune, indipendentemente dall'iniziativa del privato di trasformazione urbanistico-edilizia dei lotti di completamento limitrofi.

Gli ambiti con destinazione pubblica indicati negli elaborati del RU, limitrofi ai lotti di completamento edilizio, hanno valore indicativo, così pure gli accessi privati ai lotti di completamento dalla strada ; tali interventi verranno individuati con più precisione dall' A.C. all'interno dei progetti di edificazione dei fabbricati e di esecuzione delle opere pubbliche.

8. Le nuove unità abitative non potranno essere frazionate per 10 anni successivi alla data di fine lavori, fatto salvo raggiungere il numero massimo di alloggi ammesso ed eventualmente non utilizzato;

nel caso di alloggi da realizzarsi con intervento diretto (Permesso di Costruire) tale condizione sarà riportata nel campo delle prescrizioni speciali del Permesso di Costruire, nel caso di alloggi da realizzarsi mediante Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo, tale condizione sarà riportata nella convenzione urbanistica. In caso di inadempienza saranno applicate le sanzioni previste dalla Legge Regionale 65/2014, relative all'attività abusiva, fatto salvo l'obbligo di riduzione in pristino.

9. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi manutentivi; per tutti gli altri interventi consentiti negli ambiti della valorizzazione, così come disciplinati all'articolo precedente, si dovrà preventivamente presentare un dettagliato plani volumetrico per la verifica

comunale della corretta utilizzazione del lotto edificabile, del rispetto delle finalità del presente articolo e delle previsioni di valorizzazione dell'ambito di cui trattasi (si richiama la previsione, laddove è consentita la nuova edificazione, di procedere alla demolizione di tutti i manufatti/edifici ancorchè regolarmente condonati o autorizzati che ricadono sul terreno di proprietà da ritenersi incongrui, impropri, irreparabilmente degradati, in posizione che produce intralcio o contrasto, etc).

La determinazione della volumetria consentita sul lotto viene operata in applicazione dei parametri indicati al comma 2 indipendentemente dalla presenza di edifici o manufatti edilizi.

10. Si richiama quanto indicato all'art 14, comma 6.

Art. 11 - Gli ambiti della riqualificazione

1. Le aree di riqualificazione ambientale costituiscono ambiti da valorizzare e riqualificare mediante interventi progettuali unitari di valenza ambientale e paesaggistica.
2. Tali ambiti sono individuati con specifico perimetro nelle Tavole del R.U. e rappresentano gli ambiti unitari di recupero (AUR); il perimetro cartografato è da ritenersi indicativo; al fine di non limitare e/o dare certezza alla dislocazione degli interventi edilizi consentiti dalle specifiche Schede Norma, si farà riferimento al perimetro del terreno di proprietà dei soggetti attuatori se non coincidente con quello riportato in cartografia.
3. Per ciascun ambito unitario di riqualificazione e/o recupero sono state redatte singole schede norma che specificano:
 - valenze ambientali e paesaggistiche dell'ambito;
 - gli interventi di riqualificazione protezione ambientale;
 - i dati dimensionali del progetto;
 - le caratteristiche funzionali e morfologiche;
 - gli accessi e la distribuzione viaria;
 - le modalità di attuazione.

Tali schede sono accluse in allegato alle presenti norme.

4. Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma sopra richiamate hanno la funzione di fornire regole urbanistiche relative alle valenze ambientali e paesaggistiche dell'intervento, oltre che alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni ambientali necessarie per assicurare la riqualificazione ambientale e la valorizzazione del patrimonio territoriale, delle infrastrutture e dei servizi.
Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma costituiscono linee guida che devono essere approfondite e verificate in sede di presentazione del progetto per ciascun singolo ambito.
5. Gli interventi privati dovranno essere realizzati mediante piani attuativi e/o interventi diretti (progetti unitari di intervento anche convenzionati, secondo quanto disposto nelle schede norma).

La realizzazione potrà avvenire per singoli comparti interni all'area di recupero, sempre che tali partizioni siano previste nella scheda norma, nei progetti unitari o nei P.d.R.

6. Per le procedure dei P.d.R. si intende integralmente richiamato l'art. 11 della L.R. 1/05.
7. Per le procedure dei P.d.R. in riferimento agli ambiti unitari di recupero, di riqualificazione ambientale e agli ambiti unitari di riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi assoggettati a Piano di Recupero si dovrà, preventivamente all'adozione, procedere alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi e con modalità di cui alla LRT 10/2010; inoltre per tali ambiti dovrà essere dimostrato l'incremento della qualità del patrimonio insediativo tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riqualificare gli insediamenti esistenti e le aree contigue all'intervento attraverso i seguenti indicatori di qualità:
 - mobilità indotta
 - trasporto pubblico
 - interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
 - gestione e separazione dei flussi commerciali
 - arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
 - contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
 - contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
 - realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
 - rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti
8. Per gli ambiti ove è richiesto il P.d.R., in assenza del Piano sono consentiti gli interventi edilizi indicati nelle schede norma e, comunque, quelli di tipo manutentivo.
9. Qualora venissero riscontrati altri edifici, complessi edilizi o aree il cui degrado fisico, igienico-sanitario, socio economico, etc., richiede la formazione di specifico piano di recupero, su iniziativa del Comune o del privato verrà predisposta una scheda-norma sulla base dei contenuti delle schede-norma allegate al presente R.U. – Con delibera del Consiglio Comunale, contestualmente all'adozione del P.d.R. , si procederà all'individuazione dell'ambito da assoggettare alla riqualificazione e all'approvazione della relativa scheda-norma.
10. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o altro intervento assimilato alla nuova costruzione, dovranno essere reperiti gli spazi relativi agli standards anche ricorrendo alla monetizzazione e si dovrà osservare quanto indicato ai successivi commi 11-12-13 e 14.
11. Se l'intervento riguarda una pluralità di edifici la viabilità privata interna all'ambito di recupero deve risultare di ampiezza non inferiore a 5 mt con mobilità pedonale laterale di larghezza non inferiore a mt. 1,50 su almeno un lato.

12. Oltre quanto previsto dal RE, dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi visitatori nella misura di almeno 1 ulteriore posto auto per alloggio, facilmente accessibili dalla viabilità pubblica. Tali parcheggi concorrono al reperimento dello standard di qualità riferito alla Legge n. 122/1989.
13. Le nuove unità abitative non potranno essere frazionate per 10 anni successivi alla data di fine lavori; nel caso di alloggi da realizzarsi con intervento diretto (Permesso di Costruire) tale condizione sarà riportata nel campo delle prescrizioni speciali del Permesso di Costruire, nel caso di alloggi da realizzarsi mediante Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo, tale condizione sarà riportata nella convenzione urbanistica. In caso di inadempienza saranno applicate le sanzioni previste dalla Legge Regionale ~~1/2005~~ 65/2014 , relative all'attività abusiva, fatto salvo l'obbligo di riduzione in pristino.
14. Per gli incentivi in materia di edilizia sostenibile si fa rinvio al regolamento comunale e a quando indicato all'art 56, comma 3.
15. Vengono richiamati i contenuti del Rapporto Ambientale (procedura di VAS 2016) e le condizioni in esso contenute.

Art. 12 - Gli ambiti della trasformazione

1. Gli ambiti della trasformazione costituiscono aree o zone di nuovo impianto all'interno delle UTOE così come individuate nelle tavole del Regolamento Urbanistico con specifico perimetro, ovvero rappresentano gli ambiti unitari di progetto(AUP);
2. Per ciascun ambito unitario di trasformazione sono state redatte singole schede norma che specificano:
 - i dati dimensionali del progetto;
 - le destinazioni d'uso;
 - le caratteristiche funzionali e morfologiche;
 - gli accessi e la distribuzione viaria;
 - gli interventi di riqualificazione e protezione ambientale;
 - le modalità di attuazione.

I dati dimensionali ripostati nelle schede norma, in dipendenza della tipologia di dimensionamento del PS (che non riporta il dato relativo alla SUL), sono i seguenti:

Superficie territoriale (Sf/St)

Rapporto urbanistico ($Sf = \%St$)

Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Volumetria massima ammissibile

Numero massimo degli alloggi

Altezza massima consentita

Rapporto di copertura

Rapporto di occupazione del suolo (Ros)

Per gli ambiti della trasformazione destinati preminentemente agli usi residenziali per avere un parametro dimensionale conoscitivo della SUL si è utilizzato il coefficiente 110 mq ad alloggio e tale dato complessivo è stato riportato nell'apposito elaborato relativo al dimensionamento delle previsioni del RU; per gli ambiti della trasformazione a destinazione produttiva tale parametro è stato riportato nelle schede norma e, a differenza degli ambiti della trasformazione destinati preminentemente agli usi residenziali, il parametro della SUL sarà oggetto di verifica progettuale. Fatto salvo ambiti di particola pregio, in generale il numero massimo degli alloggi è determinato dal rapporto fra volume edificabile e parametro dimensionale dell'alloggio.

Tali schede sono allegate alle presenti norme.

3. Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma sopra richiamate hanno la funzione di fornire regole urbanistiche relative alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, alle prescrizioni ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto territoriale urbanistico ed ambientale preesistente, in modo da garantire interventi edilizi organici e un assetto coerente con i tessuti edilizi circostanti.

Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma costituiscono linee guida che devono essere approfondite e verificate in sede di presentazione del progetto, per ciascun singolo ambito. Nell'organizzazione dell'assetto complessivo degli AUP gli spazi residuali non utilizzati né per l'edificazione né per gli standard dovranno essere sistemati a verde privato o verde di rispetto, nonché per la posa in opera di impianti di produzione di energia idoneamente schermati.

4. Gli interventi privati dovranno essere realizzati mediante piani attuativi o con permesso di costruire convenzionato secondo modalità di attuazione indicata nella scheda norma. La realizzazione degli interventi potrà avvenire per singoli comparti interni all'ambito, sempre che tali partizioni siano previste nel P.A. o nella convenzione, anche con fasi temporali diverse.
5. Ai sensi delle disposizioni regionali per la tutela e valorizzazione degli insediamenti si dovrà, preventivamente all'adozione dei Piani Attuativi, procedere alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi e con modalità di cui alla LRT 10/2010; inoltre per tali ambiti dovrà essere dimostrato l'incremento della qualità del patrimonio insediativo tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riqualificare gli insediamenti esistenti e le aree contigue all'intervento, attraverso i seguenti indicatori di qualità:
 - mobilità indotta
 - trasporto pubblico
 - interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
 - gestione e separazione dei flussi commerciali
 - arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)

- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattamento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

6. Nelle schede norma allegate alla presente NTA, per gli ambiti della trasformazione non ancora attuati assoggettati al piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, sono riportate le relative schede di sintesi delle interazioni dell'ambito con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale; dette interazioni dovranno essere approfondite in sede progettuale. Vengono richiamati i contenuti del Rapporto Ambientale (procedura di VAS 2016) e le condizioni in esso contenute.

Gli interventi edificatori dovranno tener conto delle disposizioni del PIT/PPR e non dovranno risultare in contrasto con gli obiettivi di qualità delle schede di ambito redatte dalla Regione; in particolare andrà verificata la coerenza degli interventi di nuova edificazione con quanto riportato nella scheda 08 "piana Livorno-Pisa-Pontedera".

7. Oltre quanto previsto dal RE, dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi visitatori nella misura di almeno 1 ulteriore posto auto per alloggio, facilmente accessibili rispetto alla viabilità pubblica. Tali parcheggi concorrono al reperimento di uno standard di qualità riferito alla Legge n. 122/1989.
8. Le nuove unità abitative non potranno essere frazionate per 10 anni successivi alla data di fine lavori; tale condizione sarà riportata nella convenzione urbanistica. In caso di inadempienza saranno applicate le sanzioni previste dalla Legge Regionale 65/2014, relative all'attività abusiva, fatto salvo l'obbligo di riduzione in pristino.
9. Eventuali strade private previste all'interno dei Piani di lottizzazione o a progetti soggetti a permesso di costruire convenzionato dovranno risultare di ampiezza non inferiore a mt. 5,00 con marciapiede di larghezza non inferiore a mt. 1,50 su almeno un lato, con adeguate racchette di ritorno, se necessarie.
10. Viene fatto rinvio al regolamento comunale che detta incentivi per l'edilizia sostenibile sia per la determinazione degli sconti sugli oneri che per la determinazione degli incrementi volumetrici e delle condizioni per l'eventuale superamento del numero massimo degli alloggi indicato nelle schede norma, nel rispetto della capacità totale di alloggi indicata nel dimensionamento del Piano Strutturale.
11. Per gli ambiti della trasformazione, fatto salva diversa disposizione contenuta nel Piano Attuativo, viene fissato un rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) non superiore al 60% della superficie fondiaria dei lotti di riferimento.

12. Trascorsi i dieci anni o altro minor termine stabilito dal C.C. per la realizzazione del Piano Attuativo, nel caso in cui siano state completate le opere di urbanizzazione ma non realizzate tutte le costruzioni, si procederà al rilascio di permessi di costruire con i parametri edilizi urbanistici, eventuali allineamenti e prescrizioni di zona stabiliti nel progetto di lottizzazione; **resta nella facoltà dell' A.C., con variante al RU, la revisione delle previsioni o la trasformazione dei lotti non edificati in lotti di completamento edilizio con relativi parametri edilizi, regole per l'edificazione e apposita tabella degli oneri di urbanizzazione.**

~~parificando i lotti residui come completamenti edilizi.~~

Nel caso di **mancata o sostanziale non parziale** realizzazione degli interventi di urbanizzazione la parte di Piano non attuata perderà efficacia e a cura dei Lottizzanti si dovrà proporre al Comune lo stralcio di Lottizzazione da riapprovare.

13. Per gli ambiti della trasformazione non è previsto lo standard aggiuntivo per alloggio sociale.

Art. 15 – ambiti destinati ad usi ed attività di interesse generale

1. In tali ambiti, destinati alla costruzione ed al completamento di edifici ed attrezzature per usi ed attività di interesse pubblico e di interesse generale, di iniziativa sia pubblica che privata, sono ammesse le seguenti attività:

culturali, ricreative, sociali e socio-sanitarie, turistico-ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, uffici pubblici e privati, servizi alla persona, **servizi per l'istruzione**, attività di vicinato, pubblici esercizi consentiti nella zona, oltre ad edifici per il culto, scuole, **asili**, banche, uffici postali, opere di urbanizzazione secondaria;

non sono consentite le seguenti attività:

- residenziali; sono fatti salvo: interventi diretti al cohousing nella percentuale massima del 25%, case protette per anziani, centri diurni di assistenza, comunità per psicoturbati ed ostelli per la gioventù; per lo svolgimento delle attività nella zona sono inoltre ammessi fino a n. 4 alloggi (casa del custode, del titolare, etc);

- commerciali per medie e grandi strutture di vendita;

- produttive;

- pubblici esercizi (si fa riferimento al vademecum inserito nel Piano delle Funzioni)

2. Dovranno essere applicati i seguenti parametri edilizi indicati nella misura max:

$I_f = 2,5 \text{ mc/mq}$

$R_c = 50 \%$

$R_{os} = 60\%$

$H_{max} = 10 \text{ mt}$

3. Le aree libere da interventi edificatori dovranno essere progettate come spazi verdi attrezzati con spazi della sosta e mobilità.

4. Se gli interventi vengono proposti da soggetti pubblici o Enti istituzionalmente competenti, si procede secondo normativa di legge, se gli interventi vengono proposti dai privati, sono soggetti al permesso di costruire convenzionato, previa approvazione di un planivolumetrico di massima esteso all'intero ambito. Possono essere eseguiti interventi diretti solo se riguardanti il patrimonio edilizio esistente individuato in cartografia fra le infrastrutture e servizi, normato all'art. 41, comma 12.

L'edificazione da parte di privati è subordinata all'individuazione di uno spazio non inferiore al 10% della superficie totale dei terreni di proprietà privata compresi nell'ambito, da cedere gratuitamente al Comune all'atto della stipula della convenzione; tale spazio verrà destinato dal Comune ad interventi di urbanizzazione secondaria o costruzioni di interesse generale (es. sedi di associazioni e circoli ricreativi/culturali, centri diurni di aggregazione, etc); in alternativa e per pari valore l'Amministrazione Comunale potrà chiedere al costruttore la cessione gratuita di unità immobiliari destinate a servizi di interesse comunale.

La convenzione dovrà garantire la corretta sistemazione delle aree, la sufficiente dotazione dei servizi a rete interni all'ambito (viabilità, parcheggi, gas, illuminazione, telefonia, etc.);

Per lo standard di parcheggi è previsto:

- previo accordo con il Comune e a cura e spese del costruttore, realizzare sulle aree pubbliche limitrofe destinate a pubblico parcheggio una percentuale massima da concordare con l'A.C. degli standard di parcheggio;
- in presenza di sufficienti aree pubbliche di parcheggio nell'intorno si potrà procedere anche tramite monetizzazione di detta percentuale.

la convenzione dovrà contenere:

- l'elenco delle destinazioni d'uso definite con il Comune, che devono risultare, anche oltre quelle elencate al comma 1, migliorative della qualità urbana all'interno dell'UTOE del Capoluogo;
- il trasferimento a titolo gratuito dello spazio e/o dei locali da cedere al Comune.
- l'eventuale realizzazione fuori del lotto di una percentuale di parcheggi a servizio delle costruzioni e/o la monetizzazione.

Art. 19 - Il mutamento di destinazione d'uso e delle funzioni

1. Le funzioni e destinazione d'uso sono distinte in singole categorie. I passaggi dall'una all'altra sono da considerare mutamenti d'uso.
2. Il cambio di destinazione d'uso è subordinato alle destinazioni ammesse nelle singole zone dal presente Regolamento Urbanistico.
3. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere indicata nei piani di attuazione e nei progetti edilizi.

4. Il mutamento di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, comporta incremento di carico urbanistico nel passaggio da una all'altra delle seguenti categorie, fatto salvo quanto di seguito indicato per le attività artigianali di servizio, magazzini/depositi e logistiche:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Le attività artigianali di servizio (parrucchieri, estetisti, fotografi e similari nella categoria di servizio alle residenze) che si insediano in fondi precedentemente utilizzati per negozio o commerciali non danno luogo ad incremento di carico urbanistico ovvero possono essere svolte senza produrre variazione della destinazione di provenienza.

I magazzini o i depositi di merci a servizio di attività produttive diverse da quelle industriali o artigianali/artigianali di servizio, ancorchè non costruiti sul lotto pertinenziale dei fabbricati principali, vengono assimilati alle costruzioni per attività di commercio all'ingrosso.

I fabbricati per lo svolgimento di attività di logistica vengono assimilati alle attività di commercio all'ingrosso;

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Per definire la destinazione d'uso attuale di una unità immobiliare si dovrà fare riferimento a quanto risultante da:

- a) atti pubblici;
- b) atti in possesso della Pubblica Amministrazione formati in data anteriore all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici comunali;
- c) in mancanza degli atti sopraindicati la posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore degli strumenti urbanistici comunali.

All'interno dell' UTOE di Capannoli viene confermata la previsione del PS di insediamento, nelle aree deputate, di grandi strutture di vendita e di medie strutture aggregate aventi effetti assimilabili a quelle delle grandi strutture sia nei capannoni di nuova costruzione che attraverso il riuso di immobili esistenti; in particolare è confermata, fra le altre, la previsione di riuso commerciale del complesso immobiliare "ex stabilimento Cucine F.lli Ferretti SpA" già oggetto di insediamento di grande e medie strutture di vendita.

5. All'interno del centro abitato è ammesso lo svolgimento di attività connesse con quelle agricole o agrituristiche da parte di aziende agricole, a condizione che l'attività risulti compatibile con quelle ammesse negli ambiti.

6. Per insediamenti di sale da gioco, sale bowling ed attività similari si fa rinvio all'apposito regolamento per l'esercizio del gioco lecito.

