

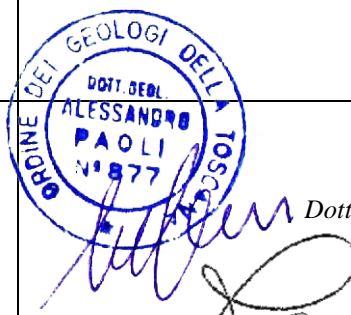



COMUNE DI MASSA E COZZILE

PROVINCIA DI PISTOIA

VARIANTE N.3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

APPROVAZIONE

Sindaco <i>Marzia Niccoli</i>		Gruppo di progettazione <i>Arch. Marzia Tesi</i> <i>Dott. Geologo Alessandro Paoli</i> <i>Geom. Massimo Rondini</i> <i>Geom. Roberto Maccanti</i>
Assessore all'Urbanistica <i>Marzia Niccoli</i>		
Responsabile del procedimento <i>Arch. Mazia Tesi</i>		
Garante della comunicazione <i>Roberto Bernardini</i>		

Regolamento Urbanistico VARIANTE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE APPROVAZIONE

Rif. 1.2. – Elaborazione Novembre 2016



Indice

Titolo I – GENERALITA'	5
Art. 1. – Finalità, contenuti ambito di applicazione, efficacia.....	5
Art. 2. – Elaborati costitutivi.....	5
Art. 3. – Prescrittività degli elementi costitutivi.....	7
Art. 4. - Salvaguardie.....	8
Art. 5. - Regolamento Edilizio - (REC)- Parametri urbanistici ed edilizi.	8
Titolo II – ATTUAZIONE DEL R.U.	12
Capo I - Tipi di intervento	12
Art. 6. – Generalità.....	12
Art. 7. – Nuova edificazione e nuovo impianto.....	13
Art. 8. – Ampliamento e/o Sopraelevazione	13
Art. 9. – Manutenzione ordinaria	13
Art. 10. – Manutenzione straordinaria.....	13
Art. 11. – Restauro e Risanamento conservativo.....	14
Art. 12. – Ristrutturazione Edilizia.....	14
Art. 13. – Sostituzione edilizia	14
Art. 14. – Ristrutturazione urbanistica.....	14
Art. 15. – Recupero ambientale	15
Capo II – Modalità di intervento.....	15
Art. 16. - Modalità di attuazione degli interventi	15
Art. 17. - Intervento diretto – (Id).....	16
Art. 18. - Piani attuativi – (PA)	16
Art. 19. – Progetti Norma (P.N.)	16
Art. 20. – Elaborati minimi richiesti per gli interventi	17
Art. 21. – Opere di Urbanizzazione Convenzioni ed Atti d’obbligo	18
Art. 22. - Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.	19
Art. 23. – Standard per parcheggi.....	19
Art. 24. – Destinazione d’uso	21
Art. 25. – Mappa di accessibilità urbana.	21
Art. 26. – Disciplina della perequazione.	21
Art. 27. – Sistemazioni esterne.....	22
Art. 28. – Piscine private	22
Titolo III – DISCIPLINA DEL SUB/SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE.	22
Art. 29. - Disposizioni generali	22
Art. 30. - Disposizioni particolari per gli interventi	23
Art. 31. - Destinazioni d’uso	23
Art. 32. - Zone territoriali omogenee E	24
Art. 33. - Sottozona E1 – (Aree dell’alta collina a prevalenza di bosco).....	24
Art. 34. – Sottozona E2 – (Aree della collina arborata).	24
Art. 35. – Sottozona E3 – (Aree agricole ordinarie della pianura).	24
Art. 36. – Sottozona E4 – (Aree della bonifica storica).....	25
Titolo IV – DISCIPLINA DEL SUB/SISTEMA DELLA CITTÀ ED INSEDIAMENTI URBANI.	25
Art. 37. - Disposizioni Generali	25
Art. 38. Disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio	26
Capo I – Zone A	26
Art. 39. Centri storici ed aree di interesse storico architettonico e ambientale.....	26
Art. 40. Sottozona A1 – (centri e nuclei storici di Massa, Cozzile, Croci).....	27
Art. 41. Sottozona A2 –(aree di recente edificazione limitrofe ai Centri e nuclei storici).....	27
Capo II – Zone B	27
Art. 42. - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale	27
Art. 43. – Sottozona B0 – (Zone edificate attraverso Piani Attuativi).....	28
Art. 44. – Sottozona B1 – (Zone edificate ad alta saturazione).	28
Art. 45. – Sottozona B2 – (Zone edificate).....	28
Art. 46. – Sottozona B3 – (Zone di completamento).....	29
Art. 47. – Sottozona B4 – (Zone marginali alle aree già edificate).	29
Capo III – Zone sottoposte a Progetti Norma (PN)	29
Art. 48. - Aree di trasformazione urbana.....	29
Art. 49. – Destinazioni d’uso.....	29



Capo IV – Zone D.....	29
Art. 50. - Area a prevalente destinazione produttiva e terziaria.	29
Art. 51. – Sottozona D0 – (Zone produttive esistenti ubicate all’interno di aree a destinazione prevalentemente abitativa).	30
Art. 52. – Sottozona D1 – (Zone produttive esistenti di saturazione).....	30
Art. 53. – Sottozona D2 – (Zone produttive esistenti di completamento).	31
Art. 54. – Sottozona D3 – (Zone produttive miste).	31
Art. 55. – Sottozona D4 – (Zone commerciali, direzionali ed espositive esistenti).....	32
Art. 56. – Sottozona D5 – (Zone di servizio).	32
Capo V – Zone F	33
Art. 57. – Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.	33
Art. 58. - Zona F1 – (zone per l’istruzione prescolastica e dell’obbligo).....	33
Art. 59. - Zona F2 – (zone per servizi di interesse comune e generale)	33
Art. 60. – Zona F3 – (zone per attrezzature tecnologiche e distributive)	34
Art. 61. – Zona F4 – (zone per impianti sportivi).....	34
Art. 62. – Zona F5 – (zone per verde pubblico)	34
Art. 63. – Zona F6 – (zone per verde privato).....	35
Titolo V – DISCIPLINA DEL SISTEMA FUNZIONALE per il turismo e la mobilità ecoturistica.	35
Art. 64. – Disposizioni generali.....	35
Art. 65. – Aree per attrezzature turistico-ricettive (Zone T1).....	36
Art. 65 bis - Zona T1.1 – Aree per attrezzature turistico-ricettive e connessi insediamenti commerciali.	36
Art. 65 ter - Zona T1.2 – Aree per attrezzature turistico-ricettive, commerciali e di artigianato di servizio connesso.	37
Art. 66. – Campeggi (Zone T2).....	39
Titolo VI – DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’	39
Art. 67. – Disposizioni generali.....	39
Art. 68. – Zone destinate alla viabilità veicolare	39
Art. 69. – Parcheggi pubblici esistenti e di previsione (P e Pp).	40
Art. 70. – Impianti di distribuzione carburante (IC).	40
Art. 71. – Infrastrutture ferroviarie.....	41
Art. 72. – Itinerari pedonali.....	41
Art. 73. – Infrastrutture per la mobilità ciclabile.....	41
Titolo VII – DISCIPLINA DELLE ZONE SPECIALI.	41
Art. 74. – Aree cimiteriali (C).	41
Art. 75. – Zone di rispetto	42
Art. 76. – Alberi monumentali	42
Art. 77. – Siti ed emergenze archeologiche.....	42
Art. 78. – Varchi inedificabili.....	43
Titolo VIII – NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI.	43
Capo I – PRESCRIZIONI GENERALI DI SALVAGUARDIA TERRITORIALE.....	43
Art. 79. – Prescrizioni per la realizzazione di scavi, movimenti terra e strutture di contenimento.	43
Art. 80. – Prescrizioni per la salvaguardia delle aree collinari terrazzate	44
Art. 81. – Prescrizioni per contrastare l’erosione nelle aree agricole	44
Art. 82. – Prescrizioni per il miglioramento dell’assetto idrografico	45
Capo II – PRESCRIZIONI PER L’APPLICAZIONE DELLE NORME DELL’AUTORITÀ DI BACINO DEL F. ARNO PER LA SALVAGUARDIA TERRITORIALE.	45
Art. 83. – Prescrizioni per il rispetto della norma 6 e norma13 del Piano di Bacino del F.Arno – Stralcio rischio idraulico- (D.P.C.M. 05.11.1999).	45
Art. 84. – Prescrizioni di recepimento delle norme del Piano di Bacino del F. Arno - Stralcio assetto Idrogeologico PAI- (D.P.C.M. 06.05.2005).	46
Capo III – SUPERAMENTO DELLE SALVAGUARDIE DEL P.I.T. (D.C.R.T. 12/2000) Capo I artt. 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80.	47
Art. 85. – Prescrizioni per la riduzione dell’impermeabilizzazione.	47
Art. 86. – Prescrizioni per i tratti collinari e montani dell’ambito “B” (Art. 28 comma 6 punto b del PTC)....	48
Art. 87. – Prescrizioni per l’ambito “A” e per i tratti di pianura dell’ambito “B” dei corsi d’acqua.....	48
Capo IV – PRESCRIZIONI SPECIFICHE RELATIVE ALLE CLASSI DI PERICOLOSITÀ.....	49
Art. 88. – Piano per la messa in sicurezza delle aree a pericolosità idraulica.....	49
Art. 89. – Prescrizioni per le aree soggette a pericolosità idraulica	49
Art. 90. – Prescrizioni per le aree a diversa classe di pericolosità geomorfologica - litologica	51