~~E' fatto divieto di insediare sale da gioco e sale da bowling:~~

~~- nei centri storici e nei centri naturali del commercio, così come individuati nelle due UTOE; - negli edifici che ospitano civili abitazioni o pertinenze a servizio di residenze;~~

~~- negli edifici che, anche in parte, risultino notificati ai sensi del decreto legislativo 42/2000;~~

~~è vietata l'apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro ad una distanza inferiore a 500 mt, misurata in base al percorso pedonale più breve, da: istituti scolastici di qualsiasi grado, luoghi di culto, centri di aggregazione sociale, centri giovanili o altre strutture socio-ricreative e sportive frequentate principalmente dai giovani e da strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio-assistenziale.~~

7. Per quanto non espressamente previsto si farà riferimento al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni che, all'art 9, disciplina i casi di variazione di destinazione d'uso senza opere che determinano aumento del carico urbanistico assoggettati SCIA onerosa.

Art. 20 – Gli annessi agricoli, i manufatti per l'agricoltura amatoriale, i manufatti pertinenziali o autonomi, le serre

1. all'interno delle UTOE, fatto salvo quanto disposto per il recupero e riqualificazione dei volumi secondari negli ambiti urbanizzati (vedi artt. 8 e 9) e negli ambiti del territorio aperto, in generale sono consentiti interventi manutentivi degli annessi agricoli esistenti e di altri manufatti pertinenziali di edifici principali o autonomi, avendo cura di riqualificare le strutture tipo logicamente improprie o incongrue (es box, baracche e alti manufatti condonati);

per incentivare tale riqualificazione è consentita la sostituzione edilizia delle volumetrie tipo logicamente improprie o incongrue, anche in posizione diversa sul resede di riferimento, con incentivo volumetrico max del 30% all'interno delle UTOE e del 20% nel restante territorio;

Il progetto dovrà essere accompagnato da una dettagliata relazione tecnico-ambientale che dimostri la non valenza del manufatto esistente e la compatibilità del nuovo intervento con l'ambiente in cui si colloca; per la tipologia edilizia si farà riferimento a quelle di seguito indicate per la costruzione dei nuovi annessi agricoli; viene fissata un'altezza max in gronda di mt 2,50.

Per gli annessi agricoli esistenti in territorio agricolo, in assenza di PAPMAA è consentito un adeguamento volumetrico del 10% e per una superficie di calpestio fuori terra non superiore a 20 mq., con eventuale formazione od utilizzo di volumi interrati almeno su tre lati, all'interno della sagoma dell'annesso.

Gli annessi agricoli esistenti o di nuova costruzione potranno essere dotati di pergolati in legno coperti con vegetazione rampicante, teli o cannicciati di superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'annesso.

Gli annessi agricoli non devono avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo. L'allaccio degli annessi alla rete dei servizi pubblici, va autorizzata da parte del Comune nella fase progettuale o di rilascio del permesso di costruire previa presentazione di idonea documentazione attestante la necessità degli allacci in funzione delle attività da svolgere.

Per gli annessi agricoli installati in assenza di PAPMAA (annessi per autoconsumo) può essere previsto l'allaccio alla rete dei servizi pubblici per motivate esigenze, da dichiarare all'atto del deposito dell'attività edilizia (es. lavorazione/conservazione prodotti agricoli).

2. la realizzazione di nuovi annessi agricoli a servizio di fondi agricoli con superfici inferiori a quelle minime previste dalla LRT 1/05 e dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è soggetta alla seguente disciplina:

A) nel territorio a prevalente funzione agricola, i proprietari di fondi agricoli di superficie non inferiore a 5000 mq che intendono realizzare un annesso agricolo eccedente la capacità produttiva del fondo, previa sottoscrizione di convenzione con il Comune, possono realizzare:

- superficie di calpestio dell'annesso fino a 18 mq per fondi agricoli di superficie non inferiore a 5000 mq che ricadono all'interno dell'UTOE di S. Pietro Belvedere e dell'UTA della collina di S. Pietro Belvedere;

- superficie di calpestio dell'annesso fino a 25 mq per fondi agricoli di superficie non inferiore a 5000 mq che ricadono all'interno dell'UTOE di Capannoli;

- superficie di calpestio dell'annesso fino a 18 mq per fondi agricoli di superficie non inferiore a 5000 mq e superficie di calpestio dell'annesso fino a 25 mq per fondi agricoli a di superficie superiore a 10.000 mq che ricadono all'interno dell'UTA della pianura dell'Era;

- superficie di calpestio dell'annesso fino a 25 mq. per fondi agricoli di superficie non inferiore a 5000 mq che ricadono nel restante territorio a 'prevalente funzione agricola', esterno alle UTOE e alle UTA.

Laddove venga interessata un'oliveta di superficie compresa fra 5000 e 10.000 mq dovrà essere reimpiantato un numero doppio di olivi rispetto a quelli eventualmente estirpati e purchè sia già presente la viabilità di accesso e l'annesso venga realizzato in prossimità di tale viabilità.

Gli annessi dovranno essere posizionati in modo da garantire il corretto inserimento nel paesaggio in cui si collocano; si dovrà rispettare la morfologia ambientale seguendo gli elementi orografici del luogo.

I soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, possessori di fondi con superficie minima sopraindicata, dovranno sottoscrivere una convenzione con l'Amministrazione comunale, della durata di anni 15, che disciplini:

- Gli interventi di sistemazione agricolo ambientale;

- I vincoli di destinazione d'uso;
- L'unitarietà del fondo agricolo (l'annesso agricolo ed il terreno alla cui capacità dimensionale esso è riferito).

L'altezza massima in gronda degli annessi è fissata in mt 2,50.

Tenuto conto del paesaggio agricolo e della tipologia di annessi simili costruiti negli ultimi vent'anni con regole dettate dal previgente PRG, è consentito realizzare gli annessi agricoli sia in legno che in muratura tradizionale del luogo; potranno essere utilizzati volumi interrati almeno su tre lati, interni alla sagoma dell'annesso; è consentito realizzare pergolati come descritti al comma 1 o tettoie proteggi mangiatoie per annessi destinati al ricovero di cavalli.

B) In tutto il territorio aperto a prevalente funzione agricola, interno ed esterno ad UTA ed UTOE, per aree che necessitano di interventi che concorrano al recupero del degrado ambientale, i proprietari di appezzamenti di terreno di superficie minima pari a 1000 mq possono installare piccoli annessi in legno per le attività agricole amatoriali di superficie utile non superiore a 15 mq e di altezza in gronda non superiore a mt 2,5. Tali annessi possono essere dotati di pergolati come descritti al comma 1. In ossequio al dispositivo di cui all'art 78 comma 4 della normativa regionale tali annessi non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.

Fermo restando quanto stabilito nel regolamento di polizia rurale, in alternativa all'annesso per attività agricola amatoriale, è ammesso realizzare piccole stalle in legno di superficie strettamente connessa al ricovero di max n 2 cavalli, di superficie coperta complessiva, compreso tettoie proteggi mangiatoia, non superiore a mq 30,00.

C) Con riferimento alla LRT 28/2001 nel territorio aperto, anche interno alle UTA ed UTOE, per la vendita al dettaglio dei prodotti agricoli provenienti in misura prevalente dalle proprie aziende, nell'ambito dell'azienda agricola o in altre aree private di superficie non inferiore a 1000 mq di cui gli imprenditori agricoli abbiano disponibilità, è consentito installare piccoli annessi in legno o altri materiali leggeri consoni al paesaggio di superficie di calpestio non superiore a 18 mq e altezza in gronda non superiore a 2.50 mt. Tali annessi possono essere dotati di pergolati come descritti al comma 1.

Tali annessi dovranno essere rimossi con la cessazione dell'attività. Il titolare dell'esercizio dovrà sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo a garanzia della rimozione dell'annesso a fine attività.

D) Per lo svolgimento di attività cinofile o cinotecniche strettamente finalizzate all'addestramento, rieducazione o istruzione di unità cinofile, nel territorio aperto, anche interno alle UTA ed UTOE, è ammesso, previa redazione di uno studio di impatto acustico e di ambientazione rispetto all'ambito agricolo di riferimento, attrezzare l'area con:

- recinzioni;
- attrezzature didattiche;
- piccolo manufatto edilizio in legno del tipo descritto al punto B);

Tutte le attrezzature dovranno essere rimosse al termine delle attività.

Preventivamente alla realizzazione dei nuovi annessi agricoli elencati ai punti precedenti (A, B, C e D) si dovrà verificare l'inesistenza sul fondo di proprietà di manufatti edilizi di superficie idonea, fermo restando la possibilità di ampliare tali manufatti esistenti per il raggiungimento delle superfici consentite.

3. Nelle aree ad esclusiva funzione agricola, come individuate nella tav. AG02-uso agricolo del suolo del quadro conoscitivo del P.S., la costruzione di annessi agricoli è subordinata a PAPMAA, fatte salve le espresse disposizioni del R.U., nei vari ambiti agricoli, che consentano la costruzione e/o il potenziamento di annessi agricoli, a servizio di fondi agricoli con superfici minime inferiori a quelle previste dalla legge;

per la disciplina del patrimonio edilizio esistente si richiamano le disposizioni contenute nella LR 65/2014 e suoi regolamenti di attuazione e quelle contenute nel PTC.

4. ~~Gli annessi devono risultare distinti dalle abitazioni o contigui ad esse per consentire le eventuali future demolizioni di tali annessi.~~ Ai sensi dell'art. 81, comma 1, della LRT 65/2014 la destinazione d'uso agricolo degli annessi non può essere modificata.

Tali disposizioni si applicano per tutti gli interventi soggetti e non soggetti a PAPMAA.

5. Qualora gli annessi agricoli disciplinati dal comma 2 del presente articolo vengono destinati a ricovero cavalli, la superficie massima prevista è riferita alla stalla mentre è consentita una piccola tettoia esterna con funzioni di mangiatoia.

6. per i manufatti temporanei e ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale l'imprenditore agricolo procedere in osservanza dell'art 70 della LRT 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione. Nelle zone di rilevante interesse paesaggistico o ambientale (zone sottoposte a vincolo paesaggistico e ad altri vincoli ambientali comunali è prescritto:

- I manufatti dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri (escluso l'uso di container o baracche di lamiera) e semplicemente appoggiati a terra ovvero le relative opere di ancoraggio non devono portare alcuna modificazione dello stato dei luoghi.
- I manufatti dovranno essere inseriti nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

7. Per quanto non in contrasto con il regolamento di attuazione indicato all'art. 84 della LRT 65/2014 è ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di aziende agricole che posseggono un fondo agricolo di superficie non inferiore a 5000 mq e che esercitano in via prevalente l'attività della cinotecnica e di allevamento di api, chioccioline e lombrichi; gli annessi devono risultare commisurati alle esigenze delle attività

Gli interventi edilizi per la realizzazione degli annessi devono essere progettati nel rispetto di quanto di seguito indicato:

- per attività di cinotecnica distanza degli annessi dal perimetro di centri abitati (riportato in appendice al Piano delle funzioni e localizzazione delle funzioni) non inferiore a mt 200 e dai confini non inferiore a mt 10;
- superficie massima complessiva degli annessi pari a mq 250-così suddivisa:
 - per i locali da destinare a ufficio, servizi igienici, preparazione cibi ed alimenti, ripostigli, infermeria e similari la superficie non potrà superare 60 mq;
 - la restante superficie potrà essere utilizzata per le attività principali connesse all'allevamento (es. spazi coperti per ricovero animali, spazi per la lavorazione/ ricovero dei derivati dell'allevamento);
 - per il calcolo della superficie si specifica che verrà computata la superficie utile/di calpestio fuori terra degli annessi, ivi compresa la parte coperta dei box per ricovero cani; i box per ricovero cani saranno dotati di recinti per la sgambatura e di pavimentazioni lavabili strettamente limitate all'uso, secondo prescrizioni igienico-sanitarie;
 - sono ammessi volumi interrati su almeno tre lati, limitatamente alle specifiche tipologie costruttive degli annessi principali;
 - i manufatti edilizi esistenti sul fondo agricolo concorrono al soddisfacimento degli spazi per lo svolgimento delle attività; pertanto le superfici di tali annessi, ancorchè oggetto di interventi edilizi ammessi dal presente articolo, verranno sottratte dalla superficie massima di 250 mq;
 - si dovrà predisporre uno studio di impatto acustico e di ambientazione rispetto all'ambito agricolo di riferimento;

I nuovi annessi devono essere realizzati in legno o altro materiale consono al loro utilizzo (es.: prefabbricati idoneamente trattati, materiali plastici per i box- attività cinofile) e, comunque, idoneo a collocarsi correttamente nel paesaggio e dovranno essere rimossi con la cessazione dell'attività; pertanto, preventivamente alla costruzione degli annessi e del rilascio del permesso di costruire, il titolare dell'azienda dovrà sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo a garanzia della loro rimozione, fatto salva la possibilità da parte del titolare dell'azienda (o suo successore con pari titolo) di ottenere un nuovo titolo abilitativo per l'uso dell'annesso agricolo connesso a nuova attività agricola consentita nella zona.

Per il settore dell'apicoltura i produttori che non posseggono fondi agricoli possono utilizzare locali posti in aree urbane a condizione che risultino idonei all'uso.

8. Nel territorio agricolo sono ammesse piscine a servizio di fabbricati residenziali e di attività ricettive con pavimentazioni limitate agli usi del bordo piscina.

9. Per quanto non espressamente disciplinato si farà riferimento al tit. IV capo III della LRT 65/2014 (disposizioni per il territorio rurale) e al relativo regolamento di attuazione.

Art. 30 - L'UTOE Capannoli

1. L'UTOE comprende il sistema urbano del Capoluogo e il territorio perurbano verso la pianura dell'Era e verso il versante collinare.

2. Nell'ambito del presente RU il territorio è distinto nei seguenti ambiti:

- ambito della conservazione;
- ambito della valorizzazione;
- ambito della riqualificazione;
- ambito della trasformazione;

e relativi sub-ambiti con individuazione degli ambiti unitari di progetto, di recupero e di riqualificazione, così come definiti nella cartografia del presente RU.

3. Per l'UTOE Capannoli il presente RU, conformemente al PS, definisce in particolare:

- La riqualificazione del fronte edilizio degli ingressi, in modo da realizzare un insediamento funzionale e compatto
- La conversione dell'area dell'ex stabilimento Ferretti e delle aree contigue posta a monte della statale mediante due interventi di recupero delle volumetrie esistenti da destinare a residenza, commercio, attività direzionali, artigianali ed altre attività e funzioni di servizio compatibili con la residenza, anche mediante demolizione e ricostruzione delle volumetrie nell'ambito di un progetto di recupero complessivo.
- Conversione dell'area dell'ex stabilimento Ferretti posta a valle della statale mediante interventi di recupero delle volumetrie esistenti da destinare a commercio (anche per media e grande distribuzione), attività artigianali, direzionali e funzioni di servizio.
- La riqualificazione del sistema industriale sulla Volterrana ad attività terziarie, creando un fronte organico di qualità urbana.
- Il potenziamento del sistema della sosta, anche funzionale alle attività commerciali.
- L'individuazione di un'area di espansione a carattere produttivo con un nuovo impegno di suolo da destinarsi esclusivamente alle necessità funzionali di una o più imprese già insediate nel PIP e/o nelle zone omogenee limitrofe.
- L'individuazione di nuovi spazi per la produzione serviti dalla nuova arteria stradale anche per rilocalizzare le attività esistenti all'interno delle zone residenziali.
- Il potenziamento del sistema sportivo anche con aree attrezzate a verde di connessione ambientale con l'Era.
- Il potenziamento della viabilità di raccordo con il borgo di Solaia, con interventi di riqualificazione dell'intero comparto tesi alla salvaguardia dei caratteri ambientali.
- Il miglioramento della qualità urbana con il recupero e la valorizzazione degli spazi pubblici centrali e in particolare del sistema Villa Baciocchi-museo, San Bartolomeo, P.za del popolo, municipio-teatro, da strutturare come sistema integrato unitario

- La realizzazione del polo scolastico con rilocalizzazione del sistema scolastico relativo alle scuole elementari nell'ambito dell'attuale Scuola Media Dante Alighieri di Via Niccolini.
- Realizzazione di orti urbani, con fini sia sociali, sia didattici (coinvolgimento delle scuole)
- Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali legati alla presenza delle aste fluviali
- Costruzione di piccoli annessi per le attività agricole amatoriali (orti perurbani) nelle aree che necessitano di interventi che concorrano a recupero del degrado ambientale di superficie non inferiore a mq 1000. Tali annessi sono descritti all' art. 20, comma 4, lett. B).
- La salvaguardia dell'ambito naturale vallivo dell'Era

4. Gli ambiti unitari di progetto sono i seguenti:

- 1.1 AUP – Area produttiva - L'ingresso nord del Capoluogo verso la piana
- 1.2 AUP - Il margine della pianura dell'Era e la nuova viabilità (PIP)
- 1.3 AUP - Solaia e il versante collinare verso Capannoli
- 1.4 AUP - Le Poggiarelle
- 1.5 AUP - Il Fontanile e il margine dell'abitato
- 1.6 AUP - Il versante collinare e la nuova viabilità (lato est) – Via dei Mille nord
- 1.7 AUP - Il versante collinare e la nuova viabilità (lato ovest) Via dei Mille – Via Fornicchio

5. Gli ambiti unitari di recupero sono i seguenti:

- 1.8 AUR - Recupero “ex stabilimento Ferretti”
- 1.9 AUR - Piano di recupero misto residenziale ex stabilimento Ferretti
- 1.10 AUR – Località Mezzopiano
- 1.11 AUR – Via di Solaia
- 1.12 AUR - Il margine del PEEP del Capoluogo e gli orti urbani (Soppressa con variante per aggiornamento quinquennale al RU)
- 1.13 AUR - Il polo scolastico
- 1.14 AUR - L'ex scuola elementare e la scuola materna sulla Volterrana
- 1.15 AUR - Il Piano di recupero degli Arginelli su via Torre e via Volterrana, angolo p.za Garibaldi
- 1.16 AUR - Recupero del complesso di via del Fontino
- 1.17 AUR - Recupero delle ex-cantine Società Gioiello
- 1.18 AUR Via della Chiesa (Abbazia San Bartolomeo)
- 1.19 AUR - Recupero della ex-officina meccanica in Località Bagno
- 1.20 AUR - Recupero edificio ex - falegnameria (OverValdera)
- 1.21 AUR - Recupero insediamento località Fornacione
- 1.22 AUR - Recupero insediamento area interna Via Volterrana
- 1.23 AUR - Recupero località Camprovaio
- 1.24 AUR - Recupero via Roma - porzione del complesso ex fattoria del Palagio

1.25 AUR - Recupero area produttiva all'ingresso sud del Capoluogo- parco auto d'epoca e servizi (inserita con variante puntuale al RU adottata con delibera di CC n 5 del 04/03/2016)

1.26 AUR - Recupero porzione del complesso villa Zeiro (introdotta con variante per aggiornamento quinquennale al RU)

1.27 AUR - Recupero insediamento Via dello Stibbio (introdotta con variante per aggiornamento quinquennale al RU)

Tali ambiti unitari sono accompagnati dalla definizione di una scheda norma acclusa in allegato alle presenti norme.

6. Per l'ex-ambito agricolo NS3 (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 3), nel caso di dismissione dell'attività di riparazione e vendita macchine agricole, come da convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale, sono ammesse le seguenti destinazioni:

commerciale, direzionale, artigianato di servizio compatibile con l'abitato, ricettività, attività di interesse collettivo.

7. A causa dell'attuale assetto della maglia viaria e dei flussi di traffico, sono individuati specifici ambiti nei quali è consentito esclusivamente l'insediamento di esercizi di vicinato. In tali ambiti è consentito derogare al rispetto delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione che risulteranno comunque soggetti a monetizzazione secondo i parametri e le modalità stabilite dall'Amministrazione comunale.

Tali ambiti riguardano le aree e gli edifici che ricadono nei centri storici e quelli prospettanti su via Volterrana nel tratto compreso fra l'incrocio con via Milano e l'incrocio con via Gronchi, in considerazione dell'erogazione dei servizi ai residenti. Nel restante tessuto storico o urbano consolidato, in presenza di ampie aree esistenti o di previsione destinate a parcheggio pubblico, potrà essere consentito l'insediamento o l'ampliamento di esercizi di vicinato in deroga parziale o totale alle dotazioni di parcheggio di relazione dietro provvedimento motivato del Comune, in considerazione di prioritarie esigenze di recupero e riqualificazione degli edifici e del miglioramento della qualità dei servizi ai residenti.

Per le attività commerciali che allestiscono spazi espositivi all'interno di edifici esistenti la dotazione degli spazi da destinare a parcheggi per la sosta di relazione potrà essere ridotto nella misura massima di 1/5 a condizione che:

- a) sia dimostrata la difficoltà di reperimento dello standard indicato nella normativa;
- b) sia vincolata la destinazione d'uso dell'attività e che pertanto allo smontaggio degli spazi espositivi dovrà corrispondere una riduzione degli spazi di vendita in rapporto agli standard previsti dalla normativa commerciale.

La localizzazione di parcheggi di relazione per grandi e medie strutture potrà essere posta ad una distanza massima in linea d'aria di mt 100 dal perimetro dell'area di pertinenza, purché sia

dimostrata l'impossibilità di localizzare tali parcheggi di relazione nell'area di pertinenza del fabbricato destinato a contenere l'attività commerciale.

In deroga a quanto previsto all'art. 10 del Piano delle Funzioni per standards di parcheggio di medie strutture di vendita, per il capannone esistente posto all'ingresso di Capannoli sul lato sx della Volterrana provenendo da Ponsacco (denominato ex conad), nell'attesa che trovi realizzazione la previsione di modifica al primo tratto della Via San Francesco, sarà consentito il reinserimento di medie strutture di vendita previo impegno scritto della proprietà del futuro acquisto del sedime stradale di via S. Francesco per potenziamento dello standard di parcheggio eventualmente non reperibile .

8. Il previgente Piano di recupero di iniziativa pubblica denominato via Roma perderà efficacia a far data dall'approvazione del RU. A tale comparto si applicano le normative relative al patrimonio edilizio esistente previste per tale zona all'interno del RU.

9. Per le parti del territorio agricolo interne all'UTOE trova applicazione quanto disciplinato all'art. 20 per annessi agricoli, manufatti per l'agricoltura amatoriale, manufatti pertinenziali o autonomi e serre.

10. La zona di completamento produttiva su via Sant'Andrea di Capannoli, segnalata in cartografia con apposita campitura, è destinata ad attività artigianali e commerciali non rumorose né inquinanti, con i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- Hmax: 10 mt
- If: 2,5 mc/mq
- Rc: 60%.

In tale zona è consentito realizzare un solo alloggio per il proprietario, soci o custode di superficie complessiva non superiore a 120 mq. o foresteria di uguale superficie max.

E' segnalata in cartografia, con apposita campitura, un'altra zona di completamento destinata ad un autolavaggio in località il fornacione, per la quale si prevede:

- l'installazione di macchinari ed attrezzature per lavaggio mezzi manuale e/o meccanizzato e per altri servizi alle auto;
- una volumetria per la costruzione di ufficio, servizi igienici, magazzino e spazio per la vendita di prodotti connessi con l'attività, da organizzare con edificio monopiano di superficie coperta non superiore ad 80 mq, in legno, muratura o prefabbricato;
- tettoie a protezione dei macchinari ed attrezzature dell'autolavaggio;
- tettoie per ricovero auto- mezzi con superficie coperta non superiore al rimessaggio di max 6 posti auto e comunque non superiore alla superficie necessaria all'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia non destinata alla vendita;
- accesso carrabile all'impianto dalla via comunale;
- idonea schermatura dell'impianto (punti di vista provenendo da Volterra e dalla strada provinciale della Fila) con vegetazione ed alberature autoctone.

La recinzione lungo la via comunale dovrà essere arretrata, previo verbale di allineamento dell'UTC, con la finalità di verificare l' idoneità della larghezza stradale per la movimentazione dei veicoli in ingresso e uscita.

11. Nell'ambito dell'UTOE, all'interno degli ambiti paesaggistici di connessione con il territorio aperto, per gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e lo svolgimento delle attività, fatto salvo quanto espressamente di seguito ammesso per la presente unità territoriale, si fa rinvio a quanto disciplinato agli articoli 24 e 25, a seconda se il patrimonio edilizio ricade in territorio ad esclusiva o a prevalente funzione agricola.

Sui fabbricati esistenti di uso preminentemente residenziale è ammesso l'ampliamento una-tantum che consenta una nuova superficie utile, per ciascun alloggio preesistente, non superiore a 60 mq oltre a mq 15 di superficie accessoria fuori terra; per le due terminologie utilizzate nel R.U. "superficie utile" e "superficie accessoria" si dovrà far riferimento alle definizioni tecniche di "su" ed "snr" riportate in allegato al Regolamento Edilizio.

Gli ampliamenti dovranno risultare localizzati tenuto conto della specificità e tipologia dei fabbricati interessati; per la verifica dell'altezza sono ammesse sopraelevazioni di un solo piano in più rispetto all'esistente; contestualmente agli interventi di ampliamento può essere aumentato il numero degli alloggi e possono essere frazionate le unità immobiliari preesistenti, in deroga alla superficie minima degli alloggi stabilita all'art 25, comma 12;

è ammessa la costruzione di loggiati di superficie non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato purché tipologicamente somigliante a quelli riscontrabili nell'edilizia rurale. Per i fabbricati che ricadono nel catalogo dell'edilizia rurale significativa si dovrà consultare l'allegato al R.U. relativo alle "schede invariabili strutturali" dove sono segnalati i caratteri e le emergenze architettoniche da salvaguardare per ogni intervento edilizio ed in particolar modo per i casi di ampliamento/addizione volumetrica.

12. Per gli interventi relativi a: volumi interrati, opere pertinenziali, tecnologiche e di arredo, ivi comprese le tettoie sbalzate a protezione degli ingressi, si invia a quanto previsto nel Regolamento Edilizio.

13. Nell'ambito dell'area individuata per centro rottamazione ricade un capannone già autorizzato dove viene svolta attività di autodemolizione e bonifica veicoli con recupero e riciclaggio di cascami e rottami ferrosi e/o metallici e commercio dei rottami. Fermo restando le procedure previste dalla normativa vigente in materia., e' consentito, per il potenziamento dell'attività svolta, un ampliamento volumetrico pari al 50% dell'esistente, oltre a nuove tettoie per ricovero mezzi, attrezzature e materiali per una superficie coperta massima pari a mq 300,00. ~~In tale ambito potrà inoltre essere svolta attività di sosta e custodia mezzi, ivi compresi quelli sotto fermo o sequestro. Infine in tale ambito sono ammesse anche attività collaterali o complementari alla zona contigua di deposito inerti.~~

14. Nell'ambito dell'area individuata per deposito e custodia automezzi e attività collaterali al centro rottamazione, **prevista per lo sviluppo dell'azienda già insediata, deposito inerti e materiali di risulta provenienti da cantieri sono ammessi interventi di iniziativa sia pubblica che privata.** In tale ambito sono ammesse **attività di sosta e custodia mezzi, ivi compresi quelli sotto fermo o sequestro ed attività collaterali alla zona contigua "centro rottamazioni" (dove è insediato il centro rottamazione)** quali ad esempio stoccaggio, rottamazione e lavorazioni per riciclaggio di elettrodomestici o altri articoli multi materiali (vetro, plastica, metalli ferrosi e non ferrosi, ecc.)

~~Il privato dovrà ottenere il permesso di costruire convenzionato con il Comune.~~

In tale ambito dovranno essere applicati i seguenti parametri edilizi:

- $I_f = 2 \text{ mc/mq}$
- $R_c = 40 \%$
- $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ mt}$

Per le opere pertinenziali si fa rinvio a quanto disposto nel Regolamento Edilizio e a all'art 13 delle presenti NTA.

Si dovrà verificare l' adeguatezza della viabilità in funzione della quantità di transito **e del quintalaggio dei materiali di messa in riserva.** **indotto dalle nuove costruzioni.**

Per le nuove costruzioni dovrà essere valutata l'interazione con il paesaggio agricolo circostante di pianura.

13. Nell'ambito dell'area individuata per centro rottamazione ricade un capannone già autorizzato dove viene svolta attività di autodemolizione e bonifica veicoli con recupero e riciclaggio di cascami e rottami ferrosi e/o metallici e commercio dei rottami. Fermo restando le procedure previste dalla normativa vigente in materia., e' consentito, per il potenziamento dell'attività svolta, un ampliamento volumetrico pari al 50% dell'esistente, oltre a nuove tettoie per ricovero mezzi, attrezzature e materiali per una superficie coperta massima pari a mq 300,00. In tale ambito potrà inoltre essere svolta attività di sosta e custodia mezzi, ivi compresi quelli sotto fermo o sequestro. . Infine in tale ambito sono ammesse anche attività collaterali o complementari alla zona contigua di deposito inerti.

14. Nell'ambito dell'area individuata per deposito inerti e materiali di risulta provenienti da cantieri sono ammessi interventi di iniziativa sia pubblica che privata. In tale ambito sono ammesse anche attività collaterali o collaterali alla zona contigua di centro rottamazioni quali ad esempio stoccaggio, rottamazione e lavorazioni per riciclaggio di elettrodomestici o altri articoli multi materiali (vetro, plastica, metalli ferrosi e non ferrosi, ecc.)

Il privato dovrà ottenere il permesso di costruire convenzionato con il Comune.

Dovranno essere applicati i seguenti parametri edilizi:

- $I_f = 2 \text{ mc/mq}$
- $R_c = 40 \%$
- $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ mt}$

Per le opere pertinenziali si fa rinvio a quanto disposto nel Regolamento Edilizio e a all'art 13 delle presenti NTA.

Si dovrà verificare l' adeguatezza della viabilità in funzione della quantità di transito e del quintalaggio dei materiali di messa in riserva.

15. Nell'ambito della zona per depuratore, magazzini comunali, piattaforma ecologica/ area esistente e di progetto sono previsti interventi pubblici di potenziamento degli impianti esistenti. Per il completamento degli edifici e strutture esistenti sono consentiti ampliamenti volumetrici pari al 50 % dell'esistente.

E' prevista una fascia di rispetto dal depuratore comunale non inferiore a mt 100 dal centro dell'impianto, entro la quale non sono consentite nuove costruzioni, fatte salve quelle connesse con le attività previste nella presente zona e nelle due zone indicate ai comma 13 e 14..

16. Per lo svolgimento di attività di quagliodromi ed addestramento cani (ex normativa speciale di ambito agricolo (ex normativa speciale di ambito agricolo NS7) si fa rinvio a quanto normato al successivo art 31 lettera G).

17. per annessi agricoli, manufatti per l'agricoltura amatoriale, manufatti pertinenziali o autonomi e serre si fa rinvio all'art 20; il numero di posti letto per le attività ricettive è indicato nel dimensionamento del R.U.

18. Per il parco fluviale dell'Era si fa rinvio alla disposizione inserita all'art 31 lett F).

Art. 34 – L'Unità territoriale ambientale della collina di Santo Pietro Belvedere

1.L'UTA della collina di Santo Pietro Belvedere costituisce l'intorno paesaggistico ambientale dell'UTOE di Santo Pietro Belvedere.

2. Il RU prevede:

A) il mantenimento della presenza umana a presidio del territorio anche mediante addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti previsti all'art 25 comma 4 .

B) Qualora non sussistano le condizioni per il reperimento del vano destinato ad autorimessa della dimensione di mq 15 privilegiando l'interramento di mezza costa, potrà essere realizzato un manufatto pertinenziale in legno o altro materiale leggero, fatta salva la parte interrata, con altezza massima in gronda di 2,50 mt.

C) all'interno dell'UTA della pianura dell'Era sono consentiti insediamenti ricettivi, turistico-ricettivi, agrituristici e del turismo rurale; per la valorizzazione ed incentivazione di queste attività, oltre al riuso del patrimonio edilizio esistente ed agli interventi ammessi dalla normativa di settore o dalle presenti norme, vengono consentiti ampliamenti volumetrici nel limite massimo di 200 mc per servizi e spazi di supporto all'attività ricettiva, oltre gazebo per lo svolgimento di attività dimostrative o didattiche mediante installazione di strutture leggere previste nel regolamento

Edilizio; detti interventi sono subordinati ad un progetto che ne dimostri la necessità in rapporto alle attività economiche, e che preveda la riqualificazione ambientale del contesto circostante.

L'ampliamento volumetrico, se posto in addizione diretta al fabbricato originario, dovrà essere progettato con utilizzazione di strutture leggere, tipologie mono piano e materiali che consentano la lettura delle caratteristiche ed emergenze architettoniche segnalate nelle schede delle invarianti strutturali per gli edifici catalogati fra quelli di edilizia rurale significativa.

Per le attività già insediate alla data di approvazione del RU (20.04.2009) è ammesso l'ampliamento volumetrico di strutture agrituristiche esistenti oltre 200 mc. e fino a 600 mc., per il potenziamento dei servizi e spazi di supporto alle attività delle aziende agricole, alle attività ricettive e di relazione e per lo svolgimento di attività dimostrative, didattiche, etc., alle seguenti condizioni:

- con nuova unità edilizia laddove l'ampliamento della struttura esistente non è compatibile con le caratteristiche dei fabbricati originari;
- redazione di un piano volumetrico d'insieme contenente il progetto di riorganizzazione degli edifici esistenti, con particolare riguardo agli annessi agricoli esistenti sul fondo, per consentire una lettura spaziale e funzionale delle gerarchie tipologiche degli stessi; il piano volumetrico dovrà contenere gli interventi di miglioramento e mantenimento del paesaggio agricolo colturale attorno ai fabbricati;
- il nuovo corpo edilizio in ampliamento dovrà risultare mono piano e non potrà essere utilizzato per la creazione di posti letto;
- sottoscrizione di una convenzione da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente che garantisca, nel ventennio, il mantenimento degli usi, l'unitarietà della proprietà, il mantenimento del paesaggio agricolo; nella convenzione dovranno essere stabilite le agevolazioni riservate al Comune e alle scuole comunali per l'utilizzo della struttura agriturbistica ai fini del pernottamento di ospiti istituzionali e dell'utilizzo dei locali destinati al ristoro, degustazione, dimostrazioni e didattica. Inoltre all'interno di insediamenti turistici e agriturbistici esistenti potranno essere ristrutturate o sostituite le volumetrie secondarie legittime, prive di valore formale, con incentivo volumetrico massimo del 30%, per destinazioni turistiche e agriturbistiche; nella ricostruzione si dovranno utilizzare tipologie e materiali tradizionali, con sviluppo su unico piano fuori terra.

D) Nell'ambito del riutilizzo del patrimonio edilizio esistente potranno essere localizzate piccole e medie strutture di vendita a carattere commerciale ed artigianale per un massimo complessivo di 700 mq. Le attività dovranno risultare compatibili con le caratteristiche del territorio rurale e potranno essere realizzati subordinatamente alla presenza di attrezzature e servizi.

E) Riguardo alla normativa speciale di ambito agricolo NS1 (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 1), già convenzionata e in fase di attuazione, le volumetrie residue risultano così disciplinate:

- 1600 mc per edificio denominato "Casa padronale e limonaia"

- 400 mc per ampliamento edificio denominato “essiccatoio”
- 1500 mc per residenze
- N° 6 strutture prefabbricate (bungalow o simili) per una volumetria complessiva di mc 600 da localizzare sulle piazzole esistenti
- riutilizzo delle volumetrie esistenti per gli spazi di ristorazione.

Per la ristorazione è consentita l’apertura al pubblico della struttura esistente oltre che agli ospiti della struttura ricettiva stessa.

Preventivamente all’edificazione delle volumetrie residue dovrà essere proposta e approvata la variazione del piani volumetrico d’insieme; l’efficacia di suddetto planivolumetrico e il rilascio dei titoli abilitativi sono condizionati alla sottoscrizione di una nuova convenzione urbanistica in cui dovrà essere ribadito e aggiornato l’obbligo di mantenimento per almeno 15 anni della destinazione d’uso dell’impianto turistico-ricettivo, dell’unitarietà del fondo agricolo e del mantenimento del paesaggio agricolo circostante; i bungalows dovranno essere di tipo prefabbricato, preferibilmente di legno; essi sono ammessi esclusivamente come strutture dell’impianto turistico-ricettivo e non sono passibili di usi autonomi. La convenzione dovrà prevedere l’obbligo della loro rimozione per il caso della dismissione dell’attività turistico ricettiva, ovvero al momento della scadenza della convenzione (salvo il caso del suo rinnovo, in occasione del quale gli obblighi verranno ribaditi e posticipati). Gli obblighi sanciti nella convenzione dovranno essere garantiti con apposita fideiussione.

Le altezze e le caratteristiche tipologiche dei fabbricati principali sono indicate nel planivolumetrico vigente; le destinazioni d’uso da insediare nell’ambito speciale (sia nel patrimonio edilizio esistente che nelle residue volumetrie) sono quelle della struttura turistico-ricettiva già avviata, integrate alle funzioni del tempo libero e del relax. Il numero dei posti letto che risultano già approvati e convenzionati non verranno considerati ai fini del dimensionamento del R.U., come previsto nel P.S.

3. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nell’UTA della collina di Santo Pietro Belvedere è previsto:

- salvo quanto specificatamente disposto per la presente unità territoriale, per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e le attività consentite si fa rinvio a tutto quanto disposto agli art 24 e 25 a seconda se il patrimonio ricade in area ad esclusiva o prevalente funzione agricola;
- Per annessi agricoli, manufatti per l’agricoltura amatoriale, manufatti pertinenziali autonomi e serre si fa rinvio all’art 20;
- I posti letto per le attività turistico-ricettive sono riportati nel dimensionamento dl R.U.

4. Per quanto riguarda la ex-Casa del cacciatore (mappata sulle tavole del RU con sigla NS 10), lungo la via provinciale per Casciana Terme, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con destinazione residenziale e turistico-ricettiva come indicati all’art 25 ed installazione di manufatti

pertinenziali in legno o altri materiali leggeri per ricovero attrezzature per lo svolgimento delle attività di superficie complessiva non superiore a 30 mq ; è ammessa, altresì, la destinazione di bar ristorante previa stipula di una apposita convenzione con il Comune di validità decennale che dovrà garantire lo svolgimento di attività di interesse pubblico richieste dal Comune (es: campi solari estivi, ospitalità alle associazioni per eventi e manifestazioni, etc..).

Per lo svolgimento delle attività si potrà, inoltre, installare, quale spazio coperto connesso, una struttura pertinenziale di superficie non superiore a mq 120. come indicata all'art 72 del vigente Regolamento edilizio.