Capo V – PRESCRIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DELLE RISORSA IDRICA DI SOTTOSUOLO.....	52
Art. 91. – Prescrizioni per motivi Idrogeologici .	52
Capo VI – FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI R.U.	54
Art. 92. – Definizione delle classi di fattibilità .	54
Art. 93. – Prescrizioni per le classi di fattibilità .	54
Capo VII –SUPPORTI GEOLOGICI ALLE PROGETTAZIONI DI INTERVENTI.	58
Art. 94. – Disposizioni generali per la redazione dei supporti geologico geotecnici e sulle indagini geognostiche .	58
ALLEGATO 1	60
PROGETTI NORMA (PN)	60
PN1–V.Verdi – UTOE 3.....	61
PN2 –V.Togliatti - V.Montale – UTOE 3.....	66
PN3 –V.Vangile – UTOE 3 - Il progetto norma viene soppresso a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°105.....	72
PN4 –V. I° Maggio - V.D.Alighieri – UTOE 3	73
PN5 –V.Manzoni nord - V.Bruceto – UTOE 3.....	78
PN6 –V.Manzoni sud – UTOE 3	83
PN7 –V.I° Maggio – UTOE 3 - Il progetto norma viene soppresso a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°100.....	88
PN8 –V.Sabatini – UTOE 3.....	89
PN9 –V.Tasso – UTOE 4	94
PN10 –V.Vetriano – UTOE 4.....	99
PN13 – V.Boccaccio – UTOE 4	110
PN14 – V.Foscolo – V.Gramsci – UTOE 4.....	115
PN15 – V.F.lli cervi – V.Calderaio – UTOE 4.....	120
PN16 –V.Galvani – UTOE 4.....	126
PN17 –V.G.Mameli – UTOE 4	131
PN18 –V.G. Leopardi – UTOE 4.....	136



Titolo I – GENERALITA'

Art. 1. – Finalità, contenuti ambito di applicazione, efficacia

1. Il Regolamento Urbanistico (R.U.), in conformità alla vigente disciplina di settore, traduce e specifica le direttive del Piano Strutturale (P.S.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 01.08.2005 pubblicato sul BURT n. 34 del 24.08.2005, e disciplina l'attività urbanistica ed edilizia e detta norme per la conservazione, l'adeguamento e la trasformazione dei caratteri fisici del territorio, degli edifici, degli spazi aperti e dei manufatti che li costituiscono, in ordine ai loro usi.
2. Il R.U. (avuto partitamente riguardo alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ed a quella degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio) individua attraverso norme e tavole specifiche di zonizzazione:
 - 2.1. Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti che individua e definisce:
 - a) Il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
 - b) Il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende le aree edificate ed i lotti interclusi;
 - c) La disciplina dell'utilizzo, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico artistico;
 - d) Le aree sulle quali è possibile l'edificazione di completamento e/o ampliamento degli edifici esistenti;
 - e) Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle vigenti normative in materia, nonché delle dimensioni degli massime sostenibili degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi necessari nelle varie Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e dei Sistemi e Sub/Sistemi definiti nel PS;
 - f) La disciplina del territorio rurale ai sensi delle vigenti normative in materia;
 - g) La disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
 - h) La valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi degli interventi in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
 - 2.2 Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio che individua e definisce:
 - a) Gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno dei centri abitati;
 - b) Gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante piani attuativi;
 - c) Le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del Comune;
 - d) Le infrastrutture da realizzare e l'individuazione delle relative aree;
 - e) Il programma di intervento relativo all'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento a garanzia di una adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni;
 - f) L'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti normative in materia;
 - g) La disciplina delle perequazioni di cui all'art. 60 L.R.T.1/2005.
3. Il RU individua inoltre, le aree e le fattispecie in cui il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a titolo abilitativi, anche in assenza di opere.
4. In caso di contrasto e/o difformità fra gli atti costitutivi il RU e quelli costitutivi il PS, prevale quanto disposto negli elaborati costitutivi il PS e pertanto quanto stabilito nel RU dovrà conformarsi ad essi, se del caso con specifiche varianti. Poiché peraltro la cartografia del RU è stata redatta con maggior grado di dettaglio rispetto alla cartografia del P.S. non sussisterà necessità di variante laddove si rilevino difformità riconducibili a tale maggiore precisione.
5. La perdita di efficacia per decorso del termine quinquennale della disciplina introdotta dal Regolamento Urbanistico si verifica nelle fattispecie e nei modi previsti dai commi 5 e 6 dell'art 55 L.R.T. n.1/2006 e succ. mod.o int. Laddove tale efficacia venga meno le relative previsioni potranno essere reiterate ovvero essere ridefinite nel rispetto di quanto stabilito negli elaborati di PS, sempre che siano verificate da specifica relazione elaborata dal Settore comunale competente e sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale nei modi di legge.
6. La disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, contenuta nel presente R.U., detta criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, di cui all'art.58 della L.R.T. n.1/2005 con validità a tempo indeterminato.
7. Gli studi geologici che verranno prodotti, inoltrati ed approvati dagli Enti competenti ai sensi dei disposti di cui al D.C.P.R. 26/R/2007 "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 LRT 01/2005" saranno acquisiti dall'Ente a far parte degli elaborati del quadro conoscitivo del PS e RU senza che ne costituiscano variante.

Art. 2. – Elaborati costitutivi

1. Il RU è costituito dai seguenti elaborati, tutti conformi alla disciplina introdotta dal P.S. insieme al quale costituisce il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune (PRGC), nonché dagli elaborati relativi alla Variante n°1 al R.U. (anno 2013):



- 1.1 Relazione ed allegato 1 relativo all'individuazione degli alberi monumentali;
 - 1.1.1 Relazione Variante n° 1 al Regolamento Urbanistico;
 - 1.1.2 Variante n. 1 al Regolamento Urbanistico "Documento relativo alle previsioni delle singole varianti" e suoi allegati;
- 1.2 Norme Tecniche di Attuazione ed allegato n.1 "Progetti Norma (PN)", così come modificate dai disposti contenuti nella Variante n°1 al R.U..
- 1.3 Elaborati grafici di progetto riferiti alle singole Utoe così come definite negli elaborati del Piano strutturale e così come modificate dai disposti contenuti nella Variante n°1 al R.U.:
 - Tav. RU1 – Quadro delle previsioni riferite all'Utoe n.1 – scala 1:2000
 - Tav. RU2a – Quadro delle previsioni riferite all'Utoe n.2 – scala 1:2000
 - Tav. RU2b – Quadro delle previsioni riferite all'Utoe n.2 – scala 1:2000
 - Tav. RU3 – Quadro delle previsioni riferite all'Utoe n.3 – scala 1:2000
 - Tav. RU4 – Quadro delle previsioni riferite all'Utoe n.4 – scala 1:2000
 - Tav. RU5 – Quadro delle previsioni riferite all'Utoe n.5 – scala 1:2000
- 1.4. Disciplina del Patrimonio edilizio esistente:
 - 1.4.1.- Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso, di memoria testimoniale, così come modificate dai disposti contenuti nella Variante n°1 al R.U..
 - Tav. RU6 – Quadro con individuazione degli edifici del patrimonio edilizio esistente sparso considerati ai fini delle specifiche schede attinenti al valore testimoniale – scala 1:5000
- 1.5. Censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano "Relazione":
 - 1.5.1 - Edifici pubblici;
 - 1.5.2 - Edifici di culto e Cimiteri;
 - 1.5.3 - Marciapiedi;
 - 1.5.4 - Verdi Pubblici;
 - 1.5.5 - Parcheggi Pubblici;
 - 1.5.6 – Impianti Semaforici;
 - 1.5.7 – Cabine Telefoniche.
- 1.6. Indagini geologiche geotecniche ed idrauliche e criteri per l'individuazione della fattibilità, prescrizioni (Elaborati redatti a seguito delle richieste di integrazione da parte dell'URTAT in sede di approvazione del RU adottato).
 - 1.6.1. Relazione geologica ed allegati ivi richiamati (All I Schedario dei dati di base geognostici)
 - 1.6.2. Cartografie tematiche di quadro conoscitivo del Piano Strutturale integrate ed aggiornate per il Regolamento Urbanistico:
 - Tav. RUg-QC.01 - CARTA DEI DATI DI BASE GEOGNOSTICI (scala 1:10.000)
 - Tav. RUg-QC.02 - CARTA LITOTECNICA (riferita ai primi 10 m di sottosuolo) (scala 1:10.000)
 - RUg-QC.14 - CARTA DEGLI INDIRIZZI PER LA PROTEZIONE DELLA FALDA ACQUIFERA (scala 1:10.000)
 - RUg-QC.15 - CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICO-LITOTECNICA (scala 1:10.000)
 - RUg-QC.16 – CARTA DI RIFERIMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE N.T.A. DEL RU RELATIVAMENTE ALLA PERICOLOSITA' IDRAULICA (scala 1:10.000/5.000)
 - RUg-QC.17 – CARTA DI DEFINIZIONE DELL'AMBITO "B" DEI CORSI DI ACQUA CLASSIFICATI DALLA D.C.R.T. 12/00 (scala 1:10.000)
 - RUg-QC.18 – CARTA DI INDIRIZZO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI COMPARTI SOGGETTI A PERICOLOSITA' IDRAULICA PER RISTAGNI DI ACQUE BASSE (scala 1:10.000)
 - 1.6.3. Carte della fattibilità riferiti alle singole Utoe così come definite negli elaborati del Piano strutturale:
 - RUg-P.01 - CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDRAULICA U.T.O.E. 1 (scala 1:5.000/2.000)
 - RUg-P.02a - CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDRAULICA U.T.O.E. 2a (scala 1:2.000)
 - RUg-P.02b - CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDRAULICA U.T.O.E. 2b (scala 1:2.000)
 - RUg-P.03 - CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDRAULICA U.T.O.E. 3 (scala 1:2.000)
 - RUg-P.04 - CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDRAULICA U.T.O.E. 4 (scala 1:2.000)
 - RUg-P.05 - CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDRAULICA U.T.O.E. 5 (scala 1:2.000).
 - 1.6.4 ALLEGATO 1 bis alle Norme Tecniche di Attuazione "Relazione geologico tecnica di supporto" alla variante n°1 al R.U.
- 1.7. Verifiche idrauliche e redazione di sezioni planoaltimetriche di vari corsi d'acqua del territorio comunale di supporto al RU:
 - 1.7.1. Redazione di sezioni planoaltimetriche di vari corsi d'acqua del territorio comunale:



Planimetrie di vari fiumi;
Planimetria tratto Torrente Borra;
Sezioni Rio Valpiana;
Sezioni Torrente Borra;
Sezioni Rio Gamberaiolo – Calderaio parte 1;
Sezioni Rio Gamberaiolo – Calderaio parte 2;
Sezioni Torrente Spinello – Rio Parenti;
Sezioni Rio Gamberaio;
Sezioni e documentazione fotografica Forra Grande;
Documentazione fotografica Ria Valpiana;
Documentazione fotografica Torrente Borra;
Documentazione fotografica Rio Gamberaiolo – Calderaio;
Documentazione fotografica Torrente Spinello – Rio Parenti;
Documentazione fotografica Rio Gamberaio.

- 1.7.2. Verifiche idrauliche di supporto al RU;
RELAZIONE Tecnica e nota integrativa;
RUj-QC.01 – Corografia generale;
RUj-QC.02 – Planimetria Torrente Borra;
RUj-QC.03 – Planimetria Fosso del Calderaio;
RUj-QC.04 – Planimetria Rio Spinella e Rio Parenti;
RUj-QC.05 – Planimetria Torrente Gamberaio;
RUj-QC.06 – Planimetria Torrente Valpiana;
RUj-QC.07 – Carta dei battenti idraulici globale – Tr 20 anni;
RUj-QC.08 – Carta dei battenti idraulici globale – Tr 30 anni;
RUj-QC.09 – Carta dei battenti idraulici globale – Tr 100 anni;
RUj-QC.10 – Carta dei battenti idraulici globale – Tr 200 anni;
RUj-QC.11 – Individuazione interventi di riduzione rischio idraulico.

1.7.3. Studio idrologico ed idraulico di supporto agli strumenti urbanistici del Comune di Massa e Cozzile redatto dal Consorzio di Bonifica del Padule di Fucecchio costituito dai seguenti elaborati: E1 Relazione generale; Tav. 1 Confini Comunali; Tav. 2 Fosso Calderaio- Carta dei Battenti con Tr 30 anni; Tav. 3 Fosso Calderaio – Carta dei battenti con Tr 200 anni.

Art. 3. – Prescrittività degli elementi costitutivi

1. Gli elaborati grafici che compongono il R.U ivi compresi quelli relativi ai “Progetti norma” (Allegato 1 alle presenti N.T.A.) forniscono criteri prescrittivi e/o indicativi per la elaborazione dei piani attuativi ove previsti e dei progetti realizzabili direttamente tramite permesso di costruire convenzionato.
- 1.1. Sono prescrittivi fatti salvi i diversi disposti di cui al successivo articolo 19:
- I limiti e le superfici delle aree destinate all'intervento;
 - le superfici delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo;
 - I parametri edilizi in particolare: i volumi, le superfici coperte, le altezze massime;
 - le destinazioni d'uso;
 - le tipologie edilizie e eventuali indicazioni sui materiali;
 - gli accessi ed i collegamenti con la viabilità pubblica esistente; le prescrizioni da parte dell'Ente, circa la sistemazione del suolo scoperto di uso pubblico sono da considerarsi vincolati per quanto riguarda i rapporti dimensionali, soluzioni progettuali, indicazioni sui materiali;
 - le perimetrazioni delle aree non edificabili entro i Sub/sistemi insediativi;
 - le aree che l'Amministrazione considera incedibili, (piazze, strade, marciapiedi di uso pubblico, aree di interesse comune e/o collettivo);
 - le dimensioni minime delle aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse collettivo;
 - i volumi massimi destinati alla edificazione;
 - le disposizioni contenute nelle NTA del PS ed in particolare non sarà ammessa la realizzazione di interventi di nuova edificazione (o di interventi sull'esistente dai quali consegue – con o senza mutamento di destinazione d'uso – aumento di carico urbanistico) laddove non siano presenti o sufficienti nelle aree che ne sono interessate, le opere di urbanizzazione primaria o non ne sia prevista (con idoneo provvedimento o atto o convenzione) la contestuale realizzazione, completamento o estensione. Gli interventi in questione sono altresì subordinati al previo accertamento dell'esistenza di sufficienti condizioni di efficienza relativamente a:
 - disponibilità dell'approvvigionamento idrico e/o idropotabile (minimo 150 litri/abitante/giorno);
 - capacità di allacciamento alle reti dei servizi esistenti soprattutto di erogazione dell'energia;
 - assicurazione di un corretto smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo nell'integrale rispetto della disciplina di settore vigente;
 - capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
 - Le nuove costruzioni con destinazione residenziale dovranno essere realizzate con tipologie minime abitative non inferiori a mq. 65 di superficie utile netta.



1.2. Sono indicativi:

- a) l'individuazione degli accessi pedonali e carrai;
- b) i tracciati dalla viabilità di progetto, i percorsi pedonali e ciclabili.

Art. 4. - Salvaguardie

Dalla data di adozione del presente R.U. è sospesa ogni determinazione in ordine al rilascio di titoli abilitativi alla edificazione, comunque denominati (così come la decorrenza del termine di efficacia delle D.I.A.) relativi ad interventi non conformi alla disciplina introdotta dal R.U.

È fatto salvo il rilascio di titoli abilitativi o la presentazione di D.I.A. relativi ad interventi previsti in piani attuativi approvati e convenzionati prima dell'adozione del presente R.U. ed ancora efficaci.

Tutti i titoli abilitativi rilasciati e ritirati (e le D.I.A. che abbiano conseguito efficacia) prima della data di adozione del RU, rimangono peraltro efficaci fermo restando che i lavori dovranno aver inizio e termine – a pena di decadenza - entro le scadenze indicate nei titoli medesimi o quelle previste al riguardo dalla vigente disciplina di settore.