5. In riferimento alla ex normativa speciale di ambito agricolo (NS 8 – Quarrata ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 8) si precisa che per il potenziamento e completamento della struttura esistente a carattere turistico-ricettivo extra-alberghiero (denominata Tenuta Quarrata) è consentito un incremento delle volumetrie originarie fino ad un massimo del 20%. Dovranno inoltre essere recuperate le volumetrie esistenti in adiacenza alla struttura ricettiva, originariamente utilizzate per attività di fuochi d'artificio, mediante interventi di sostituzione edilizia. Poiché l'ampliamento consentito della struttura esistente non è compatibile con le caratteristiche del complesso edilizio originario già ristrutturato, al fine di non comprometterne le valenze architettoniche le nuove volumetrie dovranno costituire una nuova unità edilizia da ubicare, rispettando le caratteristiche morfologiche dei terreni in cui ricade l'ambito, in posizione tale da evitare o ridurre al minimo la formazione di nuove strade e da non arrecare pregiudizio alla percezione dei valori formali del complesso edilizio esistente. L'altezza massima consentita è di due piani fuori terra. Nell'ubicazione della nuova unità edilizia si dovranno tenere presenti le caratteristiche organizzative e compositive degli spazi esterni, tipiche dell'area. Dovrà essere predisposto un piano volumetrico d'insieme contenente anche un progetto di mantenimento agricolo delle colture in essere o comunque di mantenimento del paesaggio agricolo di adeguata superficie attorno ai nuovi fabbricati e loro pertinenze. Dovrà essere valorizzata la viabilità che percorre l'ambito per finalità di piste ciclabili e sentieristica, con spazi laterali attrezzati per sosta; annessi pertinenziali e nuove funzioni all'aperto quali parcheggi, impianti connessi all'attività turistica per attività dello sport e relax, dovranno aggiungersi organicamente al complesso. Per servizi e spazi di supporto alle attività ricettive, oltre alla possibilità di installare una struttura pertinenziale di superficie non superiore a 120 mq quale spazio coperto connesso con le attività come indicata all'art 72 del vigente Regolamento Edilizio, in aggiunta ai due fabbricati esistenti potranno essere realizzate pertinenze la cui superficie complessiva non risulti superiore a 150 mq., di altezza non superiore a mt. 3,50, utilizzando strutture leggere, tipologie e materiali che consentano la lettura delle caratteristiche ed emergenze architettoniche segnalate nelle strade delle invariabili strutturali. Per gli spazi di verde, parcheggi e percorsi e per le infrastrutture di carattere ricreativo complementari all'attività turistica, per quanto non diversamente disposto dal R.U.e dal regolamento Edilizio si fa rinvio all'art. 57.9 della NTA del P.T.C.-

L'incremento di volume ammissibile è condizionato alla sottoscrizione di una convenzione da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che garantisca per almeno 15 anni il mantenimento degli usi, l'unitarietà della proprietà ed il mantenimento del paesaggio agricolo. Nell'utilizzo delle volumetrie esistenti sono ammessi spazi per la ristorazione con apertura al pubblico, oltre che agli ospiti della struttura.

In caso di trasformazione dell'attività da turistico ricettiva extralberghiera in azienda agricola gli ampliamenti volumetrici ammessi, fermo restando le modalità di utilizzo sopraindicate per la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, sono quelli indicati alla lettera C), oltre al recupero per destinazione ricettiva (compreso posti letto) delle piccole volumetrie esistenti in adiacenza al complesso principale, originariamente utilizzate per attività di fuochi d'artificio, mediante interventi di sostituzione edilizia con un incremento volumetrico complessivo non superiore al 30%. Per tale intervento di sostituzione edilizia si dovrà rispettare tipologie edilizie mono piano con eventuale soppalco.

6. I proprietari di annessi agricoli esistenti che esercitano attività agrituristiche ed attività ricettive inerenti al turismo o all'agricoltura possono ampliare tale annesso per lo svolgimento di attività di degustazione di prodotti tipici o collaterali all'attività, ivi compresa la permanenza del titolare dell'azienda limitata al perdurare dell'attività, per un incremento massimo di 50 mq di superficie di calpestio oltre allo sfruttamento di eventuali volumi interrati sottostanti l'annesso.

7. Per l'ambito territoriale in località Castellare (mappato sulle tavole del RU con sigla NS 11), Podere del Castellare, ex-cantina "Il Castellare" di proprietà Dal Canto, è consentito all'interno della proprietà un intervento di sostituzione edilizia pari alla attuale volumetria di circa 3500 mc con destinazione residenziale e turistico-ricettiva. Tale intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario di intervento che dovrà documentare i seguenti aspetti:

- valutazione paesaggistico ambientale;
- verifica degli aspetti percettivi dai principali punti di osservazione e percezione territoriale;
- Hmax mt. 6,50; -- Rc 35%;
- progettazione del nuovo intervento secondo le tipologie rurali presenti nella zona;
- la superficie di ciascun alloggio per civile abitazione non potrà risultare inferiore a 85 mq di superficie utile;
- il numero massimo di alloggi con destinazione residenziale è fissato in 10 unità.

Si precisa inoltre che:

- a) l'approvazione del progetto è subordinato alla definizione della viabilità esistente con la cessione al Comune della strada esistente di collegamento tra la Via Pinete e la Via Prov.le in località denominata "Quarrata";
- b) il numero degli alloggi sarà scomputato dal contingentamento degli alloggi che mutano la destinazione d'uso agricola, mentre il numero dei posti letto è riportato nel documento relativo al dimensionamento del presente R.U.;

- c) per le volumetrie da destinare agli usi turistico-ricettivi si dovrà osservare quanto disposto in materia nel PTC.

La viabilità indicata alla lettera a) oggetto di cessione al Comune è riportata nella cartografia del RU.

8. Per l'allevamento intensivo di conigli esistente in località Tegolaia è consentito, per le finalità dell'art. 41 comma 7 della L.R. 1/2005 e dell'art. 5 comma 1 del regolamento di attuazione 5R, l'ampliamento una-tantum degli annessi destinati all'allevamento per un max del 20% delle volumetrie esistenti-

9. Tutti gli interventi dovranno essere accompagnati da una verifica di compatibilità con gli elementi strutturali del paesaggio e con la conseguente definizione di idonei accorgimenti progettuali per l'inserimento paesaggistico.

10. laddove l'UTA comprende il territorio ad esclusiva funzione agricola non sono ammessi gli interventi elencati all'art. 31 comma 7.

Art. 38 - Infrastrutture per la viabilità e fasce di rispetto

1. Per la classificazione delle strade si fa riferimento al P.I.T. regionale e al N.C. S. di cui al D.Lgs. n.285/92 ed al suo decreto di attuazione emanato con D.P.R. 16-12-1992 n. 495.

2. Le fasce di rispetto sono quelle previste dal Nuovo Codice della strada D.lgs. n.285/1992 e relativi decreti attuativi.

3. Si dovranno osservare le distanze minime dalla strada previste dal Regolamento edilizio.

4. All'esterno del centro abitato, in corrispondenza di incroci, in caso di intervento edilizio entro un raggio di 90 m dal punto di intersezione stradale, dovrà essere verificato il cono visuale di rispetto corrispondente al triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia eguale al doppio della distanza di rispetto da osservare dalle singole direttrici stradali afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

5. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale possono essere destinate a parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, ad alberature, a verde pubblico o ad uso agricolo o possono essere attribuite come pertinenze alle zone adiacenti, pur rimanendo inedificabili. È vietata l'edificazione salvo la realizzazione di cabine per l'energia elettrica, le telecomunicazioni o le opere a rete, gli impianti di distribuzione carburanti.

6. ~~Fatto salvo quanto già previsto nelle presenti normative, nel codice della strada e relativi decreti di attuazione,~~ Sia dentro che fuori dal centro abitato, per interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, **ristrutturazione ricostruttiva non fedele** e/o ampliamento di fabbricati esistenti, potrà essere concessa una distanza inferiore a quella prevista dal regolamento edilizio **o da norme di settore** quando lungo strada insistono già fabbricati che sopravanzino la distanza regolamentare; **Fuori dal centro abitato** l'allineamento che verrà concesso non potrà, comunque, determinare

avanzamenti di nuovi corpi fabbrica verso la strada rispetto agli allineamenti preesistenti (ovvero del punto più vicino alla strada).

In tutti i casi si dovrà osservare una distanza minima di mt. 1,50 dalla strada per consentire la formazione del marciapiede e/o di una fascia di transito e sosta pedonale in sicurezza.

Nel caso in cui lungo strada non insistono già altri fabbricati, per gli interventi edilizi sopra indicati dell'unico fabbricato presente potrà essere concessa una distanza inferiore a quella prevista dal Regolamento Edilizio o da norme di settore comunque non inferiore a quella del fabbricato esistente (punto più vicino alla strada).

Per strade non comunali su detti allineamenti si dovrà ottenere il parere favorevole dell'Ente proprietario della strada, per strade comunali su detti allineamenti si dovrà ottenere il parere favorevole del Settore interessato.

~~Si dovrà inoltre osservare quanto diversamente disposto dal nuovo Codice della Strada e da normative di settore.~~

Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati o di sostituzione edilizia, la nuova costruzione potrà essere posizionata su un ambito adiacente senza che vengano alterate le eventuali possibilità edificatorie o altri parametri edilizio-urbanistici del lotto interessato dal trasferimento volumetrico, a condizione che si dimostri di non produrre effetti negativi al paesaggio.

7. Per le aree private non edificabili ricadenti in fasce di rispetto è obbligatoria la manutenzione nel rispetto del decoro delle aree stesse.

8. Lungo il tracciato della grande viabilità di progetto i nuovi interventi edilizi ammessi devono essere realizzati in modo da favorire la permanenza di connessioni spaziali e visive fra sistemi ambientali diversi; pertanto l'edificazione sul fronte stradale deve evitare la creazione di fronti continui: la disposizione delle nuove volumetrie deve consentire la visuale verso gli spazi agricoli.

9. All'interno dei centri abitati, per le strade vicinali che ricadono nel perimetro del centro abitato così come individuato dal Comune per le finalità del nuovo Codice della Strada, inserite in apposito elenco approvato con delibera del Consiglio Comunale n 34 del 30.04.2009, la distanza minima per recinzioni e manufatti di ogni genere è stabilita in mt. 3,00. Viene derogato a quanto sopra per interventi edilizi riferiti ai lotti di completamento normati dall'art. 10 delle presenti NTA che dovranno invece rispettare per recinzioni e altri manufatti una distanza da dette strade non inferiore a mt. 1,5.

10. All'interno di Piani Attuativi o Piani di Recupero potranno essere adottate distanze diverse dalle strade da quelle previste nel Regolamento edilizio; in corrispondenza di rotatorie, negli ambiti delle fasce di verde di rispetto stradale verranno considerati gli accessi esistenti, quelli di progetto e loro sistemazioni definitive.

11. Le tavole del RU riportano con apposito segno grafico:

- strade pubbliche di nuova previsione o di nuova urbanizzazione;
- strade pubbliche esistenti;

- strade private di interesse pubblico esistenti (che per loro posizione rispetto alla viabilità pubblica viene rilevato un dato interesse nell'organizzazione della mobilità);
- strade private di nuova previsione a servizio di lotti di completamento (indicative del il collegamento fra strada pubblica e lotto);

Per le strade di proprietà privata, laddove il Comune ritenga di suo interesse l'acquisizione, si procederà con gli Atti consentiti dalla Legge in materia di acquisizione gratuita al patrimonio pubblico, previa ricognizione straordinaria delle strade di uso pubblico.

12. Nella progettazione della viabilità di previsione non sarà necessario attivare varianti al R.U. laddove il tracciato della strada (compreso passaggi pedonali) si discosti, rispetto a quello riportato sugli elaborati di Piano, all'interno di un "corridoio" determinato da 4 mt dal segno grafico di bordo su entrambi i lati sussistendo la seguente condizione:

- che i terreni e/o i proprietari interessati dalla variazione risultino compresi fra quelli dell'Elenco delle aree soggette al vincolo preordinato all'esproprio.

Art. 41 – Attrezzature e spazi pubblici, servizi, attività pubbliche e di interesse pubblico, sistemi di depurazione, impianti per la produzione di energia rinnovabile

1. Attrezzature e spazi pubblici (standards)

Sono le aree finalizzate al reperimento delle attrezzature e spazi pubblici nell'ambito del territorio comunale ai sensi del DM 1444/1968. Con riferimento all'art 63 della LR 65/ 2014 viene dato atto che non rientrando nei Comuni ad alta tensione abitativa non si provvede a stabilire lo standard aggiuntivo per alloggi sociali.

Il Regolamento edilizio stabilisce le distanze minime da osservarsi dagli spazi pubblici. La distanza minima prevista dal Regolamento edilizio per spazi pubblici (ad esempio verde pubblico e parcheggi) è derogabile previo consenso dell'Amministrazione comunale.

Standards Residenziali

1.1 Standard residenziali per interventi negli ambiti della trasformazione, così articolati sulla base del parametro di 80mc/ab:

- verde: almeno 12,5 mq/ab. di cui 9 mq/ab. per verde pubblico e 3,5 mq/ab. per aree verdi integrate, aree per la sosta e parcheggi piantumati;
- parcheggi pubblici: almeno 5 mq/ab.;
- istruzione: almeno 4,5 mq/ab.
- servizi collettivi: almeno 2 mq/ab.

TOTALE: 24 MQ/AB.

1.2 Standards residenziali per interventi di completamento, così articolati sulla base del parametro di 80 mc/ab:

- verde: almeno 9,0 mq/ab. di cui 7 mq/ab. per verde pubblico e 2,0 mq/ab. per aree verdi integrate, aree per la sosta e parcheggi piantumati;
- parcheggi pubblici: almeno 4,5 mq/ab.;
- istruzione: almeno 4,5 mq/ab.
- servizi collettivi: almeno 2 mq/ab.

TOTALE: **20 MQ/AB.**

2. Interventi diretti

Come previsto all'art 14, comma 6, gli interventi diretti di nuova edificazione sono subordinati alla verifica della preesistenza delle opere di urbanizzazione a rete, ovvero alla disponibilità del richiedente di assumersi a proprie spese l'onere del potenziamento delle reti dei pubblici servizi; salvo diversa disposizione contenuta nel R.U., per gli ambiti della trasformazione il lottizzante dovrà assumersi gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria interna all'ambito di lottizzazione, tramite esecuzione diretta delle opere e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota di incidenza è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti, dati rilevabili dalle schede –norma e dalle disposizioni di cui al presente articolo. Con riferimento alle disposizioni riportate agli artt. 10-11 e 12, per le nuove costruzioni dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggio visitatori nella misura di almeno 1 ulteriore posto per alloggio all'interno del lotto edificabile, in posizione facilmente accessibile da viabilità pubblica o di uso pubblico. Tali parcheggi concorrono al reperimento di uno standard di qualità riferito sono riferiti alla Legge 122/89.

3. Standard per aree destinate ad insediamenti produttivi soggetti a piano attuativo

Fatta salva la dotazione di parcheggi stanziali e di relazione previsti dalla normativa nazionale e regionale di settore, secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68:

almeno il 10% della superficie territoriale dovrà essere destinato a spazi pubblici (con esclusione delle sedi viarie); nei nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale gli spazi pubblici verranno verificati come segue: a mq 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici (escluso strade) di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Per i nuovi insediamenti destinati all'attività di commercio all'ingrosso, per le zone P.I.P., per gli spazi commerciali destinati a magazzini e per quelli direzionali (limitatamente ad uffici privati di superficie utile inferiore a 150 mq.), potrà essere applicato il 1° comma dell'art. 5 del D.M. 02 aprile 1968, n. 1444 limitando la verifica degli spazi pubblici ad almeno il 10% della superficie territoriale dell'ambito da trasformare.

4. deroghe

Qualora non venissero reperite in tutto o in parte nell'ambito delle lottizzazioni gli spazi da destinare all'urbanizzazione primaria e quando il R.U. non individua quelli da destinare alle attività collettive e/o all'urbanizzazione secondaria, all'atto della stipula della convenzione tali spazi relativi a standards saranno monetizzati.

L'Amministrazione Comunale si riserva, limitatamente alla manutenzione ordinaria del verde pubblico interno alle zone subordinate a piano di lottizzazione residenziale o produttiva, la facoltà di farsi rimborsare la quota di manutenzione ordinaria, mediante apposita clausola da inserire in convenzione.

5. Standard per pubblici esercizi e per sale gioco/bowling

Nella costruzione di immobili da destinare a pubblici esercizi dovrà essere garantita, oltre alla quantità di parcheggi stanziali previsti dalla normativa, una superficie da destinare a standard di parcheggio di relazione nella misura di 3,0 mq per ogni mq di superficie destinata alla somministrazione o alla ristorazione.

Viene richiamata la normativa regionale in materia di urbanistica commerciale e relativo regolamento di attuazione.

Per l'insediamento di pubblici esercizi nel patrimonio edilizio esistente si fa rinvio al regolamento comunale.

Le sale gioco devono disporre di parcheggio privato di relazione, funzionale all'attività, anche in caso di ampliamento dell'attività esistente, in misura non inferiore ad 1 mq per ogni mq di superficie utile.

Le sale bowling devono disporre di parcheggio privato di relazione, funzionale all'attività, anche in caso di ampliamento dell'attività esistente, in misura non inferiore a 3 posti auto per ogni pista di bowling e nella misura di cui al punto precedente se nella sala vi sia installazione di giochi leciti. Tutti i posti auto devono essere singolarmente usufruibili; nel caso in cui non sia possibile reperire in tutto od in parte i parcheggi in area privata, previo nulla osta dell'A.C. e senz'altro a seguito di monetizzazione, si potrà usufruire di parcheggi su area pubblica che non distino più di 100 mt dall'attività di sala gioco o bowling (distanza calcolata seguendo il percorso pubblico pedonale più breve).

6. Aree a verde pubblico, di interesse pubblico e di interesse collettivo, parcheggi pubblici

Le aree a verde sono le aree destinate a parchi, giardini pubblici e aree attrezzate per il gioco e il tempo libero, parcheggi piantumati che integrano verde e aree per la sosta.

In tali zone è ammessa la realizzazione di edifici ed attrezzature di servizio e per lo svolgimento di attività di tempo libero. Per la frazione di Santo Pietro Belvedere si fa rinvio a quanto indicato all'art 35 comma 13.

Per la costruzione delle succitate opere devono essere rispettati i seguenti indici:

- $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$;
- $R_c = 0.60$;
- $H_{\text{max}} = m 7,50$;
- non è ammesso l'abbattimento di alberature di pregio preesistenti .

In tali zone si procede per progetti di opere pubbliche.

I progetti degli interventi previsti devono interessare l'intera area individuando le opportune relazioni spaziali con il tessuto urbano circostante.

In tali aree è consentita l'installazione di elementi di arredo urbano e la realizzazione di piccole strutture di servizio come chioschi, ecc. Eventuali coperture di piccoli impianti gioco non dovranno avere carattere permanente ed essere completamente rimovibili. Gli edifici esistenti devono essere destinati solo per attività di pubblica utilità.

Le attrezzature a verde devono essere dotate di zone a parcheggio opportunamente dimensionate rispetto alla funzione e attività svolta nella misura minima del 30% circa come sopraindicato.

Nelle aree destinate a parcheggio pubblico si potranno realizzare strutture e manufatti connessi con l'uso della sosta.

7. Aree a verde sportivo

Le aree a verde sportivo sono le aree destinate all'esercizio dell'attività sportiva e ricreativa. In tali aree si procede per progetti unitari con individuazione delle aree per l'esercizio sportivo, le aree di pertinenza degli edifici ed i relativi idonei spazi per il parcheggio. È consentita la realizzazione di costruzioni per gli impianti e le attrezzature a servizio della zona, edifici per servizi, spogliatoi, ristoro, ecc... Nella zona destinata a impianti sportivi di interesse collettivo, se gli interventi sono proposti da privati si procede per interventi diretti previo convenzionamento, se gli interventi vengono proposti da soggetti pubblici si procede con progetti di opera pubblica; nella zona destinata a impianti sportivi di interesse pubblico si procede per singoli progetti di OO.PP.;

Per gli impianti sportivi di nuova realizzazione e per quelli esistenti devono essere rispettati i seguenti indici:

- $I_f = 1,5$ mc/mq.;
- $R_c = 0,60$;
- $H_{max} = m 9,00$;
- almeno il 15% dell'area deve risultare adibita a parcheggi e piantumazioni;
- non è ammesso l'abbattimento di alberature preesistenti; qualora il loro mantenimento non fosse compatibile con la realizzazione delle succitate attrezzature, si potrà procedere alla loro rimozione ed alle piantumazioni, nella stessa area, di nuovi alberi ed essenze arbustacee in quantità doppia rispetto a quella preesistente;
- è ammessa la copertura delle tribune dei campi sportivi comunali, possibilmente associata al montaggio di pannelli fotovoltaici;
- per altri interventi finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili si fa rinvio al comma 11;
- per quanto riguarda le norme di sicurezza, gli impianti sportivi devono essere adeguati alle Leggi nazionali e regionali ed ai Regolamenti comunali, provinciali e regionali vigenti in materia, lo stesso vale per quanto riguarda gli standards igienico sanitari.

- Per attività cino-tecniche-sportive o similari convenzionate con il Comune potranno essere installate, previa presentazione di comunicazione inizio attività edilizia libera, strutture per lo svolgimento delle attività di addestramento/rieducazione o istruzione di unità cinofile etc, in deroga agli indici edilizi della zona, di superficie coperta non superiore a 250,00 mq, da rimuovere al termine delle attività (es. tensostrutture gonfiabili, tralicci telonati, etc).
- Al fine di tutelare le aree di margine, con espresso riferimento agli indirizzi e direttive della scheda d'ambito n. 8 del PIT/PPR, è prescritto per la zona destinata a impianti sportivi di interesse collettivo di redigere un progetto che contenga dettaglio degli elementi di mitigazione paesaggistica degli interventi proposti rispetto alle specifiche peculiarità del circostante territorio agricolo.

8. Il sistema di depurazione

Le nuove aree di espansione saranno supportate prioritariamente dal potenziamento del sistema di depurazione con interventi idonei, tenuto conto della temporalità necessaria alla realizzazione del progetto di accentramento; in alternativa i nuovi interventi dovranno munirsi di appositi sistemi di depurazione autonomi.

9. Verde privato

Si tratta di aree utilizzate a giardino od orto ed aree libere che per la loro particolare configurazione o per il rapporto esistente tra queste e l'edificio o per il loro intrinseco valore paesaggistico, è necessario che siano mantenute libere.

Per i manufatti edilizi esistenti regolarmente autorizzati e/o condonati, privi di valore formale, sono consentiti interventi finalizzati alla riqualificazione di strutture improprie, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione con adeguamenti volumetrici fino ad un massimo del 20%, previa concertazione con l'Amministrazione comunale della posizione rilocalizzativa all'interno del terreno di proprietà e dei materiali. L'altezza max degli annessi in caso di ricostruzione è fissata in mt. 2,50. Sono ammessi interventi di potenziamento della viabilità privata e di sistemazione dei resede di fabbricati esistenti contigui o da costruire su lotti limitrofi, ivi compresi piccoli manufatti pertinenziali, recinzioni, impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili, piscine con limitate pavimentazioni sul bordo, purché consoni al più corretto inserimento ambientale.

10. Fiere e mercati

Comprendono spazi attrezzati per fiere, mercati e spettacoli itineranti (circhi, luna park, etc.). Gli interventi edilizi ammessi sono:

- per quanto riguarda strutture e/o fabbricati esistenti: ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento igienico, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione senza aumento di volume.
- Il 50% dell'area dovrà essere destinata a mercato mentre il resto dell'area libera sarà destinata a:
- il 40% dell'area deve essere adibito a parcheggio;

- il 10% dell'area deve essere piantumato con arbusti ed alberi di alto fusto.

In tali zone si procede per progetti.

11. Fonti di energia rinnovabile

Il Regolamento Urbanistico individua, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 11/11, le aree destinate ad interventi privati e pubblici per impianti di produzione di energie rinnovabili e relative volumetrie strettamente connesse con gli interventi. **Vanno Possono andare** a far parte di tali aree, **tramite approvazione di specifica individuazione e perimetrazione**, i 'relitti rurali' censiti dal Comune, a far data dall'approvazione di tale censimento e discariche dismesse.

La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, finalizzati alla vendita di energia con potenza oltre 30 Kw è subordinata alla stipula di apposita convenzione con il Comune con modalità, impegni, obblighi e garanzie normate con apposito Regolamento comunale che stabilisce il concorso del privato alla valorizzazione e riqualificazione energetico- ambientale del patrimonio comunale. Detto Regolamento ed il regolamento edilizio dettano norme per l'installazione di impianti di produzione energetica e termica da fonti rinnovabili ed incentivi per l'edilizia sostenibile'. Negli ambiti dove è prescritto un numero massimo di alloggi (completamenti edilizi o ambiti della trasformazione) e nel rispetto del contingentamento del numero di alloggi del PS, tenuto conto che sono previsti incentivi volumetrici collegati a classi di sostenibilità, potrà essere costruito un numero superiore di alloggi rispetto a quello consentito utilizzando un parametro dell'alloggio di 200 mc anziché quello utilizzato per il dimensionamento di detti ambiti; il nuovo numero degli alloggi massimi si determinerà con la seguente formula:

volumetria ammissibile per l'ambito e/o lotto edificabile, comprensiva dell'incentivo, diviso 200.

Gli incentivi volumetrici sopra richiamati sono cumulabili con altri eventualmente previsti dal Comune (es per cohousing).

Per gli impianti a biomasse il regolamento comunale verrà integrato tenuto conto delle peculiarità del territorio (infrastrutture viarie, vicinanza a presidi umani, ecc) e dell'evoluzione della normativa di settore. Il Regolamento edilizio prevederà forme incentivanti per il montaggio di pannelli destinati all'autoconsumo e per la installazione di serre bioclimatiche.

12. Riorganizzazione infrastrutture : servizi

Gli edifici risultano individuati in cartografia, suddivisi fra quelli ricadenti in zone storiche e quelli non ricadenti nell'ambito della conservazione. Per gli edifici di proprietà comunale sono ammissibili, compatibilmente con gli involucri edilizi e con le direttive impartite nelle schede norma, le destinazioni d'uso pubblico, di interesse generale e le utilizzazioni collegate alle attività istituzionali, fatto salvo dismissioni e poteri di deroga ammessi a norma di legge. Per gli altri edifici sono ammessi i servizi di interesse generale strettamente connessi alle urbanizzazioni cui afferiscono. Per gli interventi ammessi sul patrimonio si fa riferimento a quanto disposto all'art. 8, comma 4; per gli edifici che dovessero risultare nulli per caratteristiche storico/architettoniche, sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia; per addizioni volumetriche, ampliamenti e per interventi di

sostituzione edilizia si potrà utilizzare gli indici edificatori ed i parametri edilizi previsti per l'ambito di riferimento, riportati all' art 15 delle presenti N.T.A. e nella N.T.A. del PEEP del capoluogo per l'ambito di riferimento che ricade all'interno di detto Piano di Zona; parimenti per le destinazioni d'uso.

Per il piccolo edificio privo di valore formale di proprietà comunale posto nella frazione di Santo Pietro Belvedere, in piazza Castello e utilizzato come sede dalla Misericordia di Santo Pietro Belvedere, è ammesso l'intervento edilizio concordato con l'Associazione che ha già ottenuto il parere favorevole della competente Soprintendenza.

13. Trasferimento di volumetrie da terreni assoggettati all'espropriazione

Il proprietario che intenda trasferire le volumetrie di fabbricati legittimi che insistono, anche parzialmente, su terreni assoggettati all'espropriazione, previo accordo con il Comune può presentare richiesta di sostituzione edilizia di tali volumetrie, con incentivo del 50%, prevedendone la ricostruzione sul restante terreno di proprietà o su altro terreno di proprietà ricadente all'interno delle UTOE. L'altezza del nuovo edificio non potrà risultare superiore a due piani fuori terra, la destinazione d'uso dovrà risultare compatibile con quelle consentite nell'ambito di ricostruzione.

14. Impianti per telecomunicazioni ed impianti fissi per telefonia mobile

L'Amministrazione Comunale si è dotata del Piano della telefonia mobile (Programma Comunale degli impianti di telecomunicazione nel Comune di Capannoli e Regolamento per l'installazione di impianti di telecomunicazione) al quale si fa rinvio.

~~In relazione alle maggiori possibilità di preventivo controllo degli aspetti di mitigazione visiva e costante controllo degli aspetti legati alla permanenza umana, la possibilità di installare impianti fissi di telefonia mobile è prevista esclusivamente nei siti seguenti di proprietà pubblica:~~

~~-cimitero del capoluogo;~~

~~-cimitero della frazione di S. Pietro Belvedere;~~

~~-magazzino comunale, adiacente piattaforma ecologica e depuratore in località Reggina;~~

~~-Campo sportivo del capoluogo in località Camporovaio.~~

Gli impianti dovranno essere progettati adottando opportuni accorgimenti atti a mitigare l'impatto con il contesto ambientale; è vietata l'installazione di impianti temporanei o con sostegni su ruote.

15. Sistemazioni di appezzamenti di terreno per parcheggi privati

Negli ambiti della conservazione e della valorizzazione sono consentiti interventi privati di sistemazione di appezzamenti di terreno finalizzati a creare posti auto da immettere sul mercato in vendita o locazione, alle seguenti condizioni:

- numero dei posti auto non superiore a 15, limite derogabile solo con interventi convenzionati con il Comune;

- almeno il 10% della superficie deve risultare permeabile;

- si dovrà verificare l'accessibilità allo spazio attrezzato a parcheggi dalla via pubblica, al fine di non creare intralcio alla circolazione nella fase di ingresso ed esodo dei mezzi;
- sono ammessi stalli coperti, purchè realizzati con strutture di supporto in legno, aperte sui lati, di altezza media non superiore a mt 2,20, posti a distanza dal confine secondo quanto indicato nel codice civile, nel rapporto massimo pari al 50% della superficie dell'appezzamento di terreno;
- l'intervento è subordinato a valido titolo abilitativo oneroso e al termine dei lavori si dovrà provvedere all'accatastamento dei posti auto.

16. Sistemazioni di appezzamenti di terreno per parcheggi pubblici o di uso pubblico

Nella progettazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico si potrà prevedere locali interrati o stalli fuori terra coperti, anche su più piani.

17. Volume virtuale dell'edificio o dell'unità immobiliare

Per le finalità previste all'art 24 del DPGR 11.11.2013 n 64/R e fatto salvo successivi adeguamenti del RU a seguito dell'entrata in vigore del DPGR 24/07/2018 39/R, oltre a quanto indicato nel Regolamento Edilizio per fattispecie di ristrutturazioni o variazioni di destinazione d'uso, per le nuove costruzioni o per interventi edilizi assimilati alla nuova costruzione viene stabilito quanto di seguito riportato:

- locali o parti di essi di uso residenziale ~~non controsoffittati~~ con altezza interna superiore a mt 3,00 viene stabilita un'altezza interna virtuale pari a mt 3,00;
- locali o parti di esso per destinazioni d'uso non residenziale ~~non controsoffittati~~ con altezza interna superiore a mt ~~4,50~~ 3,50 viene stabilita un'altezza virtuale pari a mt. ~~4,50~~ 3,50.

L'utilizzo dell'altezza virtuale non potrà portare a successivi interventi edilizi che consentano un aumento della Sul.

18. Piscine e impianti sportivi incidenti sul territorio

Piscine pertinenziali di edifici e/o a servizio di attività e impianti sportivi privati in genere in pianta fissa costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia e, se privi di copertura, saranno assoggettati al solo pagamento del costo di costruzione con modalità stabilita dal Comune. Con esclusione di coperture stagionali e laddove è ammessa tale volumetria, piscine e impianti sportivi al coperto saranno assoggettati anche alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione con modalità stabilita dal Comune.

Nel territorio agricolo sono ammesse piscine a servizio di fabbricati principali di uso residenziale, turistico ricettivo o altro uso consentito nella zona.

Art. 46 – Impianti equestri e di maneggio

1. Nell'UTA della pianura dell'Era sono ammessi centri per l'addestramento ippico, maneggio o similari purché sussistano i seguenti requisiti :

- superficie minima 3,0 ha
- stipula di convenzione con la PA che stabilisca il mantenimento della destinazione per almeno 15 anni, l'unitarietà del fondo, il mantenimento del paesaggio agricolo circostante.

2. Gli interventi ammessi sono:

- strutture leggere con fondo naturale finalizzate al ricovero di equini (paddock), con protezione dalle intemperie realizzate in legno e ferro
- galoppatoi
- maneggi in sabbia senza riporto di pietrame
- maneggi coperti in materiali consoni al paesaggio per una superficie massima di 20x40 mt;
per una superficie coperta superiore a 800 mq, motivata da esigenze d'uso, la convenzione avrà validità ventennale e dovrà contenere, in accordo con la P.A., qualche servizio di interesse pubblico
- recinzioni in legno, maneggio in sabbia, tondino per giostra, ecc.
- un chiosco per la ristorazione della superficie massima di 30 mq
- un fienile in struttura leggera, con esclusione di opere in muratura
- scuderie per un numero massimo di 30 box
- adeguate aree di parcheggio con esclusione di opere di impermeabilizzazione

3. Il progetto dovrà essere accompagnato da adeguato studio di inserimento ambientale che dimostri la compatibilità paesaggistica dell'intervento, la sostenibilità ambientale, la presenza delle necessarie infrastrutture e servizi.

4. Per le aziende agricole che utilizzano la presente normativa per attività complementari a quelle già svolte sul corpo aziendale, la convenzione indicata al comma 1 può essere omessa od opportunamente integrata nel caso in cui sia stata precedentemente sottoscritta altra equivalente convenzione per realizzazione interventi edilizi con PAPMAA; in tale fattispecie il titolo abilitativo relativo alle volumetrie eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo è oneroso.

5. Si intendono richiamate le previsioni dell'art. 31, 2° comma, lett. C).

Art. 51 - Attitudine alla trasformazione dei suoli.

1. Prescrizioni generali.

1. Per la fattibilità di opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni contenute nella Carta della fattibilità geologica che costituisce parte integrante e sostanziale del R.U.

2. In generale, gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia e di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione), ampliamenti di edifici esistenti, anche quando inseriti in Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale, dovranno essere supportati, in ottemperanza delle normative vigenti, da appositi studi geologico-tecnici che analizzino l'interazione tra le trasformazioni in progetto ed il contesto geologico, idraulico, idrogeologico e sismico in cui gli interventi si inseriscono. I contenuti di tali studi dovranno essere supportati da specifiche indagini geognostiche, commisurate all'entità dell'intervento e mirate ad approfondire le problematiche evidenziate dallo studio geologico di supporto al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico.

A. Prescrizioni per il Sistema Territoriale della pianura e per il Sistema Territoriale della collina.

Il territorio comunale di Capannoli presenta due distinti contesti geomorfologici, la pianura alluvionale dell'Era-Roglio e i rilievi collinari di Santo Pietro e Solaia. Il contesto morfologico della pianura coincide con l'insieme dei terreni posti a valle della strada statale Sarzanese-Valdera. Ciascun ambito presenta caratteri e problematiche specifiche e pertanto ogni contesto è soggetto a prescrizioni particolari.

A.1. Prescrizioni per il Sistema Territoriale della pianura

A.1.1 Salvaguardie dell'assetto idraulico.

a) Riduzione del rischio idraulico

1. Nelle aree di pianura, le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico, attraverso la messa in sicurezza rispetto agli eventi critici emersi negli studi idraulici inseriti nel Piano Strutturale.
2. A supporto dei Piani Attuativi dovranno essere condotti studi specifici che individuino la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali. Detta quota/quote dovranno costituire riferimento per tutti i lotti. Dovrà altresì essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno della zona di nuova espansione. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato. I risultati di tali verifiche dovranno costituire parte integrante della V.A.S. prevista dalla L.R. 65/2014.
3. Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.

b) Impermeabilizzazioni.

1. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate, dovrà essere supportata da uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per mitigare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, privilegiando cisterne e invasi di prima pioggia.
2. Nelle nuove edificazioni deve essere garantita la superficie minima permeabile pari al 25% della superficie del lotto edificabile; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non è possibile verificare tale rapporto si dovrà porre attenzione nel migliorare la permeabilità dei suoli. Le pavimentazioni di resede esistenti sono consentite soltanto nei casi in cui sia comunque garantito il rapporto di cui sopra.
3. Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
4. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o direttamente nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno e/o di instabilità.

c) Fognature.

1. La progettazione di nuove reti fognarie di acque bianche, dovrà favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni. Dovrà privilegiare profondità di posa ridotte (in modo da garantirne lo svuotamento nei periodi asciutti) e una bassa pendenza (per ridurre la velocità di deflusso).
2. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili o nei corsi d'acqua, senza determinare fenomeni di ristagno e/o di instabilità.
3. Qualora si renda necessario il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

d) Reticolo idrografico minore

1. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e con le modifiche previste. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un

rilievo di dettaglio del reticolo idrografico minore, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali. I tombamenti di canalette campestri e capifossi, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, ove ritenuti indispensabili, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera. In generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.

I tombamenti dei corsi d'acqua evidenziati nella tavola "I del P.S.", sono di norma vietati e comunque soggetti ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente. Conformemente a quanto previsto dalla norma 13 del DPCM 05/11/1999 e al R.D. 523/1904.

Gli interventi che interferiscono con il reticolo idraulico di riferimento approvato dal Consiglio Regionale con DCRT n. 9 /2015 sono sottoposti ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente.

Per gli interventi che interferiscono con il reticolo minore non ricompreso fra quello di riferimento evidenziato nella tavola B del P.S. (Indagini geologico tecniche) e costituito da canalette campestri e capofossi, per ogni intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo si dovrà presentare al Comune idoneo progetto, supportato dagli studi sopra indicati. In sede di approvazione del progetto, nel caso in cui il Comune individui nell'istruttoria la pubblica utilità del colatore interessato, verrà richiesta l'autorizzazione all'autorità idraulica competente. Per i capifossi viene assunta una fascia di pertinenza idraulica non inferiore a mt. 2.00 per ogni lato del colatore, anche eventualmente deviato o tombato, onde consentire le manutenzioni: in tale fascia, in assenza di specifica autorizzazione, è vietato costruire, piantumare, movimentare terra: tale distanza potrà aumentare a seconda dell'importanza del capofosso. I piani attuativi attraversati dal reticolo idraulico di riferimento approvato dal Consiglio Regionale con DCRT n. 9 /2015 dovranno essere corredati da un parere preventivo dall'autorità idraulica competente relativamente alla nuova struttura del reticolo. Il progetto del P.A. dovrà essere supportato da uno studio dell'assetto scolante finale che, confrontato con l'assetto scolante iniziale, dimostri il non aggravio della condizione idraulica sia a valle che a monte.

2. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e giustifichi le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio.

3. In generale tutti gli interventi sul reticolo idraulico superficiale non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico dell'intorno.

4. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.

e) Realizzazione di locali interrati.

1. Nelle aree inserite nelle Classi di Pericolosità Idraulica I4 è fatto divieto di realizzare volumi interrati. Nelle Classi a pericolosità Idraulica I3 le previsioni di volumi interrati dovranno essere realizzate in condizioni di gestione del rischio idraulico in coerenza con la pianificazione di protezione civile comunale e sovra-comunale.

f) Viabilità.

1. La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore. Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.

A.1.2. Salvaguardie dell'assetto idrogeologico.

a) Pozzi.

In linea con quanto previsto dall'art. 19 del DPGRT n.2 del 09/02/07 vengono individuati interventi finalizzati ad incentivare *"...la progressiva riduzione dei prelievi delle acque di falda; prevedendo La realizzazione di depositi per la raccolta delle acque piovane"*.

Nella progettazione ed esecuzione di nuovi fabbricati e per interventi edilizi assimilabili alla nuova costruzione si deve prevedere uno schema di raccolta delle acque meteoriche in vasche interrate quali serbatoi di stoccaggio di acque per l'irrigazione degli spazi a verde.

Tali vasche dovranno avere una capacità minima di 5 m³ per edifici unifamiliari e per ciascuna unità di edifici binati o a schiera e di 20 m³ per tutti gli altri edifici, con incremento di 1 m³ ogni 100 m³ di costruzione, fino ad un massimo di 100 m³. La realizzazione di pozzi è subordinata alla preventiva installazione della vasca ed alla dimostrazione della insufficienza del volume di acqua stoccato rispetto al fabbisogno. L'utilizzo delle acque del sottosuolo è previsto esclusivamente come integrazione a quelle meteoriche.