Art. 5. - Regolamento Edilizio - (REC)- Parametri urbanistici ed edilizi

1. La disciplina introdotta dalle presenti norme (*da considerarsi comunque, insieme con quella del P.S., prevalente*) è integrata da quella contenuta nel Regolamento Edilizio Comunale (REC).
2. Il R.E.C. di cui sopra sarà sottoposto a completa revisione al fine di conformarne la disciplina a quella di settore nazionale e regionale vigente ed applicabile (ivi compresa quella relativa all'inquinamento acustico, al risparmio energetico, al controllo degli agenti inquinanti, alla qualità urbana, all'edilizia sostenibile, ecc... secondo i disposti della vigente normativa in materia ed in particolare della LRT 1/05 e succ. mod. ed integ.). Al riguardo nel predetto Regolamento potranno introdursi (in conformità alla specifica disciplina nazionale e regionale) eventuali deroghe ai parametri ed indici previsti dalle presenti norme ove finalizzate ad incentivare l'applicazione di tecnologie atte a garantire il risparmio energetico, in particolare quello degli edifici e/o relative applicazioni di tecniche riferibili alla "bioarchitettura". Tali deroghe, peraltro, ove ne sussistano i presupposti potranno operare anche prima ed indipendentemente dal loro recepimento nel R.E.C.
3. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi qui di seguito individuate saranno adeguate nei modi di cui all'art.144 L. Reg. Tosc. 1/2005 a quelle contenute nel Regolamento ivi previsto:
 - a) La superficie territoriale (S.t.) è riferita ai Piani Attuativi ed ai Progetti norma ed è la misura in metri quadri della superficie complessiva di un'area comprensiva di superficie fondiaria (S.f.), superfici destinate alla viabilità, alle urbanizzazioni primarie e (ove previste) secondarie, eventuali superfici relative ad aree di rispetto (stradale, fluviale, etc).
 - b) La superficie fondiaria (S.f.) misura in metri quadri l'area sulla quale si verifica in relazione ad un intervento diretto (preceduto o meno da piano attuativo o progetto norma) il rispetto agli indici, parametri edilizi e quant'altro previsto dalla disciplina di settore applicabile, tenendo conto a tal fine anche delle costruzioni già esistenti o assentite sull'area di intervento. La superficie fondiaria di pertinenza degli edifici dovrà essere contigua alle costruzioni ed in alcun modo frazionata. Non è ammesso il trasferimento di indici di fabbricabilità o di qualunque altro parametro edilizio da altre aree non facenti parte della superficie fondiaria di pertinenza della costruzione esistente e/o prevista. Nel caso in cui in un intervento edilizio di nuova edificazione o ristrutturazione sia consentito e/o previsto il riutilizzo di volumetria esistente sulla superficie fondiaria di pertinenza quest'ultima dovrà essere demolita prima dell'inizio dei lavori di edificazione.
 - c) Capacità Insediativa (C.I.) - Definisce il rapporto fra volume complessivo realizzabile e gli abitanti equivalenti insediabili nelle aree di completamento e/o di espansione previste nel (R.U). A tal fine è stato assunto come riferimento l'equivalenza n°1 abitante = mc. 150.
 - d) Unità edilizia (U.E.) e Edificio (E.) - L'unità edilizia può contenere una o più unità immobiliari e si configura dal punto di vista storico, spaziale e funzionale come un immobile compiuto anche se costruito in aderenza ad altri. Non sono assimilabili ad U.E. i volumi tecnologici e pertinenziali anche se separati dall'edificio principale. L'edificio si configura come un immobile compiuto, perimetralmente definito, anche se articolato e non costruito in aderenza ad altri.
 - e) Pertinenze - Sono spazi strettamente collegati ed a servizio dell'unità edilizia, posti all'interno del lotto di pertinenza e con destinazione d'uso del tipo: autorimesse, locali di rimessaggio, vani per attrezzature tecnologiche, ecc...
 - f) Unità immobiliare (U.I.) - Minima entità edilizia censita al catasto urbano con o senza area di pertinenza capace di assolvere autonomamente alle funzioni risultanti dal censimento relativo, (appartamento, negozio, laboratorio, ecc...). L'unità immobiliare deve esser definita secondo i minimi requisiti stabiliti dalla vigente normativa in materia.
 - g) Indice di edificabilità Territoriale (I.t) - Misura in mc./mq. il volume massimo edificabile per ogni mq. di sup. territoriale (V/St);
 - h) Indice di edificabilità Fondiaria (I.f.) - Misura in mc./mq. il volume massimo edificabile per ogni mq. di sup. fondiaria (V/Sf);
 - i) Superficie utile netta (S.u.n.) - Misura in mq la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, escluse le murature perimetrali e di partizione interna, i sottotetti non abitabili, i vani tecnici, le scale. Sono altresì escluse le logge e le verande se contenute nelle dimensioni stabilite dalle presenti norme. La superficie eventualmente eccedente la percentuale di cui al comma precedente verrà computata come Superficie utile netta;



- j) Superficie utile lorda (S.u.l.) - Misura in mq. la somma di tutte le superfici che fanno parte dell'edificio incluse le murature perimetrali, (con esclusione della parti murarie riconducibili a quanto indicato nelle presenti norme) e di partizione interna. E' la somma delle superfici lorde di tutti i vani fuori terra, (compresi i vani scala ed i vani ascensore) aventi altezza utile superiore a m. 1,80 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti del coperto e non tenendo conto di eventuali contro-soffittature piane e/o inclinate. I locali del fabbricato posti entroterra o contro-terra (interrati o seminterrati), verranno valutati agli effetti del computo della (Sul), in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di campagna o, a seconda dei casi, dal piano di riferimento.

Sono esclusi dal computo della (Sul):

- I porticati pubblici e privati, posti al piano terra degli edifici, realizzati all'interno della proiezione dei piani superiori sul piano di campagna;
- Portici, logge e verande di superficie inferiore a 30 mq ove aperti su almeno due lati;
- La (Sul), dei locali seminterrati sarà calcolata al 50%, quella dei locali interrati non sarà conteggiata, fatte salve specifiche prescrizioni espresse per le singole zone, sottozone e/o schede dei Progetti norma.

- k) Superficie coperta (S.c.) - misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione sul piano orizzontale del perimetro esterno degli edifici presenti sulla (Sf.) comprese le eventuali superfici annesse all'edificio principale quali: i porticati, i loggiati, le tettoie, le verande, anche se completamente aperti, ecc ... (con esclusione della parti murarie riconducibili a quanto indicato dalle presenti norme).

Sono esclusi dalla (S.c.) le proiezioni sul piano orizzontale relative a:

- aggetti dei balconi, pensiline di ingresso e/o collegamenti tra corpi di fabbrica separati, gronde, purché non superiori a ml. 1,80;
- le parti dell'edificio completamente interrate;
- le superfici fuori quota destinate ad autorimessa di cui alle presenti norme;
- scale esterne aperte fino ad un massimo di m. 2,70 di larghezza purché non siano racchiuse fra setti dell'edificio;
- elementi decorativi di modesta consistenza.

- l) Superficie permeabile (S.p.) - Si considera superficie permeabile quella che è in grado di assorbire almeno il 70% delle acque meteoriche senza necessità che esse vengano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione;

- m) Lotto di pertinenza (L.p.) - individua l'area sulla quale si verificano gli indici e parametri urbanistico-edilizi previsti nel presente regolamento.

- n) Altezza – (H.) - misura in ml. la differenza, tra la quota corrispondente all'intersezione fra la facciata verticale con il caposaldo altimetrico, (marciapiede stradale di altezza massima cm. 20 dal piano di campagna, in fregio all'edificio o la quota naturale del terreno quando l'edificio sia lontano da strade esistenti) e la quota corrispondente all'intersezione fra la facciata verticale e l'intradosso del solaio di copertura sia esso inclinato o piano, (linea di incontro del fronte dell'edificio con il piano di posa strutturale dell'aggetto del solaio di copertura, falde inclinate con gronda o senza, ovvero nel caso di copertura piana linea di incontro del fronte dell'edificio con il piano di posa strutturale del solaio di copertura).

Sono escluse: le parti murarie riconducibili a quanto indicato ai disposti di cui alla L. Reg. Tosc. 1/2005 (in particolare per l'edilizia sostenibile); le mensole ricalate delle gronde, quote riconducibili ad eventuali rialzamenti del piano di calpestio del piano terra rispetto alla quota del caposaldo altimetrico come sopra definito, dovute alle prescrizioni contenute al Titolo VIII ed in particolare Capo IV delle presenti norme.

L'altezza (H), si utilizza ai fini: del calcolo del volume; della verifica dell'altezza massima ammissibile; della verifica delle distanze dai confini, dalle strade, tra pareti finestrate.

Nel caso di coperture di pendenza superiore al 33% o che presentano una differenza di quota superiore o uguale a ml. 2,40 tra la quota in gronda e la quota al colmo, si assume come altezza del fabbricato l'altezza media aritmetica tra l'altezza in gronda e l'altezza al colmo.

Se il fabbricato presenta una articolazione volumetrica che dà luogo a valori diversi dell'altezza, si assume come altezza massima del fabbricato l'altezza massima fra quella dei vari fronti.

Nel caso in cui la quota del marciapiede non sia stata ancora fissata, l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota indicata dagli Uffici Comunali competenti.

Nel caso di fabbricati arretrati rispetto al marciapiede stradale, si assume come riferimento per il computo dell'altezza la quota del terreno o del marciapiede circostante il fabbricato, purché non sia superiore a cm.5 per ogni metro di distanza dal confine stradale rispetto alla quota del marciapiede, fatto salvo il naturale andamento del pendio.

La quota della sistemazione esterna del lotto compreso il marciapiede di norma non può superare di cm. 35 il piano di campagna o il piano stradale esistente.

Per gli edifici industriali e per gli annessi agricoli (H.) misura la distanza tra la quota del caposaldo altimetrico fissato come al precedente punto 1 e l'intradosso della trave di copertura.

Il numero di piani previsti, quando non vi siano ulteriori specificazioni è da intendersi complessivo del piano terreno.

Possono superare l'altezza massima consentita, se emergenti dalla linea di gronda e purché presentino una coerente soluzione architettonica di inserimento nella copertura, solo i volumi dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici a servizio e di pertinenza dell'edificio, quali: centrali termiche, manufatti per condizionamento, centraline elettriche, autoclavi, vano motore ed extracorsa ascensore, pannelli solari, canne



fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici, volumi necessari per meglio integrare impianti che utilizzano fonti energetiche alternative.