La realizzazione di nuovi pozzi per l'attingimento di acqua è subordinata al titolo abilitativo richiesto dal Regolamento Edilizio. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un

marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale; la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna, a meno che la bocca-pozzo sia racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino. La realizzazione di nuovi pozzi, oltre a quanto previsto dal Regolamento edilizio, dovrà attenersi al rispetto delle normative emanate in materia a livello regionale e nazionale.

I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante cementazione dei primi metri di profondità.

All'interno delle aree produttive sono da privilegiare pozzi di tipo artesiano.

b) Scarichi e smaltimenti nel terreno.

Nelle aree inserite nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica e nelle Classi di Pericolosità Idraulica I3 e I4 è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni anche se derivati da fosse settiche o tipo "Imhoff". Sono ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella Classe 3b di Vulnerabilità Idrogeologica comunque esterne alle aree classificate con I3 e I4 di Pericolosità Idraulica, nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la tutela della risorsa idrica. Nelle suddette Classi di Vulnerabilità è comunque vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzino di prodotti chimici e simili.

A.2. Prescrizioni particolari per il Sistema Territoriale della Collina (U.T.O.E. di Santo Pietro – Parte dell' U.T.O.E. di Capannoli a monte della Sarzanese)

A.2.1. Salvaguardie dell'assetto geomorfologico.

a) Interventi di nuova edificazione o su edifici esistenti.

1. Nelle aree collinari, ricadenti nelle Classi di Pericolosità G3 e G4, gli interventi di tipo conservativo su edifici esistenti devono essere finalizzati alla mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare il massimo consolidamento ottenibile e la più efficace messa in sicurezza.

2. Nelle suddette aree la possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.

b) Modellamenti morfologici.

1. Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali etc.), devono essere supportati da studi mirati all'approfondimento del contesto morfologico dell'area che consentano di valutare gli effetti della trasformazione nel sito e nelle aree circostanti.

2. Gli interventi che ricadono nelle Classi G3 e G4 di Pericolosità Geomorfologica dovranno essere supportati da un'indagine geologica mirata alla verifica della fattibilità delle trasformazioni previste, eventualmente supportata anche da verifiche della stabilità del versante.

c) Interventi in aree caratterizzate da cavità sotterranee (tav.A di PS)

1. I progetti di trasformazione in tali aree dovranno essere supportati da un esaustivo studio esteso anche alle aree circostanti la zona di intervento, al fine di verificare la presenza di cavità o cunicoli sotterranei che potrebbero determinare elementi di rischio

d) Realizzazione di laghetti per accumulo acqua.

1. La realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ricadenti nelle Classi di Pericolosità Geomorfologica G3 e G4. Sono ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella Classe G3, comunque esterne alle aree in frana quiescente, nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la stabilità geomorfologica.

Nel resto del territorio la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

e) Metodi di coltivazione del suolo.

1. Al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate.

f) Spandimenti di acque di vegetazione

1. Gli spandimenti sono vietati nelle aree ricadenti nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica, nonché nelle aree ricadenti nelle Classi G3 e G4 di Pericolosità Geomorfologica. Sono ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella Classe G3, comunque esterne alle aree in frana quiescente, nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la stabilità geomorfologica.

h) Viabilità

1. Gli scavi effettuati nella sede stradale interna ai centri abitati dovranno essere riempiti con materiale impermeabilizzante, tipo "fill-crete" o misto cementato, per evitare che funzionino da canali drenanti.

A.2.2. Salvaguardie dell'assetto idraulico del territorio.

Reticolo idraulico di riferimento

Per tutti i corsi d'acqua riportati nel reticolo idraulico di riferimento approvato dal Consiglio Regionale con DCRT n. 9 del 2015 vale quanto disposto dalla ~~LR 21/2012 e s.m.m.~~ **LRT 41 del 21/07/2018.**

Gli interventi in progetto dovranno quindi assicurare il mantenimento ed eventualmente il miglioramento dell'efficienza del reticolo drenante e osservare la normativa Regionale di riferimento.

a) Manutenzione e ripristino dei corsi d'acqua.

1. I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua e da linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di non funzionamento. Sui fossi privati gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e sempre dopo autorizzazione comunale. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno. In caso di deposito di materiali di erosione su aree pubbliche, i costi di ripristino, eventualmente eseguiti dalla Pubblica Amministrazione, ricadranno sui proprietari dei terreni oggetto di erosione, previa comunicazione ai proprietari, con possibilità di esecuzione in danno.

b) Impermeabilizzazioni.

1. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate, dovrà essere supportata da uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per mitigare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, privilegiando cisterne e invasi di prima pioggia.

2. All'interno del sistema territoriale della collina, tutti gli interventi di nuova edificazione, o interventi ad essi assimilati, dovranno essere dotati di sistemi di trattenimento che consentano l'accumulo delle acque meteoriche ed il rilascio lento e programmato delle stesse nella fognatura o nelle aste fluviali presenti. Detti sistemi di trattenimento devono essere dimensionati per contenere la pioggia di durata di un'ora e tempo di ritorno (T_r) pari a 30 anni:

Per tale evento pluviometrico l'altezza di pioggia oraria critica risulta pari a $h = 58$ mm, con un deflusso 160 lt./s per ettaro impermeabile, come desumibile dalle nuove LSPP aggiornamento 2012 messe a disposizione dal Settore Idrologico Regionale per l'area in esame.

In appendice all'art 52 è riportato uno schema da utilizzare ogni qualvolta si dovranno dimensionare i suddetti sistemi di trattenimento Il Comune provvederà anche a inserire sul sito un file digitale. Per

ogni altro dettaglio si fa rinvio alla relazione redatta dall'ingegnere idraulico incaricato per il supporto della variante.

Soluzioni tecniche adeguate potranno essere proposte ogni qual volta che alla realizzazione delle vasche di cui sopra si accompagni la posa in opera di vasche per il recupero delle acque meteoriche.

3. Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

4. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno e/o di instabilità.

Nelle nuove edificazioni deve essere garantita la superficie minima permeabile pari al 25% della S.F. le pavimentazioni di resede esistenti sono consentite soltanto nei casi in cui sia comunque garantito il rapporto di cui sopra.

c) Fognature.

1. La progettazione di nuove reti fognarie di acque bianche, dovrà favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni. Dovrà privilegiare profondità di posa ridotte (in modo da garantirne lo svuotamento nei periodi asciutti) e una bassa pendenza (per ridurre la velocità di deflusso).

2. A valle della via Volterrana le acque raccolte dai pluviali delle coperture dovranno, quando tecnicamente possibile, essere convogliate a fosse campestri.

3. Qualora si renda necessario il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

A.2.3. Salvaguardie dell'assetto idrogeologico.

a) Scarichi e smaltimenti nel terreno.

1. Nelle aree inserite nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica, nelle classi I3 e I4 di Pericolosità Idraulica e nelle classi G3 e G4 Pericolosità Geomorfologica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni anche se derivati da fosse settiche o di tipo "Imhoff". Sono ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella Classe 3b di Vulnerabilità Idrogeologica e nella classe G3 di pericolosità Geomorfologica, comunque

esterne alle aree in frana quiescente, nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la tutela della risorsa idrica e le condizioni di stabilità del versante. Nelle suddette Classi di Vulnerabilità Idrogeologica (3b, 4a e 4b) è comunque vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

b) pozzi

Per la realizzazione di nuovi pozzi si rimanda a quanto sopra riportato nel paragrafo “salvaguardia per l’assetto idrogeologico” riferito al sistema territoriale della pianura.

c) Sorgenti

1. La captazione e l’utilizzo di sorgenti o di scaturigini naturali è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di elaborati progettuali in cui siano riportate le condizioni geologiche ed idrogeologiche dell’area nonché il regime idrogeologico della sorgente stessa.

2. Intorno alle sorgenti, anche se non captate, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto all’interno della quale sono vietati lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione o pozzi assorbenti, la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

3. Sono vietati gli interventi che interferiscono con le scaturigini naturali di acque sotterranee: qualora esistano comprovati motivi di messa in sicurezza di tratti di versante, di manufatti od opere minacciati dalla saturazione dei terreni, gli interventi di captazione, drenaggio, incanalamento delle acque di emergenza verso impluvi naturali, sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di un’indagine geologico-tecnica che dimostri la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell’area d’intervento.

Art. 52. - Fattibilità delle trasformazioni.

Il giudizio di fattibilità è stato elaborato tenendo conto delle situazioni di pericolosità riscontrate per i diversi fattori geologici, idraulici e sismici, dei criteri indicati dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e delle disposizioni dettate da normative sopraordinate quali il Piano di Gestione Rischio Idrogeologico P.G.R.A. e la ~~LR 21/2012 e s.m.i.~~ **LRT 41 del 21/07/2018.**

1 – LIMITAZIONI E INDIRIZZI DERIVANTI DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA) - capo II Sezione 1

Il 17 dicembre del 2015 è entrato in vigore il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) che recepisce la direttiva comunitaria 2007/60/CE, il decreto legislativo 23/02/2010 n.49 e che sostituisce il Piano di Assetti Idrogeologico relativamente agli aspetti legati alla pericolosità idraulica. La carte di pericolosità idraulica e la normativa collegata sono consultabili in rete all’indirizzo <http://www.appenninosettentrionale.it>

La nuova normativa discrimina i vari livelli di pericolosità idraulica secondo tempi di ricorrenza identici a quelli individuati dal D.P.G.R. 53/r, pur utilizzando per le varie classi una diversa denominazione.

Tempi di ricorrenza	D.P.G.R.53/r	PGRA
TR<= 30 anni.	Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)	Pericolosità da alluvione elevata (P3)
30< TR<= 200 anni	Pericolosità idraulica elevata (I.3)	Pericolosità da alluvione media (P2)
200< TR<= 500 anni	Pericolosità idraulica media (I.2)	Pericolosità da alluvione bassa (P1)
500 anni< TR	Pericolosità idraulica bassa (I.1)	Non definita

Di seguito si riporta un estratto delle NTA introdotte dal PGRA, che apportano condizioni alle trasformazioni del territorio.

1.1 - Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) - Norme

1) Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano) sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4 (della disciplina di piano), fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.

2) Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA della U.O.M. Arno:

a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, e misure previste dal PGRA;

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

e) nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi; nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.

3) Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 non sono consentite:

a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;

b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;

c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4) Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.

1.2 – Aree a pericolosità da alluvione media (P 2) – Norme

1) Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano) sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4 (della disciplina di piano), fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10 (della disciplina di piano).

2) Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA dell'U.O.M. Arno:

a) misure di protezione previste dal PGRA dell'U.O.M. Arno e misure previste dal PGRA;

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3) Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

2 – LIMITAZIONI IMPOSTE DALLA L.R. 21/05/2012 N°21

Il 21 maggio 2012 il Consiglio Regionale ha approvato la Legge n.21/2012 "disposizioni urgenti in materia di difesa del rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua".

La coerenza di questa legge fa sì che nelle zone a pericolosità idraulica molto elevata deve essere prioritariamente verificato che l'intervento rientri tra quelli di cui all'art.2, commi 1-9.

Solo se l'intervento è compreso tra quelli consentiti da tale legge, si può definire la fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/r.

Di seguito si riporta un estratto dell'articolato della LR 21, laddove detta limitazioni per la trasformazione del territorio.

1. Nelle aree classificate dal Regolamento Urbanistico e dal PAI (sostituito dal PGR) come aree a pericolosità idraulica molto elevata, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:

a) opere di difesa e regimazione idraulica;

b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.

2. Nelle aree di cui al comma 1, è consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:

a) ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;

b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;

c) nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto al comma 9, lettera g);

d) interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere g) ed h) e all'articolo 79 della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico, salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a);

~~3. Nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 1, sono consentiti:-~~

~~a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79, comma 2, lettera a), della l.r. 1/2005;-~~

~~b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 79, comma 2, lettera c), della l.r. 1/2005;-~~

~~e) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della l.r. 1/2005;-~~

~~d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico.~~

~~;~~

~~4. Gli interventi di cui al comma 3, sono realizzati a condizione che:-~~

~~a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;-~~

~~b) non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.~~

~~5. Gli interventi di cui al comma 3, lettere b), c), e d) sono realizzati a condizione che non determinino:-~~

~~a) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;-~~

~~b) aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.-~~

~~6. Nelle aree di cui al comma 1, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della l.r. 1/2005, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.-~~

~~7. Le opere di messa in sicurezza di cui al comma 1, lettera b) e al comma 2, comprensive di quelle necessarie per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, sono definite in uno specifico progetto allegato alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), oppure presentato e valutato nel procedimento di rilascio del titolo abilitativo; la realizzazione di tali opere costituisce presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi.~~

~~8. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui ai commi 2, 4, 5, 6 e comma 9, lettera g).~~

~~9. Il presente articolo non si applica:~~

- ~~a) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;~~
- ~~b) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;~~
- ~~c) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del regolamento urbanistico, prima della data di entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;~~
- ~~d) ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;~~
- ~~e) agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della presente legge;~~
- ~~f) agli interventi in aree che, al momento di entrata in vigore della presente legge, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di opere di messa in sicurezza, risultino classificate dai piani di assetto idrogeologico in pericolosità idraulica inferiore al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la SCIA;~~
- ~~g) alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'articolo 42, comma 7, della l.r.1/2005, sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli stessi annessi agricoli.~~

**2 – CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE CHE DISCENDONO DALLA L.R. 24/07/2018
NUM 41, DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GESTIONE DEL RISCHIO DI
ALLUVIONI E POTENZIAMENTO DELLA TUTELA DEI CORSI D'ACQUA.**

La L.R. 24/07/2018 num 41 nasce dalla necessità di aggiornare la L.R. 21/2012 alla direttiva 2007/60/CE ed al decreto D.Lgs 49/2010, già recepiti entrambi nei Piani di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) che hanno sostituito le Autorità di Bacino.

La legge introduce l'obbligo di perseguire la gestione del rischio alluvioni rispetto ad uno scenario idoneo per la pianificazione territoriale, quale condizione a cui i Comuni debbono attenersi nel disciplinare gli usi e le trasformazioni del territorio.

Lo scenario di alluvioni a cui i Comuni debbono fare riferimento è quello individuato dai Piani di gestione rischio alluvioni, come "scenario per alluvioni poco frequenti" corrispondente di fatto all'evento con tempo di ritorno 200 anni.

La legge ammette come possibili, rispetto ad uno scenario di alluvioni poco frequenti, solo danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche. Dette condizioni corrispondono ad un rischio definito *rischio medio* (R2) dal D.P.C.M. del 29 settembre 1998 "Atto di indirizzo e coordinamento per l'individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del decreto legge 11 giugno 1998 n.180".

La legge stabilisce e dettaglia la tipologia di opere attraverso le quali gestire il rischio alluvioni connesso alle trasformazioni urbanistico-edilizie, rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti. La gestione del rischio di alluvioni e le opere necessarie sono differenziate in funzione della frequenza di accadimento dei fenomeni alluvionali (valutata tramite la classe di pericolosità idraulica) ed in funzione dell'intensità del fenomeno alluvionale (valutata tramite la magnitudo idraulica ovvero la combinazione del battente e della velocità della corrente rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti).

La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento del livello di rischio medio:

- a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;
- b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo moderata unitamente ad opere di autoprotezione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
- c) opere di autoprotezione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

ove si intendono:

- per opere idrauliche: le opere strutturali sui corsi d'acqua volte a evitare o ridurre gli allagamenti;
- per opere di autoprotezione: opere strutturali che prevedono la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente con un relativo franco di sicurezza, attraverso la sopraelevazione al fine di ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti all'evento alluvionale;
- per azioni di difesa locale: tecniche di protezione permanenti quali barriere impermeabili, sistemi di impermeabilizzazione esterni o interni, sistemi di difesa delle reti e degli impianti.

Ulteriori disposizioni riguardano la tutela diretta dei corsi d'acqua (reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e della LR 79/2012) in relazione alle nuove costruzioni, ai manufatti, e alle trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle fasce di larghezza di dieci metri dal corso d'acqua. La legge, all'art. 3, pone alcune restrizioni alle attività che possono essere ivi condotte con alcune eccezioni, la cui fattibilità è valutata dall'autorità idraulica.

Il Capo III della normativa disciplina poi gli interventi edilizi ammessi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ed il Capo IV disciplina gli interventi edilizi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

In ciò che segue vengono riportati solo alcuni articoli della normativa, per la cui lettura completa si rimanda comunque al testo della legge.

Tutela dei corsi d'acqua (Art.3)

1. Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 (Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r. 91/1998. Abrogazione della l.r. 34/1994), fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 4.

2. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sono consentiti i seguenti interventi:

a) interventi di natura idraulica, quali in particolare:

- 1) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
- 2) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;
- 3) rimodellazione della sezione dell'alveo;
- 4) nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.

b) reti dei servizi essenziali e opere sovrappassanti osottopassanti il corso d'acqua;

c) opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e deicorpi idrici sottesi;

d) opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);

e) interventi volti a garantire la fruibilità pubblica;

f) itinerari ciclopedonali;

g) opere di adduzione e restituzione idrica;

h) interventi di riqualificazione ambientale.

3. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sul patrimonio edilizio esistente, legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti. Non sono comunque consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche.

4. Nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento nonché delle condizioni di cui al comma 5, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e loro pertinenze, sui parcheggi pubblici e privati, legittimamente realizzati sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti interventi di adeguamento e ampliamento per

la messa in sicurezza delle infrastrutture ai sensi della normativa tecnica di riferimento.

5. Gli interventi di cui ai commi 2, 3 e 4 sono consentiti, previa autorizzazione della struttura regionale competente, che verifica la compatibilità idraulica nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque;
- b) non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, accessibilità e manutenzione del corso d'acqua e siano compatibili con la presenza di opere idrauliche;
- c) non interferiscano con la stabilità del fondo e delle sponde;
- d) non vi sia aggravio del rischio in altre aree derivante dalla realizzazione dell'intervento;
- e) non vi sia aggravio del rischio per le persone e per l'immobile oggetto dell'intervento;
- f) il patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 sia inserito nel piano di protezione civile comunale al fine di prevenire i danni in caso di evento alluvionale.

6. Il rispetto delle condizioni di cui al comma 5 costituisce elemento di verifica della compatibilità idraulica ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al medesimo comma 5. L'autorizzazione idraulica è rilasciata dalla struttura regionale competente con le modalità definite nel regolamento di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), della legge regionale 28 dicembre 2015, n. 80 (Norme in

materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idriche e tutela della costa e degli abitati costieri). L'autorizzazione è rilasciata entro quarantacinque giorni dal ricevimento della domanda.

7. Sul patrimonio edilizio esistente di cui ai commi 3 e 4, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche.

8. Gli interventi di cui al comma 2, lettere e) ed f), sono realizzati, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 5 e a condizione che siano adottate nei piani comunali di protezione civile misure per regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'articolo 137 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), previa verifica di compatibilità idraulica. La verifica è effettuata dalla struttura regionale competente nell'ambito del rilascio della concessione demaniale ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 12 agosto 2016, n. 60/R (Regolamento in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 28 dicembre 2015 n. 80 "Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idrica e tutela della costa e degli abitati costieri" recante disciplina del rilascio delle concessioni per l'utilizzo del demanio idrico e criteri per la determinazione dei canoni).

3. INTERVENTI EDILIZI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Limitazioni per le aree soggette ad alluvioni frequenti o poco frequenti (Art.10)

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, non possono essere realizzati, neanche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente mediante mutamento delle destinazioni d'uso:

- a) ospedali e case di cura;
- b) strutture strategiche per la gestione dell'emergenza da ricomprendersi nei piani comunali di protezione civile di cui alla legge regionale 29 dicembre 2003, n. 67 (Ordinamento del sistema regionale della protezione civile e disciplina della relativa attività) o individuate in altre disposizioni di protezione civile;
- c) impianti di cui all'allegato VIII, parte seconda del d.lgs. 152/2006.

2. Le opere di cui al comma 1 possono essere realizzate solo a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) (L.R. 24/07/2018 num 41).

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, non possono essere realizzate le opere o le funzioni di cui al comma 1, neanche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente mediante mutamento delle destinazioni d'uso. Tali opere

o funzioni possono essere realizzate soltanto se non diversamente localizzabili e, comunque, secondo quanto stabilito agli articoli 11, 12, 13 e 16 (L.R. 24/07/2018 num 41).

Interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti (Art. 11)

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b) (L.R. 24/07/2018 num 41).

2. Fermo restando quanto disposto dagli articoli 10, 12 e 13, nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41).

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) (L.R. 24/07/2018 num 41).

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) (L.R. 24/07/2018 num 41), o le opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata e a condizione che non sia superato il rischio medio R2.

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica moderata, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che non sia superato il rischio medio R2.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti (Art. 12)

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in

cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d) (L.R. 24/07/2018 num 41).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, per la realizzazione degli interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modificano le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d) (L.R. 24/07/2018 num 41).

6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41).

7. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al

pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b) (L.R. 24/07/2018 num 41).

8. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.

Infrastrutture lineari o a rete (Art. 13)

1. Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che

sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41).

2. Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

3. L'adeguamento e l'ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e delle relative pertinenze può essere realizzato nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, gli interventi di seguito indicati possono essere realizzati alle condizioni stabilite:

- a) itinerari ciclopedonali, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- b) parcheggi in superficie, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- c) nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento degli scarichi idrici, il trasporto di energia e gas naturali nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio;
- d) impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelli esistenti, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41);
- e) impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41);
- f) adeguamento e ampliamento degli impianti e delle relative opere di cui alla lettera e), a condizione che sia realizzata almeno una delle opere o interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c) o d) (L.R. 24/07/2018 num 41).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) (L.R. 24/07/2018 num 41).

6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi, solo se non diversamente localizzabili, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

1. Interventi nelle aree presidiate da sistemi arginali (Art. 14)

1. Fermo restando quanto stabilito all'articolo 3 (L.R. 24/07/2018 num 41), nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni di cui all'articolo 2, comma 1, lettera s) (L.R. 24/07/2018 num 41), per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale. A tal fine il comune, entro centottanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

2. Interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato (Art. 16)

1. Gli interventi edilizi sono realizzati alle condizioni degli articoli 10, 11, 12 e 13, ad eccezione di quanto disposto dal presente articolo.

2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa e molto severa, è realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b), come condizione per la realizzazione di interventi di nuova costruzione.

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati nuovi edifici rurali a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzate nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati annessi agricoli a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione.

3. Disposizioni transitorie per la classificazione delle aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti e per la magnitudo idraulica (Art. 18)

1. Nelle more dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali alle mappe di pericolosità da alluvione e rischio di alluvione di cui al d.lgs. 49/2010:

a) le aree a pericolosità per alluvioni frequenti corrispondono alle aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione della direttiva 2007/60/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 ottobre 2007 relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni, come aree a pericolosità per alluvioni frequenti o a pericolosità per alluvioni elevata, o in alternativa alle aree classificate dai piani strutturali, dai piani regolatori generali (PRG), dai piani di assetto idrogeologico (PAI) come aree a pericolosità idraulica molto elevata; nonché alle aree classificate dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunale, ai sensi dell'articolo 104 della L.R. 65/2014 come aree interessate da alluvioni frequenti in coerenza con gli atti di pianificazioni di bacino;

b) le aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti corrispondono alle aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione della dir. 2007/60/CE come aree a pericolosità per alluvioni

poco frequenti o a pericolosità per alluvioni media o in alternativa alle aree classificate dai piani strutturali, dai PRG o dai PAI come aree a pericolosità idraulica elevata; nonché alle aree classificate dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunale ai sensi dell'articolo 104 della L.R. 65/2014, come interessate da alluvioni poco frequenti in coerenza con gli atti di pianificazioni di bacino.

2. Nelle more dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali alle mappe di pericolosità e rischio di alluvione di cui al d.lgs. 49/2010, si assume come battente di riferimento, qualora non determinato:

a) il battente corrispondente alla quota in alveo della superficie dell'acqua dell'evento alluvionale poco frequente, valutata rispetto al livello del mare;

b) nei casi in cui non sia determinabile la quota in alveo della superficie dell'acqua dell'evento alluvionale poco frequente, il battente pari a 2 metri.

3 – CLASSI DI FATTIBILITA'

Le classi di fattibilità attribuite agli interventi consentiti dalla variante del 2013 e dalla e variante ora in esame (entrambe redatte ai sensi del D.P.G.R. 53/R), e agli interventi consentiti nelle zone agricole e nelle aree del RU non modificate dalle suddette varianti (disciplinati dal D.P.G.R. 26/R), sono così individuate:

3.1 Classi di Fattibilità.

1. La Fattibilità degli interventi previsti all'interno delle zone urbanistiche è stata suddivisa in quattro classi corrispondenti a quelle definite nel Regolamento Regionale.

Nelle zone a pericolosità idraulica elevata (Classe I3) e molto elevata (Classe I4), deve essere prioritariamente verificato che l'intervento rientri tra quelli consentiti dalla L.R. 24/07/2018 n° 41, (disposizioni in materia di gestione del rischio di alluvioni e potenziamento della tutela dei corsi d'acqua).

Quando la fattibilità è risultata condizionata, sono state introdotte ulteriori prescrizioni mirate all'approfondimento delle problematiche evidenziate dai livelli di pericolosità.

Le zone individuate con la nota PAI sono inoltre soggette al rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di attuazione relative alle Classi di Pericolosità elevata e molto elevata individuate nel PAI.

In ogni caso, per tutto il territorio comunale, la fattibilità degli interventi deve essere sempre prioritariamente verificata alla luce delle normative sovraordinate vigenti.

Solo se l'intervento previsto è compreso tra quelli consentiti dalle normative sovraordinate, si potrà procedere definendo la fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/r.

3.2 Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

2. Per gli interventi edilizi di modesto impatto che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione. Gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno comunque essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo dello Strumento Urbanistico.

3. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

3.3 Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

2. Gli interventi edilizi su aree ricomprese in tali zone non necessitano di indagini di dettaglio a livello di "area complessiva".

3. Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area nonché il funzionamento del sistema di scolo locale.

4. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

3.4 Classe F3 - Fattibilità condizionata

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

2. Per l'esecuzione di interventi edilizi sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.

3. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all'interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente.

4. La documentazione da presentare a corredo della realizzazione dei progetti è la seguente:

4.1) Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geomorfologica, il progetto di intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- a. carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
- b. risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
- c. sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
- d. risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora, nelle aree collinari, siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;
- e. studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
- f. un'analisi accurata delle problematiche rilevate e l'indicazione degli interventi per la mitigazione del rischio; tali interventi, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- g. in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati. Potranno essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativi all'attività edili
- h. Le zone individuate con la nota PAI sono inoltre soggette al rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di attuazione relative alle Classi di Pericolosità elevata e molto elevata individuate nel PAI.

4.2) Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- a. sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nel P.S.;
- b. schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento, se non trattasi di zone totalmente urbanizzate;

c. studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;

In tali aree si prescrive inoltre che:

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
 - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
 - possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.
 - fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
 - deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate.

I Piani Attuativi che comportano nuove urbanizzazioni, dovranno definire la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali a partire dalle quote di sicurezza individuate per l'intero comparto urbanistico. Sempre a livello di comparto urbanistico dovrà essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto

ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato.

Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione senza aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.

La sussistenza delle condizioni di sicurezza idraulica rispetto ad eventi con tempo di ritorno duecentennale relativa ai nuovi interventi e la mitigazione del rischio nei casi di opere sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;

Le zone individuate con la nota PAI sono inoltre soggette al rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di attuazione relative alle Classi di Pericolosità elevata e molto elevata individuate nel PAI.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

3.5 Classe F4 - Fattibilità limitata

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione

2. In queste aree sono da prevedersi, a supporto dell'intervento, specifiche indagini geognostiche e idrologico-idrauliche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati di tali studi dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.

3. Relativamente alle problematiche geomorfologiche, in tali aree:

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.

- relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purchè siano previsti, ove necessario, interventi mirati tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

4. Relativamente alle problematiche idrauliche, in tali aree:

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni
 - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.
- della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
- fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
- deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

5. Le zone individuate con la nota PAI sono inoltre soggette al rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di attuazione relative alle Classi di Pericolosità elevata e molto elevata individuate nel PAI laddove coerenti con la disciplina del PGRA.

3.6 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

Negli studi geologici redatti a supporto della presente variante è stata aggiornata la carta di pericolosità sismica già redatta a supporto del RU (ai sensi del D.P.G.R. 26/R). Sono stati infatti eseguiti gli studi necessari per la redazione della Carta MOPS (*microzone omogenee in prospettiva sismica*) estesa alle UTOE potenzialmente edificabili secondo le specifiche tecniche definite dagli ICMS (indirizzi e criteri per la microzonazione sismica) redatte dal dipartimento della Protezione Civile, e dall'o.d.p.c.m. 3907/2010 (allegato A).

Le nuove carte si estendono oltre il limite delle UTOE, coinvolgendo anche porzioni di territorio che risultano funzionali per la comprensione dell'assetto geologico strutturale complessivo.

Dette carte aggiornano e sostituiscono quelle precedentemente redatte a supporto del RU (carta ZMPSL Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale).

Per tutte le aree coperte dai recenti studi valgono i seguenti criteri:

Per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), sono da valutare i seguenti aspetti: nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

Nelle situazioni caratterizzate da un livello di pericolosità sismica elevata (S3), in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti:

- a) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- b) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- c) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e

velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

- d) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

3.7- Classi di fattibilità degli interventi nelle zone urbane

1. La fattibilità degli interventi localizzati è precisata nelle carte della fattibilità allegata al Regolamento Urbanistico, dove è riportata la fattibilità prevalente tra quella relativa agli aspetti geomorfologici, idraulici e sismici. Nei simboli grafici inseriti nelle cartografie sono comunque indicati, al pedice del valore di fattibilità prevalente, le classi corrispondenti agli aspetti analizzati.
2. La classe di fattibilità indicata è quella corrispondente alla massima potenzialità edificatoria consentita dalle N.T.A.. La fattibilità per gli aspetti geomorfologici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:
 - manutenzione e restauro conservativo;
 - ristrutturazione senza variazione di carichi sul terreno;
 - adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
 - realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari

corrisponde alla Classe 2.

3. La fattibilità per gli aspetti idraulici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:
 - manutenzione e restauro conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
 - ampliamenti senza aumento di superficie coperta;
 - realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari

corrisponde alla Classe 2.

3.8 - Classi di fattibilità degli interventi nelle zone agricole

La fattibilità degli interventi nelle zone agricole è stata definita ai sensi del D.P.G.R. 26/R, nell'ambito della redazione del REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera del C.C. n. 19 del 20 aprile 2009 e non viene modificata con la variante ora in esame (variante al RU per aggiornamento quinquennale).

1. Le trasformazioni consentite dallo Strumento Urbanistico in oggetto variano dall'ordinaria coltivazione dei suoli fino alla realizzazione di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti in agricoltura e di annessi agricoli.

2. La possibilità di attuare le singole trasformazioni è definita all'interno di areali che costituiscono gli ambiti normativi, all'interno dei quali però l'area di intervento non è definitivamente localizzata, né è definita la tipologia dell'intervento.

3. Per questo la fattibilità degli interventi ammessi all'interno del territorio agricolo è stata definita attraverso una matrice dalla quale è possibile trarre per qualunque combinazione di ambito-intervento-classe di pericolosità (geomorfologica, idraulica) il corrispondente grado di fattibilità. La matrice è stata impostata prendendo spunto dal D.C.R.T. 27 aprile 2008 n.26/R, adeguandola alla realtà territoriale di Ponsacco ed alla casistica degli interventi ammessi. Le tipologie di intervento, all'interno degli stessi ambiti normativi, sono state distinte e/o raggruppate in funzione del loro impatto sul territorio.

4. Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:

- si individua nelle carte di pericolosità la classe di appartenenza dell'intervento;
- si definisce la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i due diversi aspetti della pericolosità: geomorfologica e idraulica;

la fattibilità dell'intervento è quella prevalente tra i giudizi corrispondenti ai vari aspetti della pericolosità.

Classi di Fattibilità relative agli interventi previsti nei Sub-sistemi agricoli														
Classi di Pericolosità Idraulica (si veda Paragrafo 3.2 e tavola B allegata)					Classi di Pericolosità Geomorfologica (si vedano le tabelle inserite nel paragrafo 3.1)									
Trasformazioni ed attività					Eserne alle aree classificate in P.F.3 e P.F.4 del P.A.I.									
I1	I2	I3	I4		G1	G2	G3	G4						
Nuove abitazioni rurali ed interventi di potenziamento delle strutture ricettive esistenti nel territorio rurale mediante nuove costruzioni.														
Nuovi annessi rurali														
Manufatti precari realizzati in legno o con altri materiali leggeri semplicemente appoggiati a terra senza modifiche morfologiche dello stato dei luoghi														
Serre temporanee e serre con copertura stagionale														
Annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale realizzati in legno o altro materiale leggero privi di fondazione, escluso il solo ancoraggio; ad un solo livello ed un'altezza non superiore a ml. 2,40; S.U. Massima 25 mq														
Centro per addestramento ippico con volumetrie collegate														
Realizzazione piscina														
Recinzioni in muratura														
Nuovi volumi interrati sottostanti edifici esistenti (30% della volume esistente)														
Ampliamenti (una tantum) fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale senza aumento delle unità abitative e fino a 300 mc. e 10% del volume esistente sugli annessi agricoli														
Ampliamenti una tantum oltre i limiti suddetti														
Amnessi per autoconsumo (realizzati in legno o altro materiale leggero, privi di fondazione, escluso il solo ancoraggio, ad un solo livello e di altezza non superiore a ml. 2,40; legale ed altri locali di servizio simili, locali di ricovero attrezzature, ricoveri per animali da affezione, ricovero per attrezzature da giardino e per gioco ragazzi, serre di pertinenza dell'abitazione, gazebo, vollere) e pertinenze per le abitazioni														
Trasferimenti di volumetrie laddove consentite														
Sostituzione edilizia (laddove consentita)														
Sostituzione edilizia su sedime di pertinenza														
Ristrutturazione urbanistica, laddove consentita (Es. Località Il castellare)														
Ristrutturazione edilizia														
Restauro e risanamento conservativo														
Manutenzione ordinaria e straordinaria														
Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche														
Manutenzione viabilità ordinaria e straordinaria														
Nuova viabilità, piste ciclabili, ponti e passerelle														
Impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili)														
Impianti tecnici di modesta entità (cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, per gli acquedotti e simili)														
Laghetti per l'accumulo di acqua														
Scarichi di acque reflue nel terreno														
Laghi di accumulo liquami, strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili														
Movimenti terra e modifiche dell'assetto originario dei luoghi (riporti, sbancamenti, rilevati e simili)														
Impianti sportivi privati collegati alle attività ricreative														
Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica														
N.F. Non Fattibile					Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Idraulica					Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Geomorfologica				

Le Classi di Pericolosità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 26/r del 27/04/07

Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:

- si individua nelle carte di pericolosità (geomorfologica e idraulica) la classe di appartenenza dell'intervento;
- si definisce la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento disintimamente per i due diversi aspetti della pericolosità: geomorfologica e idraulica;
- la fattibilità dell'intervento è quella prevalente tra i giudizi corrispondenti ai vari aspetti della pericolosità.

Con riferimento alla Tabella sopra riportata relativa agli interventi previsti in zone agricole si annota che nelle zone a pericolosità idraulica elevata e molto elevata (Tavola B di RU del Novembre 2008) ed in quelle classificate a pericolosità P3 e P2 del PGRA a pericolosità idraulica molto elevata (Classe I4 della Tavola B di RU del Novembre 2008 e classe P3 del PGRA) deve essere

prioritariamente verificato:

che l'intervento rientri tra quelli ammessi dalla L.R. 41 del 24/07/2018 e rispetti le condizioni alla trasformazione imposte da questa normativa

- che l'intervento rientri tra quelli di cui all'art.2, commi 1-9, della L.R. 21/2012,

- che l'intervento sia coerente con quanto disposto all'art 52 delle NTA che si riferiscono all'articolato normativo del PGRA.

Solo se l'intervento è compreso tra quelli consentiti dalle suddette normative, si può definire la fattibilità geologica.

3.9 - Prescrizioni ambientali a carattere generale

1. Per qualunque tipo d'intervento, sia esso di semplice trasformazione agraria del territorio, che di carattere edilizio dovranno essere rispettate le "prescrizioni per le trasformazioni" relativamente ad ogni tipo di risorsa interessata al fine di garantire la sostenibilità degli interventi così come previsto in sede di valutazione integrata e come di seguito prescritto.
2. Deve essere mantenuto in efficienza il reticolo minore attraverso la periodica pulitura delle fosse e il loro risezionamento.
3. Deve essere disincentivato l'uso di fitofarmaci o fertilizzanti chimici.
4. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.
5. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera. In generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.
6. La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi. Da tali studi dovranno

emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.

7. A supporto dei Piani Attuativi dovranno essere condotti studi specifici che individuino la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali, da considerare univoca per tutti i lotti. Dovrà altresì essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno della zona di nuova espansione. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato. I risultati di tali verifiche dovranno costituire parte integrante della Valutazione integrata prevista dalla L.R. 1/05.

8. Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.

Per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale, nelle aree inserite nelle Classi di Pericolosità Idraulica I3 ed I4, è fatto divieto di realizzare locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza.

9. La necessità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico, deve essere opportunamente motivata. Le acque emunte a servizio dei nuovi fabbricati sono comunque subordinate ad integrazione di quelle meteoriche accumulate in cisterne interrate come indicato nei paragrafi precedenti e nelle prescrizioni per il sistema territoriale della pianura. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna, a meno che la bocca-pozzo sia racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.

10. Nelle aree inserite nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica e nelle Classi di Pericolosità Idraulica I3 e I4 di Pericolosità Idraulica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni anche se derivati da fosse settiche o tipo "Imhoff". Sono ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella Classe 3b di Vulnerabilità Idrogeologica, comunque esterne alle aree classificate con I3 e I4 di Pericolosità Idraulica, nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la tutela della risorsa idrica. Nelle suddette Classi di Vulnerabilità Idrogeologica (3b, 4a e 4b) è comunque vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

11. Devono essere mantenuti in efficienza gli assetti vegetazionali esistenti con il ripristino e l'incremento della vegetazione e delle aree boscate.

12. Le viabilità che attraversano le aree agricole devono essere, per quanto non in contrasto con il codice della strada, corredate lungo i lati da barriere verdi a scopo antirumore e per ragioni di mitigazione degli impatti visivi.