Negli edifici industriali, artigianali e commerciali ai soli fini del calcolo del volume di riferimento per il calcolo dei parcheggi di standard edilizio di cui alla legge 122/1989 e succ. mod. ed integrazione (e fermo il calcolo del volume reale ad ogni altro effetto) si darà applicazione all'altezza virtuale di ml. 4,5;

o) Volume – (V) - Misura il prodotto (Sul x H).

Qualora l'edificio sia composto da corpi di fabbrica aventi superfici diverse ed altezze diverse ai vari piani, il volume è dato dalla somma dei singoli volumi ottenuti dai prodotti vuoto per pieno delle superfici lorde di ogni piano e proiezione di piano, per le relative e corrispondenti altezze, da calpestio a calpestio misurate così come specificato al precedente articolo.

Nel caso in cui il fabbricato abbia superfici diverse ai vari piani e sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici dei vari piani e/o elementi costitutivi, per le rispettive altezze lorde, da calpestio a calpestio e per l'ultimo piano, da calpestio al punto di intersezione fra la linea di facciata, (linea verticale), e l'intradosso del piano di posa strutturale dell'aggetto del solaio di copertura, così come definito al precedente articolo.

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione.

Portici, logge e verande di superficie inferiore a mq. 30 non vengono calcolati ai fini del volume, ove aperti su almeno due lati. Portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico restano esclusi dal calcolo del volume. Per i porticati pubblici, prima del rilascio dei titoli abilitativi sarà stipulata apposita convenzione che ne stabilisce la pubblica destinazione e ne impedisce qualsiasi diversa destinazione. I volumi che eventualmente interromperanno la continuità dei porticati (scale, ascensori, volumi tecnici, guardiola del portiere, negozi ed altro), saranno compresi integralmente nel calcolo dei volumi generali.

I volumi dei vani sotto le falde dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale quando i vani stessi risultino di fatto abitabili, secondo i criteri definiti per il calcolo della (Sul).

Qualora non si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il (V.) sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali, estremi, opposti dell'edificio.

Non sono computati nel calcolo del volume: le parti murarie riconducibili a quanto indicato ai disposti di cui alla L. Reg. Tosc. 1/2005 (in particolare per l'edilizia sostenibile), i volumi interrati ricompresi nella proiezione della superficie coperta del fabbricato e con altezza max. non superiore a m. 2,40, i vespai e le intercapedini sotto il pavimento, i volumi tecnici, gli scannafossi di larghezza non superiore a m. 1,00.

Nel caso di tetti con pendenza superiore al 33% la volumetria compresa al di sotto del solaio inclinato di copertura sarà computata in ogni caso per intero anche se non accessibile;

p) Volumi tecnici – (V.t.) - Sono considerati volumi tecnici con un limite massimo di mq. 8 di (Sun) per ogni (U.E.), anche se composto da più (U.I.) i volumi relativi a: centrali termiche, per condizionamento e/o climatizzazione, centraline elettriche, autoclavi, vano motore ed extra-corsa ascensore, serbatoi idrici, volumi necessari per meglio integrare impianti che utilizzano fonti energetiche alternative;

q) Volumi interrati – (V.i.) - Sono considerati volumi interrati quei locali che, con riferimento all'estradosso del soffitto, si sviluppano completamente al di sotto del livello della sistemazione del terreno circostante l'edificio. Almeno tre fronti devono risultare completamente interrati e solo uno può essere scoperto per consentire l'accesso al piano stesso.

I locali interrati devono di norma essere utilizzati come locali accessori. Per tali locali dovrà essere: garantito l'isolamento dall'umidità; assicurato il ricambio d'aria; garantito un sistema di drenaggio delle acque, anche con mezzi meccanici, (impianti di sollevamento), nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quote superiori a quella del piano interrato;

r) Volumi seminterrati – (V.s.) - Sono considerati volumi seminterrati quei locali che hanno il pavimento ad un livello più basso e l'intradosso del soffitto ad un livello più alto rispetto alla quota del marciapiede o della sistemazione delle aree esterne dell'edificio. I locali seminterrati possono essere abitabili qualora l'altezza interna netta non sia inferiore a ml. 2,70 se destinati ad abitazione; agibili qualora l'altezza interna netta non sia inferiore a ml. 3,00 se destinati ad attività commerciali, artigianali, ricreative ecc.... In ogni caso l'intradosso del solaio deve risultare posto ad una quota maggiore a ml. 2,00 rispetto alla quota più alta del piano di calpestio esterno all'edificio e siano soddisfatte le condizioni relative alla areazione ed alle dimensioni minime dei vani;

s) Sottotetti – (Sot.) - Sono considerati sottotetti quei locali ubicati sotto le strutture di coperture ed in particolare sotto le falde del tetto. I sottotetti possono essere definiti abitabili purché: diano luogo ad una superficie maggiore di mq. 9,00; abbiano altezza media di ml. 2,70 con un'altezza minima nel punto più basso di ml. 1,50; siano soddisfatte le condizioni relative alla areazione ed alle dimensioni minime dei vani; i locali, in relazione all'uso al quale dovranno essere destinati. L'areazione e l'illuminazione potranno essere realizzati anche attraverso aperture ricavate a filo del piano di falda o su timpani. La creazione di lucernari e/o abbaini potrà essere permessa purché la somma delle loro superfici sia pari o inferiore al 25% della superficie della falda del tetto. L'altezza interna determinata dagli abbaini non potrà essere computata ai fini dell'altezza media dei vani abitabili. All'interno delle aree definite come Invariante dei Centri e Nuclei Storici dal PS, saranno consentite modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di lucernari, o simili) e solo quando, per dimensione, ubicazione e conformazione, non pregiudichino le caratteristiche tipologiche preesistenti e la previsione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto limitrofo.



Nelle zone di cui sopra, in ogni caso la somma delle superfici dei lucernari sopra detti, dovrà risultare pari o inferiore al 15% della superficie della falda del tetto; per quanto attiene alle norme igienico sanitarie si richiamano i disposti di cui all'Art. 39 comma 3. delle presenti norme.

- t) Volumi pertinenziali – (Vp) – Sono i volumi posti all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio, la cui destinazione d'uso è a diretto servizio dell'abitazione, come autorimesse, locali di rimessaggio, vani per attrezzature tecnologiche, ecc...

Ove i manufatti destinati ad autorimesse risultino assenti o insufficienti e sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli nell'ambito dei parametri edilizi consentiti è ammesso per ogni Unità Edilizia esistente alla data di adozione del R.U. la realizzazione di una autorimessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- mq. 27 di superficie massima netta.
- altezza massima di tale manufatto non potrà superare i ml. 2,40 in gronda e i ml. 3,50 all'intradosso del colmo di copertura.
- sporgenza di gronda non superiore a cm. 30.
- Le coperture dovranno essere realizzate con falde inclinate con pendenza fino al 30%.
- Le coperture piane saranno consentite solo per problemi di comprovata impossibilità tecniche e/o costruttive ed in tal caso l'altezza interna netta non potrà essere superiore a metri 2,50.
- I manufatti pertinenziali esistenti, che non necessitano di essere demoliti, dotati di copertura piana, possono essere modificati con l'aggiunta di copertura a falde con pendenza massima non superiore al 30% e gronda di sbalzo massimo di ml. 0,30.
- Al fine di favorire il risanamento e la riqualificazione delle pertinenze è prescritto, ove possibile, l'accorpamento dei volumi agli edifici principali.

Per gli edifici posti nel sub/Sistema del territorio Rurale gli interventi di cui sopra saranno consentiti solo nei casi in cui non rechino pregiudizio ai valori storico-architettonici ed al contesto ambientale.

La realizzazione delle autorimesse, di cui sopra, è subordinata alla bonifica degli spazi aperti con demolizione di eventuali manufatti precari (box, tettoie, legnaie ecc.), comunque condonati. In ogni caso il Rapporto di Copertura complessivo del fabbricato principale e degli annessi in rapporto all'area pertinenziale non potrà essere superiore a quello preesistente fatto salvo il raggiungimento del limite dei mq. 27 da destinare ad autorimessa nei limiti indicati precedentemente. La localizzazione di tali manufatti deve risultare defilata rispetto al fronte principale.

Al fine del riordino delle aree di pertinenza degli edifici, per tutti i manufatti di servizio, esistenti, sia legittimamente autorizzati che condonati, costruiti in modo casuale e con materiali atipici, è possibile la completa demolizione e ricostruzione, con materiali omogenei e rifiniture tipiche dei contesti edilizi circostanti, nei limiti del volume e della superficie coperta esistenti. Nella ricostruzione dovranno essere di norma seguite le indicazioni di cui sopra.

Per la realizzazione ed il riordino di volumi pertinenziali è consentita la deroga alle distanze dai confini di zona e proprietà (D2) e fra gli edifici (D3) qualora sia dimostrata l'impossibilità di rispettare quanto prescritto dal presente articolo e comunque nei limiti di quanto stabilito dal Codice Civile.