APPENDICE

DIMENSIONAMENTO VASCA DI INVARIANZA DELLE PIOGGE PER NUOVE EDIFICAZIONI

Inserire nelle celle gialle i parametri richiesti desunti dal progetto architettonico del lotto
Le caselle verdi riportano le dimensioni geometriche da rispettare nella realizzazione dell'invaso



1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE IMPERMEABILE EQUIVALENTE AFFLUENTE ALLA VASCA			
Superfici impermeabili (tetti, terrazzi e superfici asfaltate)	<input type="text" value=""/>	m ²	$\varphi = 1$ Aimp = 0,00 m ²
Superfici scarsamente permeabili (marciapiedi e vialetti, lastricati ben connessi e autobloccanti)	<input type="text" value=""/>	m ²	$\varphi = 0,8$ Aimp = 0,00 m ²
Superfici semipermeabili (strade in terra battuta, con ghiaietto, pavimentazioni in pietra)	<input type="text" value=""/>	m ²	$\varphi = 0,45$ Aimp = 0,00 m ²
Superfici permeabili (Parchi, giardini e prati)	<input type="text" value=""/>	m ²	$\varphi = 0$ Aimp = 0,00 m ²
TOTALE	0,00	m²	TOTALE 0,00 m² Superficie impermeabile equivalente
2) CALCOLO DELLA PORTATA AFFLUENTE nella situazione di progetto			
Qaffluente	<input type="text" value="0,00"/>	l/s	
3) PORTATA MASSIMA ALLO SCARICO			
Qmax scarico nella situazione di completa naturalizzazione	<input type="text" value="0,00"/>	l/s	
Portata da laminare	<input type="text" value="0,00"/>	l/s	
4) CALCOLO DEL VOLUME DELLA VASCA DI LAMINAZIONE			
V vasca =	<input type="text" value="0,00"/>	l	<input type="text" value="0,00"/> m ³
5) DIMENSIONAMENTO DEL TUBO DI CONTROLLO DI FLUSSO (scarico della vasca di laminazione)			
Asez.tubo =	$0,6 \cdot \sqrt{2 \cdot 9,81 \cdot h}$	<input type="text" value="0,6"/>	parametro idraulico fisso (adimensionale)
		h =	<ul style="list-style-type: none"> - tirante utile nella vasca di laminazione espresso in m. - oppure, nel caso di vasca di laminazione dotata di pompa di sollevamento, tirante utile nel pozzetto con scarico di fondo tarato, espresso in m.
		Q =	Qmax scarico calcolata al punto 3)
		h =	<input type="text" value=""/> m a questa dovranno essere aggiunti 10cm al di sotto del tubo di scarico
	Asez.tubo =	<input type="text" value=""/>	m ²
	Diametro = $2 \cdot \sqrt{Asez.tubo/\pi}$	=	<input type="text" value=""/> cm
RIEPILOGO DELLE DIMENSIONI GEOMETRICHE DA RISPETTARE			
	Superficie utile di base della vasca	<input type="text" value=""/>	m ²
	Profondità utile della vasca da riservare alla laminazione	<input type="text" value=""/>	m
	Diametro del tubo di controllo del flusso	<input type="text" value=""/>	cm

Art. 54- Strumenti attuativi ed ambiti di progettazione unitaria. Utilizzazione degli indici. Tolleranze costruttive. Perequazione. Cohousing

1. Il R.U. si attua con interventi diretti o convenzionati, con Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, con progetti di opere pubbliche e tutti gli altri strumenti previsti dalla legge.

Gli interventi diretti sono:

- Permesso di costruire;
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- progetti comunali esecutivi (L.1150/1942).

2. I piani attuativi costituiscono atti di governo del territorio di dettaglio ed hanno i contenuti e l'efficacia dei seguenti piani o programmi:

- piani particolareggiati di cui all'articolo 13 della L. 1150 del 1942;
- piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 167 del 1962;
- piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L.865 del 1971;
- piani di lottizzazione di cui all'art.28 della L.1150 del 1942;
- piani di recupero di cui all'art.28 della L.457 del 1978;
- programmi complessivi di riqualificazione insediativa di cui all'art. 74 della L.R.T. 1/2005;;
- programma di miglioramento agricolo ambientale (P.M.A.A.) per le volumetrie stabilite dalle presenti norme, di cui alla LRT 1/2005 e al DPGR 5/R.

3. Per l'utilizzazione degli indici il Comune potrà consentire il trasferimento della capacità edificatoria fra lotti edificabili del solito ambito o, nel raggio di 300 mt, potrà essere consentito il trasferimento della capacità edificatoria fra i seguenti ambiti: di lottizzazione, unitari di recupero, della valorizzazione (tessuti urbani consolidati e zone di completamento edilizio a cucitura del tessuto edilizio) a condizione che vengano rispettati il rapporto di copertura e la percentuale di permeabilità dei lotti interessati. L'asservimento urbanistico autorizzato dovrà risultare da atto pubblico registrato e trascritto anche nel caso di lotti edificabili della stessa proprietà.

Inoltre, con la finalità di semplificare la procedura costitutiva dei consorzi e attività di progettazione e attuazione dei piani di lottizzazione, è ammessa la distribuzione della capacità edificatoria di modeste aree marginali e comunque non significative rispetto al disegno del comparto da lottizzare sui lotti edificabili, con contestuale destinazione di tali aree a verde privato correlato all'ambito di lottizzazione; per i proprietari di tali aree non sussiste l'obbligo di sottoscrizione della convenzione.

I fabbricati che insistono su lotti edificabili la cui conservazione è resa obbligatoria sono da computare al fine di determinare la volumetria e il numero degli alloggi consentiti.

4. Ai fini dell'applicazione delle tolleranze nelle misure progettuali si specifica che trattasi di parziali difformità da titoli abilitativi legittimamente posseduti, difformità non sanzionabili seppure nel distinguo fra difformità riguardanti gli immobili conformi agli strumenti urbanistici, leggi e regolamenti e difformità non conformi;

le eventuali volumetrie o SUL eccedenti le capacità edificatorie del lotto non potranno essere riutilizzate in caso di ricostruzione dell'immobile.

5. Con riferimento all'art. 55, comma 4, lett. H), della LRT 1/2005, viene stabilito che:

a) per gli ambiti di trasformazione edilizio-urbanistica che verranno attuati da parte dei privati (AUP ed AUR con interventi oltre la ristrutturazione edilizia) dovrà essere documentata al Comune la perequazione fra tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito, così come disciplinata dall'art. 60 della LRT 1/2005;

b) per gli ambiti della valorizzazione vedasi quanto stabilito dall'art. 10, commi 8 e 9.

6. Il R.U. incentiva la realizzazione di interventi di cohousing laddove l'autonomia dell'abitazione privata si combina con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi (micronidi, laboratori per il fai da te, locali per attività fisiche e di relazione, lavanderie, etc) con benefici dal punto di vista sia sociale che ambientale. Gli interventi di cohousing possono essere proposti, nei criteri che caratterizzano la progettazione, la realizzazione e la gestione degli insediamenti, riassunti come di seguito riportato:

- progettazione partecipata
- vicinato elettivo e comunità ideologiche
- gestione locale da parte dei residenti
- sicurezza e sviluppo della socialità
- attenzione all'ambiente, sviluppo di spazi comuni e di spazi privati sistemati a verde (coltivato o non), progettazione e gestione degli edifici con particolare attenzione ai risparmi energetici ed idrici
- servizi a valore aggiunto e riduzione dei costi individuali
- tutela della privacy, nell'equilibrio fra livello privato e livello comune.

Gli interventi di cohousing possono venire proposti dai soggetti privati ai quali sono destinate le residenze per proprio utilizzo o per affitto, da imprese costruttrici per vendita o affitto, da cooperative od enti. Gli interventi proposti dai privati destinati alla vendita o all'affitto sono condizionati alla stipula di convenzione con il Comune.

Il R.U. incentiva gli insediamenti di cohousing tramite le seguenti forme di premialità:

- scomputo dei servizi comuni dalle volumetrie realizzabili per interventi di nuova costruzione
- realizzazione dei servizi comuni in ampliamento alle volumetrie esistenti, in aggiunta a quanto già consentito, nei vari ambiti, per adeguamento volumetrico o ampliamento del patrimonio edilizio esistente e con le stesse modalità.
- esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione, per le volumetrie oggetto di premialità.

Le premialità di cui sopra sono cumulabili con altre previste dal RU (es incentivi bioedilizia)

Negli ambiti dove è prescritto un numero massimo di alloggi (completamenti edilizi o ambiti della trasformazione) e nel rispetto del contingentamento del numero di alloggi del P.S., tenuto conto che è previsto lo scomputo dei servizi comuni dalle volumetrie realizzabili, potrà essere costruito un numero superiore di alloggi rispetto a quello consentito utilizzando un parametro dell'alloggio

inferiore a quello utilizzato per il dimensionamento di tali ambiti (300 /450 mc ad alloggio); tale parametro non potrà comunque risultare inferiore a 200mc/alloggio ed il numero degli alloggi massimo si otterrà con la seguente formula: volumetria ammissibile per l'ambito o lotto edificabile, comprensiva dell'incentivo, diviso 200.

Per gli ambiti unitari di recupero (AUR) il numero di alloggi in più che si potrà prevedere rispetto a quello indicato nelle schede norma verrà determinato con percentuale riferita al rapporto fra volumetria complessiva oggetto di premialità e restante volumetria.

Art. 55 - Piani attuativi di iniziativa privata adottati o in corso di esecuzione, PIP e PEEP

1. Il R.U. individua le aree regolate da strumenti attuativi di iniziativa privata e pubblica precedentemente approvati, in attuazione del PRG previgente, riportati in cartografia con la relativa sigla di identificazione (es. PL a , PEEP, PIP, ecc.) e apposita campitura e perimetro.
2. Tali piani sono fatti salvi e mantengono i perimetri, i parametri edilizio-urbanistici, le opere di urbanizzazione e le NTA di zona.

Per il ridimensionamento del PIP 3, del PEEP del Capoluogo e della frazione di Santo Pietro Belvedere operata con la variante per aggiornamento del RU a scadenza quinquennale, saranno operate le relative modifiche ai Piani Attuativi di iniziativa pubblica con utilizzazione dei parametri edilizi della scheda norma AUP 1.2 allegata alla presente NTA per il PIP 3 e con utilizzazione dei parametri edilizi previgenti per i due PEEP.

3. Per le due zone P.E.E.P. del capoluogo e della frazione di S. Pietro Belvedere, in alternativa all'intervento pubblico di attuazione dei piani di zona ai sensi dell'art 35 della legge 865/71, sono previsti interventi privati di edilizia residenziale convenzionata attuabili per comparti edificatori funzionali, previa revisione dei due piani attuativi, fermo restando volumetrie ammesse ed assetto viario principale, per adeguarli alla nuova previsione, con particolare riguardo alle modalità di attuazione degli interventi edificatori diretti da parte dei privati, prevedendosi misure compensative che garantiscano le finalità fino ad oggi perseguite dal Comune con gli atti di programmazione in essere.

Per interventi di cohousing si fa rinvio a quanto disposto all'art 54, 5 comma.

Allegato 1 alle NTA - Schede norma oggetto di modifiche

U T O E Capannoli Scheda Norma 1.2 AUP

Ambito unitario di progetto:
“Il margine della pianura dell’Era e la nuova viabilità” (PIP3)

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie territoriale: 26.570mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,5 mc/mq
- Percentuale da destinare all’urbanizzazione primaria: almeno il 10%
- Altezza massima consentita: mt 9,50
- Rapporto di copertura: 60 %
- SUL consentita: si fa rinvio al Piano Attuativo
- **L’unità aziendale minima non potrà risultare inferiore a mq. 70 di superficie di calpestio**
- Destinazioni ammissibili: attività produttive consentite nelle aree PIP
- All’interno della zona di nuova previsione il Comune potrà individuare zone destinate ad interventi pubblici per impianti relativi alla produzione di energie rinnovabili e volumetrie connesse.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Il progetto delle nuove volumetrie dovrà essere accompagnato da uno studio di inserimento paesaggistico ambientale con analisi del sistema della percezione dell’edificato dalle direttrici di accesso e dai principali punti di vista del sistema della piana
- Per ciascuna azienda è consentita la realizzazione di numero 1 unità immobiliare della superficie massima di 70 mq, da destinare a foresteria per gli ospiti e per il personale di custodia, con esclusione della destinazione di residenza fissa, purché tale unità sia localizzata in modo da garantire condizioni di sicurezza e salute rispetto a fumi, rumori, scarichi, etc..
- Per la parte del PIP già attuata, esterna alla presente AUP, la disciplina risulta così articolata:
 - 1) sulle strutture esistenti, ancora soggette al regime convenzionale, per le quali non sono trascorsi 10 anni dall’ultimazione lavori del fabbricato, sono consentiti:
 - > l’eventuale esaurimento della volumetria ammessa dal Piano degli Insediamenti produttivi ancorché scaduto;
 - > ampliamento una-tantum dei capannoni esistenti e/o in costruzione alla data di adozione del R.U. (20.04.2009) del 20% del volume esistente e fino ad un massimo di superficie di calpestio pari a mq. 300, altezza massima della parte ampliata mt. 9,50 purché le dimensioni del lotto consentano i distacchi minimi previsti nel Regolamento Edilizio o dalle presenti norme;

> la ristrutturazione edilizia anche con l'eventuale frazionamento delle unità immobiliari con superficie minima di ~~140~~ 70 mq di calpestio;

2) sulle strutture esistenti, ultimate da oltre 10 anni, sono consentiti:

> l'eventuale esaurimento della volumetria ammessa dal Piano degli Insediamenti produttivi ancorché scaduto;

> ampliamento una-tantum dei capannoni esistenti e/o in costruzione alla data di adozione del R.U. del 10% del volume esistente e fino ad un massimo di superficie di calpestio pari a mq. 180, altezza massima della parte ampliata mt. 9,50 purchè le dimensioni del lotto consentano i distacchi minimi previsti nel Regolamento Edilizio o dalle presenti norme;

> la ristrutturazione edilizia anche con l'eventuale frazionamento delle unità immobiliari con superficie minima di ~~140~~ 40 mq di calpestio;

> sono ammesse, oltre alle destinazioni già consentite nelle zone soggette al P.I.P., anche attività direzionali, artigianali, commerciali e servizi previa verifica degli standards di parcheggi e corresponsione di un corrispettivo di plusvalenza determinato dal Comune.

3) completamento delle opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico) previsti nel Piano attuativo del PIP 1-2, ancorché scaduto; nella redazione del Piano attuativo relativo al PIP 3 e le aree destinate all'urbanizzazione non ancora eseguite dovranno risultare perimetrare e disciplinate all'interno di detto Piano Attuativo, con possibilità di riaggregare gli standards del PIP 1-2 con quelli del nuovo PIP e asservire la volumetria del nuovo PIP nelle zone del vecchio PIP interessate dalla riaggregazione.

4) all'interno della zona destinata al P.I.P. il Comune potrà individuare zone destinate ad interventi pubblici per impianti relativi alla produzione di energie rinnovabili e volumetrie connesse.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Le aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumati
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale

- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- Il progetto dovrà documentare i sistemi di produzione di energie alternative e la localizzazione degli impianti
- La realizzazione delle eventuali reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei soggetti attuatori dell'intervento comporta l'allacciamento alle reti esistenti
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
 - rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

AUP 1.2 Scheda di sintesi delle interazioni dell'ambito di progetto con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale; interazioni che dovranno essere approfondite in sede progettuale						
Grado di interazione	Molto elevato	Elevato	Medio	Basso	Molto Basso	Nulla
Risorse energetiche		x				
Acque		x				
Rischio idraulico			x	x		
Rischio geomorfologico				x		
Paesaggio collinare				x		
Paesaggio della piana		x				
Viabilità e traffico		x				
Sistema degli insediamenti				x		
Sistema della sosta			x			

f) Modalità di attuazione

- a) per gli interventi produttivi zona P.I.P. 3 è previsto il Piano Attuativo. L'attuazione del piano può avvenire anche per comparti.
- b) per gli interventi pubblici relativi agli impianti di produzione di energie rinnovabili: progetti di opera pubblica.
- c) per gli interventi edilizi previsti nella zona P.I.P. 1 e P.I.P. 2 già attuata: Permessi di Costruire o S.C.I.A.

UTOE Capannoli

Scheda Norma 1.4 AUP

Ambito unitario di progetto: "Le Poggiarelle"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie totale: mq ~~6108~~ 5625
- Rapporto urbanistico : 0,6 (Sf = 60% St= ~~3664,80~~ 3375 mq)
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,2 mc/mq
- Volumetria massima ammissibile: mc ~~4397,76~~ 4050,00
- Numero massimo degli alloggi: n° ~~15~~ 13
- Altezza massima consentita: mt 9,50
- Rapporto di copertura: 50 %
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros): non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile.
- Destinazioni ammissibili: residenza per una quota non inferiore al 70%/ artigianato compatibile con la residenza, commercio/ attività direzionali/ servizi alla persona/ pubblici esercizi /ricettività compatibili con la residenza

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione di un tratto di strada con innesto dalla via per Forcoli che dovrà costituire l'accesso principale alle nuove costruzioni
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Le aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumati
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi privati e pubblici e, in aggiunta a questi, i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibili dalla viabilità pubblica.

- La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei lottizzanti comporta l'allacciamento alle reti esistenti
- Il progetto dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione di energie da fonti rinnovabili
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

AUP 1.4-Scheda di sintesi delle interazioni dell'ambito di progetto con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale; interazioni che dovranno essere approfondite in sede progettuale

Grado di interazione	Molto elevato	Elevato	Medio	basso	Molto basso	Nulla
Risorse energetiche			x			
Acque		x				
Rischio idraulico			x			
Rischio geomorfologico				x		
Paesaggio collinare						x
Paesaggio della piana		x				
Viabilità e traffico			x			
Sistema degli insediamenti			x			
Sistema della sosta					x	

f) Modalità di attuazione

-Piano attuativo di intervento unitario, con possibilità di individuazione di più comparti di attuazione.

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.9 AUR

Ambito unitario di recupero:

“Piano di recupero ~~misto-residenziale~~ ex-stabilimenti Ferretti”

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: 8.200 mq
- All'interno dell'ambito ricade il complesso edilizio denominato “ex mostra fabbrica cucine F.lli Ferretti”

Per consentire il reperimento di spazi di parcheggio sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti., ivi compresa quella delle cabine e altre volumetrie tecniche delle quali se ne possa dimostrare la consistenza edilizia.

Altezza massima consentita per le parti oggetto di ricostruzione: mt 10,00;

destinazioni d'uso ammesse: artigianato compatibile con la residenza, commercio (anche per media distribuzione), attività direzionali, servizi alla persona, pubblici esercizi e altre attività e funzioni di servizio compatibili con la residenza. Sono altresì ammesse: spazi di foresteria e n. 1 alloggio per il custode.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tipologia edilizia esistente.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- L'attuazione dell'intervento è subordinato alla realizzazione dei tratti di viabilità pubblica connessa con l'ambito anche a scapito degli oneri di urbanizzazione ~~secondaria~~.
- La riorganizzazione della viabilità, elaborata e realizzata a cura del proponente, dovrà assicurare idonei collegamenti alla scala territoriale dell'ambito di progetto, come evidenziato nella cartografia del RU
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Le aree da destinare ad un eventuale parcheggio ~~pubblico~~ **di uso pubblico** dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica e se **scoperte** dovranno ~~essere~~ **risultare** preferibilmente piantumati

- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUR sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi previsti dalla normativa, dal presente Regolamento Urbanistico ~~e dal regolamento Edilizio~~ o da altri regolamenti comunali di settore in funzione delle destinazioni d'uso ammesse ~~per le residenze si dovrà inoltre prevedere i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.~~
- Il progetto dovrà contenere riferimenti ai sistemi di produzione di energie da fonti rinnovabili previsti
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti
- Ai sensi dell'art. 63 del DGRT 14/R/04 e dell'art. 9, comma 3, m della L.R: 25/98 si dovrà accertare se è dovuta l'analisi delle matrici ambientali per bonifica sito contaminato.

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi

- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

Dovrà essere attentamente valutata l'incidenza dell'intervento con gli elementi strutturali del paesaggio agrario, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e agli altri assetti naturalistici-morfologici del paesaggio pedecollinare riferito all'ambito di progetto.

f) Modalità di attuazione

Il riuso dell'immobile è subordinato alla redazione di un piano volumetrico unitario di riorganizzazione delle volumetrie e degli spazi esterni convenzionato con il Comune.

Limitatamente alla porzione di capannone fronte via Volterrana che rappresenta la prima campata di detto capannone ne è consentito il riuso in assenza del progetto unitario convenzionato subordinatamente alla verifica della idoneità delle reti di urbanizzazione e degli standards di parcheggio richiesti dalla normativa di settore.

Il presente documento si compone di n 93 pagine

da me verificate e sottoscritte.

Il Responsabile del Procedimento

(Arch. Maria Antonietta Vocino)

Li 30/12/2018