I nuovi volumi di cui sopra ed in genere tutti i manufatti pertinenziali dovranno mantenere la destinazione d'uso di servizio e dovranno essere asserviti, mediante atto pubblico di vincolo pertinenziale, all'edificio principale. Nei lotti di nuova edificazione, i volumi di servizio per autorimesse, attrezzature tecnologiche, locali di rimessaggio, ecc..., dovranno essere reperiti con preferenza all'interno del fabbricato principale (nelle zone interrate e/o seminterrato o al P.T.) o in volumi ad esso accorpate.

- u) Distanza – (D) - Per i nuovi edifici, ampliamenti, ricostruzioni salvo più specifiche indicazioni definite negli allegati e/o riferite ai singoli Progetti Norma, valgono le seguenti indicazioni:

D1 - distanza dei fronti del fabbricato dal bordo stradale:

- Per distanza dal bordo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato ed il ciglio della strada. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista dalla vigente normativa relativa alle dimensioni delle strade e/o loro adeguamento.
- Per i nuovi edifici o ricostruzioni le distanze da osservarsi dalle strade, salvo distanze maggiori imposte da fabbricati antistanti, sono quelle previste dal vigente codice della strada e dall'art.9 punto 3, comma 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444 per quanto compatibili.
- Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal bordo stradale non può essere inferiore a ml.5,00, salvo la viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, nel qual caso la distanza minima può essere ridotta a mt. 3,00 sempre nel rispetto di quanto previsto dalla Normativa vigente in materia.
- Nelle zone fortemente urbanizzate sono ammesse distanze inferiori nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi ad ampliamenti accorpate all'edificio principale, senza avanzamento verso il filo stradale o di ricostruzioni di edifici esistenti, al fine di tutelare la continuità dei prospetti lungo la viabilità.
- All'esterno del perimetro dei centri abitati, per quanto attiene al patrimonio edilizio esistente per il quale sia possibile l'applicazione dei disposti di cui agli articoli 30 comma 5 e 37 comma 5 delle presenti norme, nel caso in cui non sussista la possibilità di ubicare in via prioritaria tali ampliamenti sul retro dell'edificio esistente con conseguente allontanamento dalla viabilità, saranno consentite distanze uguali a quelle esistenti (allineamento all'edificio esistente, senza avanzamento verso il filo stradale), fermo restando in ogni caso il rispetto di una distanza minima di m. 10 e sempre fatto salvo il rispetto della disciplina di settore eventualmente vigente ed applicabile.



D2 - Distanza dei fronti del fabbricato dal confine di proprietà:

- Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo misurato in proiezione orizzontale congiungente i corpi di fabbrica e i confini di zona e di proprietà, con esclusione degli aggetti fino a m. 2 per gronde, terrazzi, pensiline; scale esterne a una rampa fino a m. 1,50, a due rampe fino a m. 2,70; sono altresì esclusi gli elementi decorativi e le scale esterne con i sottoscala, di larghezza lorda per rampa di cm. 150, che collegano il piano terra col piano primo e le eventuali logge che si formano ai due livelli nella proiezione lorda del pianerottolo di arrivo al piano primo, a condizione che lo stesso pianerottolo non superi la lunghezza di m. 2,50 e che sia contenuto nel fronte intero della facciata. Gli elementi in aggetto e le scale esterne non devono comunque essere ubicate a distanze inferiori a ml. 3,00 dal confine di proprietà.
- Per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento la distanza minima è di m. 5 ad eccezione del caso di costruzione in unione o in aderenza che è sempre ammesso nel rispetto del Codice Civile e/o sulla base di un progetto unitario.
- Sono ammesse distanze inferiori fino a quelle preesistenti nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche di demolizione e ricostruzione, senza avanzamento verso i confini e comunque nel rispetto di quanto stabilito nelle norme del Codice Civile.

D3 - Distanza tra edifici.

- Per distanza tra edifici si intende la lunghezza del segmento minimo misurato con sviluppo orizzontale e perpendicolare alla superficie frontale dell'edificio edificato per primo e congiungente i corpi di fabbrica, con esclusione degli aggetti fino a m. 2 per gronde, terrazzi, pensiline; scale esterne a una rampa fino a m. 1,50, a due rampe fino a m. 2,70; sono altresì esclusi gli elementi decorativi e le scale esterne con i sottoscala, di larghezza lorda per rampa di m. 1,50, che collegano il piano terra col piano primo e le eventuali logge che si formano ai due livelli nella proiezione lorda del pianerottolo di arrivo al piano primo, a condizione che lo stesso pianerottolo non superi la lunghezza di m. 2,50 e che sia contenuto nel fronte intero della facciata. Gli elementi in aggetto e le scale esterne non devono comunque distare meno di m. 3,00 dall'edificio prospiciente fermo restando quanto specificato alla precedente lettera D2.
 - Per le misurazioni delle distanze fra costruzioni, il punto di partenza, è dato dalla proiezione del suolo sul piano ideale su cui si trova la parte più sporgente della costruzione e senza tener conto dell'eventuale dislivello dei fondi che si fronteggiano. In ogni caso mentre le distanze fra costruzioni si misurano in modo lineare, le distanze dalle vedute si devono misurare in modo radiale. Sono fatte salve maggiori distanze e/o diverse distanze prescritte dalla normativa vigente in materia Sismica.
 - Nel caso di interventi di nuova costruzione la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10.
 - La distanza minima sopraindicata si riferisce alle distanze da e fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
 - Nelle sole sottozone B1 e B2 la distanza minima risulta essere: m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate; m 6,00 tra pareti entrambe non finestrate.
 - Per gli interventi relativi agli ampliamenti una tantum, sono ammesse distanze inferiori a quella di cui a precedenti commi, comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile.
 - Devono comunque essere rispettate le distanze minime e le limitazioni imposte dal Codice Civile. Sono fatte salve le costruzioni dei fabbricati in unione o in aderenza.
 - Le nuove aperture di sfondi negli edifici esistenti con pareti già finestrate sono ammesse nel solo rispetto del Codice Civile.
 - Ai soli effetti del calcolo della distanza fra gli edifici non vengono prese in considerazione le costruzioni di servizio e/o pertinenziali di altezza al colmo o comunque il punto più alto della struttura, non superiore a m. 3,50, esistenti in base a titoli legittimi, purché tali costruzioni vengano vincolate o siano già vincolate con atto pubblico registrato e trascritto, alla loro attuale destinazione e al mantenimento della loro attuale consistenza planovolumetrica.
- v) Rapporto massimo di copertura (R.c.) - Rc. misura in mq/mq la percentuale massima di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sfx100);
- w) Verde urbano – (V.u.) – è l'insieme delle componenti biologiche, appartenenti sia ad aree pubbliche che private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico dei territori urbani.

Titolo II – ATTUAZIONE DEL R.U.

Capo I - Tipi di intervento

Art. 6. – Generalità

1. Gli interventi edilizi si suddividono in:
 - a) interventi di nuova edificazione;
 - b) interventi sull'esistente;
 - c) recupero ambientale.
2. Sono interventi di nuova edificazione le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti di costruzioni esistenti.



3. Sono interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - a) la manutenzione ordinaria;
 - b) la manutenzione straordinaria;
 - c) il restauro e risanamento conservativo;
 - d) la sostituzione edilizia;
 - e) la ristrutturazione edilizia;
 - f) la ristrutturazione urbanistica.
4. Gli interventi di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 sono ammessi nelle aree, edifici, casi, limiti e nei modi previsti dal presente R.U. previo rilascio di titolo abilitativo o presentazione di D.I.A. in conformità a quanto previsto nel predetto R.U. e nella disciplina di settore vigente. Sono assoggettati a titolo abilitativo anche i mutamenti di destinazione d'uso senza opere nei modi e limiti indicati nelle presenti norme.

Art. 7. – Nuova edificazione e nuovo impianto

1. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate con tipologie, materiali, finiture tipiche degli immobili preesistenti con particolare attenzione all'inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesaggistico ed ambientale.
2. Le nuove edificazioni dovranno inoltre comportare anche la progettazione ed un nuovo impianto dello spazio aperto di pertinenza con la previsione e la realizzazione di opere relative alla sistemazione del terreno mediante canalizzazioni e di drenaggi delle acque di superficie, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto morfologico esistente, con particolare attenzione all'impermeabilizzazione delle superfici naturali d'infiltrazione delle acque meteoriche, al rispetto del sistema naturale di deflusso delle acque, agli impianti vegetazionali esistenti lungo fossi, canali e gore e alle opere di consolidamento dei terreni in pendio e degli sbancamenti.

Art. 8. – Ampliamento e/o Sopraelevazione

1. Sono definiti ampliamenti di edifici esistenti gli interventi che determinano incremento di superficie utile e/o volume senza configurare organismi edilizi strutturalmente e distributivamente autonomi e che non modificano i caratteri tipologici dell'edificio.
2. L'ampliamento può aver luogo in aderenza dell'edificio esistente e/o in sua sopraelevazione e deve configurarsi con sistemazione definitiva dell'edificio e del lotto di pertinenza e riferirsi alle caratteristiche degli edifici circostanti esistenti.

Art. 9. – Manutenzione ordinaria

1. Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in:
 - a) pulitura, consolidamento e riparazione degli elementi tecnici e di finitura, superfici parietali esterne, elementi decorativi, infissi, eseguiti senza modificare preesistenti oggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori. Le opere in ogni caso debbono riguardare l'intera facciata dell'edificio;
 - b) ripristino degli elementi tecnici e di finitura danneggiati – superfici parietali esterne, elementi decorativi, infissi – eseguito senza modificare preesistenti oggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori.
 - c) riparazione e rifacimento delle pavimentazioni, degli intonaci e delle tinteggiature.
 - d) riparazione e sostituzione parziale degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini) senza modificare materiali e modalità di posa.
 - e) riparazione e sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico, elettrico, fognario, termico, di condizionamento, di ventilazione, di sollevamento), senza che ciò comporti la creazione di nuovi volumi e superfici o che modifichi elementi e parti significative dell'edificio. Sono comunque da attribuire alla manutenzione ordinaria solo quelle opere, di ridotta entità, che siano finalizzate all'adeguamento degli impianti e ne conservino la struttura e le caratteristiche.
 - f) riparazione e sostituzione di materiali e di elementi dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico ed impermeabilizzazione).
 - g) limitatamente agli edifici destinate ad attività industriali ed artigianali, le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle sole opere sopra indicate.

Art. 10. – Manutenzione straordinaria

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.



Art. 11. – Restauro e Risanamento conservativo

Sono interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio; l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Art. 12. – Ristrutturazione Edilizia

Tali interventi sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono: il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio; l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; le demolizioni con fedele ricostruzione, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa o inferiore quantità ancorché in diversa collocazione nel lotto di pertinenza; le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti che non configurano nuovi organismi edilizi ivi comprese le pertinenze.

Ai fini della disciplina introdotta dal presente R.U. la ristrutturazione è suddivisa in cinque tipologie di intervento: D1 – D2 – D3 – D4 – D5.

La ristrutturazione edilizia di tipo D1 dovrà mantenere e conservare la tipologia esistente anche attraverso l'uso di materiali e tecniche costruttive uguali o strettamente affini a quelle preesistenti e comprende:

- a) opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, anche con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti arredo urbano;
- b) Spostamento, costruzione, demolizione di tramezzature interne non strutturali al fine della riorganizzazione dell'impianto distributivo;
- c) Demolizioni di parti dell'edificio nonché l'eliminazione di elementi decorativi, di rivestimento o simili, ritenuti incongrui all'impianto originario.

La ristrutturazione edilizia di tipo D2 comprende opere che, anche in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costituzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente;
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati d'altri usi.

La ristrutturazione edilizia di tipo D3 comprende opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

La ristrutturazione di tipo D4 comprende gli interventi di demolizione totale o parziale con fedele ricostruzione. Ove richiesto dal Comune per motivi di pubblico interesse, tale intervento dovrà essere realizzato in arretramento rispetto alla sede stradale.

La ristrutturazione edilizia di tipo D5 comprende le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale così come previsti dalle seguenti norme, il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

Art. 13. – Sostituzione edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia comportano la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti a parità di volumi, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi solo se specificamente previsti dal presente Regolamento Urbanistico.

Art. 14. – Ristrutturazione urbanistica

Sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tali interventi possono comprendere anche la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con e senza ricostruzione finalizzata a ridefinire il principio insediativo esistente.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare la:

- modifica o trasformazione dei tipi edilizi;



- modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti,
- modifica o trasformazione dei tracciati stradali;
- modifica o trasformazione complessiva del rapporto spazi edificati e non;
- modifica o trasformazione del rapporto tra spazio pubblico e privato.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono di norma ammessi previa approvazione di Piano di Recupero e si articolano in:

E1 - interventi di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, di un singolo edificio, con diverso disegno planivolumetrico, nei limiti della volumetria e delle superfici esistenti e/o incrementate dalle volumetrie previste nelle presenti norme;

E2 - opere rivolte alla sostituzione ed alla modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente. Sono comprese demolizioni degli edifici o parti essi non compatibili dal punto di vista morfologico ed ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico - edilizio, o la ricostruzione parziale o totale di edifici distrutti per eventi naturali o bellici. Gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi all'edificato storico e dell'ambiente circostante per quanto attiene a: tipologie, linee architettoniche, materiali e finiture esterne, elementi di arredo delle aree scoperte. In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue, (superfettazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale che determini inquinamento visivo.

Art. 15. – Recupero ambientale

Gli interventi di recupero ambientale consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al ridisegno generale di spazi aperti, impianti tecnici, impianti vegetazionali manufatti e sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nel rispetto della funzionalità idraulica originaria tali opere possono comportare un insieme sistematico di interventi quali:

- a) risanamento e modifica e rimodellamento di sponde e letti fluviali per il recupero della piena efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale rispetto alla sua primaria funzione di recinzione e regimazione degli afflussi naturali e artificiali;
- b) risanamento, modifica e rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche, frane, zone di erosione) finalizzati al recupero dell'equilibrio idrogeologico, al mantenimento della stabilità geomorfologica e al potenziamento dell'attività biologica, nel rispetto della struttura morfologica preesistente.
- c) sistemazione del terreno con opere di canalizzazione delle acque di superficie e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, secondo le associazioni fitosociologiche caratteristiche del territorio e la dinamica evolutiva, comunque nel rispetto delle presenze vegetazionali e degli habitat significativi esistenti;
- d) realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, di illuminazione) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
- e) realizzazione di manufatti, di attrezzature di arredo e di superfici pavimentate o in terra, con particolare attenzione alla permeabilità.

Capo II – Modalità di intervento

Art. 16. - Modalità di attuazione degli interventi

1. Gli interventi edilizi potranno attuarsi, a seconda di quanto previsto dalle presenti norme, o direttamente o solo dopo che abbia conseguita efficacia il Piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista che li preveda.
2. Il Regolamento urbanistico individua altresì alcune aree sottoposte a disciplina particolare (c.d. "Progetto norma") per le quali valgono le prescrizioni del successivo art. 19 e quelle specifiche contenute nei singoli elaborati costituenti nel loro insieme l'Allegato 1.
3. Gli interventi relativi alle aree ed edifici ricompresi nello Statuto dei Luoghi nel P.S., dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Integrata Comunale nei modi e termini previsti dagli art.35, 36 comma 6 delle Norme tecniche di Attuazione del PS. Non sono sottoposti a parere CEI gli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente a opere interne che non modificano l'aspetto esteriore o non si riferiscano a parti strutturali degli edifici.
4. Gli interventi edilizi sono in ogni caso subordinati al previo accertamento dell'esistenza di sufficienti condizioni di efficienza relativamente a:
 - disponibilità dell'approvvigionamento idrico e/o idropotabile (minimo 150 litri/abitante/giorno);
 - capacità di allacciamento alle reti dei servizi esistenti soprattutto di erogazione dell'energia;
 - assicurazione di un corretto smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo nell'integrale rispetto della disciplina di settore vigente;
 - capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
5. In caso di intervento edilizio (diretto o preceduto da P.A.) l'Amministrazione comunale e/o gli Enti Gestori delle reti tecnologiche potranno richiedere anche la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria anche esterne al perimetro del lotto o del P.A. ma ad essi funzionali (ivi compresi in particolare, quelli di adeguamento ed estensione delle reti dei sottoservizi).



Art. 17. - Intervento diretto – (Id)

1. Gli interventi diretti sono quelli relativi ad aree o edifici per i quali il R.U. non prescrive la previa approvazione di Piano attuativo e potranno attuarsi in conformità alla disciplina di settore e quella di cui al presente R.U. previo rilascio di titolo abilitativo o previa presentazione di D.I.A. Gli interventi diretti potranno anche essere “convenzionati” laddove lo prescrivano le presenti norme o ne venga ravvisata l'opportunità in funzione della realizzazione di opere di urbanizzazione.
2. Quand'anche previsti dal RU in ogni caso non sarà ammessa la realizzazione di interventi di nuova edificazione (o di interventi sull'esistente dai quali consegua – con o senza mutamento di destinazione d'uso – aumento di carico urbanistico) laddove non siano presenti o sufficienti nelle aree che ne sono interessate, le opere di urbanizzazione primaria o non ne sia prevista (con idoneo provvedimento o atto o convenzione) la contestuale realizzazione, completamento o estensione.

Art. 18. - Piani attuativi – (PA)

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune in attuazione del R.U. ed in conformità alla disciplina di settore e possono essere di iniziativa privata, pubblica o “misti”.
2. La realizzazione delle infrastrutture ed opere previste dai Piani Attuativi (quand'anche ad essi esterni ma funzionali) deve essere garantita attraverso apposita convenzione secondo i disposti di cui all'art. 21 delle presenti norme.
3. Fermo i disposti di cui all'art. 67 LRT 1/05 e s.m.i., i Piani Attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:
 - planimetria di zona in scala 1:2000;
 - estratto di P.R.G. in scala 1:2000;
 - estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
 - elenco delle particelle, loro consistenza, partita e nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
 - planimetria, in scala 1:500 o 1:1000, che illustri lo stato di fatto e di diritto: i luoghi, il perimetro d'intervento, l'area circostante, i frazionamenti catastali ed i nominativi dei proprietari confinanti, le servitù attive e passive, i vincoli eventualmente presenti, le essenze e le colture, i manufatti agricoli ed edilizi ed ogni altro elemento di conoscenza dell'area;
 - documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
 - rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1000, con quote altimetriche;
 - calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;
 - rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
 - relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica e geotecnica a firma di un geologo abilitato;
 - progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, il tipo di finiture e le caratteristiche architettoniche a cui i progetti edilizi si devono conformare, le superfici fondiari di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire;
 - illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
 - relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
 - schema di convenzione urbanistica.

Art. 19. – Progetti Norma (P.N.)

1. Il Regolamento Urbanistico individua e perimetra alcune aree all'interno delle quali gli interventi edilizi dovranno avvenire in conformità alla disciplina introdotta per ciascuna di esse dalle relative schede (aventi carattere prescrittivi) che costituiscono l'Allegato 1 alle presenti norme, le quali individuano, fra l'altro, anche le opere di urbanizzazione funzionali agli interventi edilizi da realizzarsi sia per l'intero che all'esterno dell'area perimetrata.
2. Le schede (denominate Progetti norma o, per brevità, “P.N.”) che compongono l'Allegato 1 alle presenti N.T.A. contengono la disciplina di dettaglio di alcune aree che per la loro specificità necessitano di una valutazione complessiva. All'interno di ciascun “Progetto norma” sono individuate:
 - (i) una o più UMI (unità minima di intervento) all'interno dei quali sono individuate le aree fondiaria destinate alla nuova edificazione;
 - (ii) le opere di urbanizzazione relative ad ogni singola UMI e (ove previsto) esterne, stimate funzionali all'intera area perimetrata dalla scheda del P.N. nonché le relative aree di sedime.
3. Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi su ciascuna UMI dovrà essere preceduto dall'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Progetto Unitario contenente la progettazione definitiva di tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 2 (ii). Il Progetto Norma n.4 sarà invece attuato attraverso un Piano di recupero soggetto alle prescrizioni della relativa scheda, alla disciplina locale di cui alle presenti N.T.A. e a quella di cui all'art. 73 l.r. 1/2005 e s.m.i..
4. Laddove la scheda relativa al P.N. individui una sola UMI il Progetto Unitario sarà presentato da un unico soggetto attuatore che dimostri di disporre in proprietà dei terreni che vi ricadono e si obblighi al momento della presentazione dell'istanza a realizzarvi a propria cura e spese le opere di urbanizzazione di cui al precedente



- 2.(ii) (ammettendo lo scomputo dei costi afferenti alle sole opere di urbanizzazione primaria con esclusione dallo scomputo dei costi relativi a quelle individuate all'art.37 comma 5 lettere c) e d) L.R.T. n°1/2005 e s. m. ed i.) a cedere o far cedere (senza scomputo) tutte le relative aree di sedime.
5. Laddove la scheda relativa al P.N. individui più UMI il Progetto Unitario potrà essere presentato anche da un solo soggetto attuatore che dimostri di disporre in proprietà di una o più UMI e si obblighi al momento della presentazione a cedere o far cedere (senza scomputo) tutte le aree di sedime interessate dalle opere di urbanizzazione che comunque garantiscano il collegamento viario e infrastrutturale (come risultante dalla scheda del PN) della/e UMI interessata/e nonché a realizzare a propria cura e spese le predette necessarie opere di urbanizzazione, (ammettendo lo scomputo dei costi afferenti alle sole opere di urbanizzazione primaria con esclusione dallo scomputo dei costi relativi a quelle individuate all'art.37 comma 5 lettere c) e d) L.R.T. n°1/2005 e s. m. ed i.). Alla proposta di Progetto Unitario dovrà essere allegata la prova documentale della ricezione dell'invito rivolto ai proprietari delle altre UMI a partecipare alla presentazione del Progetto Unitario e la dichiarazione giurata attestante l'infruttuoso decorso del termine di trenta giorni a loro assegnato .
6. Ogni singolo titolo abilitativo assentirà anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione cui ai precedenti commi n. 4 e 5 e sarà assistito da convenzione accessiva che comporterà la cessione delle aree di sedime che ne sono interessate e avrà i contenuti minimi di cui all'art. 21 delle N.T.A., nonché le connesse garanzie. Costituirà presupposto per il conseguimento dell'agibilità la ricorrenza di tutte le seguenti condizioni:
- positivo collaudo (o - ricorrendone i presupposti – emissione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione;
 - la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione come prevista in convenzione;
 - l'apertura all'uso pubblico della viabilità e dei parcheggi pubblici.
7. Nel caso di cui al precedente comma 5 le cessioni delle aree di sedime e la realizzazione delle opere di urbanizzazione escluse dalla Convenzione già approvata, saranno comunque previste nelle successive Convenzioni accessive ai titoli abilitativi che saranno rilasciati ai proprietari loro (o aventi causa) per l'edificazione nelle altre UMI. L'Amministrazione Comunale potrà peraltro realizzare in qualunque momento direttamente, in parte o totalmente (ivi compresi viabilità e parcheggi) le suddette opere di urbanizzazione espropriando le aree che ne sono interessate. In tal caso nella Convenzione che dovrà stipularsi successivamente sarà previsto che il soggetto attuatore restituisca al Comune le somme che quest'ultimo gli abbia già al riguardo eventualmente corrisposte a titolo di indennità di occupazione e/o di esproprio (o rinunci espressamente a pretenderle ove non siano state ancora corrisposte) oltre alle somme impiegate per la realizzazione delle opere predette, opportunamente aggiornate secondo la disciplina di settore che sarà vigente.
8. L'effettiva consistenza e corrispondenza dei limiti della zonizzazione delle aree ricomprese in ogni singolo Progetto Norma sarà puntualizzata e verificata (senza che ciò costituisca variante agli elaborati del RU) negli elaborati relativi alla redazione di ciascun Progetto unitario (PU) attraverso specifiche verifiche strumentali.

Art. 20. – Elaborati minimi richiesti per gli interventi

1. I progetti edilizi dovranno in ogni caso riguardare anche tutte le costruzioni eventualmente esistenti e gli spazi aperti ricompresi nella superficie di pertinenza. Dovrà inoltre adeguatamente illustrarsi:
- a) la coerenza con i parametri urbanistici ed edilizi esistenti e di progetto e con le prescrizioni definite per i Sistemi e i Sub/Sistema;
 - b) le caratteristiche tipologiche e tecnologiche dell'opera progettata e delle finiture;
 - c) i criteri che hanno presieduto alla sistemazione degli spazi aperti;
 - d) le scelte progettuali stimate opportune relativamente agli impianti che incidono sulla composizione dell'edificio e sulle condizioni di efficienza energetica (canna fumarie, tipo di riscaldamento - centralizzato o automatico - combustibile utilizzato, impianto di condizionamento, eventuali pannelli solari o altri impianti che sfruttano fonti energetiche rinnovabili, eventuali dispositivi di controllo dei consumi energetici, ascensore, rete principale delle fognature);
 - e) la rispondenza delle scelte progettuali adottate alle eventuali prescrizioni definite negli strumenti urbanistici approvati ed alle vigenti normative in materia, relativamente alle urbanizzazioni primarie ed in particolare: approvvigionamento idrico, smaltimento acque reflue ed acque bianche, viabilità, parcheggi, nonché condizioni di isolamento acustico e termico, autorimesse e locali interrati, normative di sicurezza antincendio;
2. Per tutti gli interventi di trasformazione del tessuto urbanistico e/o edilizio (ivi compresi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ampliamento e/o sopraelevazione) sono richiesti, fatte salve ulteriori previsioni del RE, inoltre i seguenti elaborati:
- a) relazione generale esaustiva sul tipo di intervento che si vuole realizzare precisando le modalità e le caratteristiche costruttive, esecutive, dei materiali e delle finiture;
 - b) adeguata documentazione topografica e fotografica descrittiva dello stato dei luoghi con particolare riferimento alle costruzioni limitrofe comunque esistenti delle quali dovrà essere fornita apposita descrizione ai fini del calcolo e verifica delle distanze e rapporti dimensionali;
 - c) Individuazione topografica e della disciplina urbanistica (con stralcio delle Tavole del P.S. e del RU) delle aree e/o gli edifici che interessano l'intervento e le aree o edifici limitrofi;
 - d) relazione esplicativa della verifica di conformità con quanto stabilito dal P.S. e dal R.U.;
 - e) relazione di verifica geologica, geomorfologica, idrogeologica e geotecnica relativamente a quanto stabilito negli elaborati di P.S. e di R.U.;



- f) ove previsto, stralcio del Progetto Norma e della relativa scheda allagata al R.U. con l'esatta ubicazione dell'area e delle eventuali costruzioni interessate;
 - g) rilievo redatto in scala 1/200 – 1/100 dell'area oggetto di intervento con la specificazione delle destinazioni d'uso relative a alle sistemazioni esterne, agli accessi pedonali e carrabili, parcheggi, esatta indicazione dell'accesso principale carrabile dalla pubblica viabilità;
 - h) rilievo redatto in scala 1:100 degli edifici esistenti nell'area oggetto di intervento con la specificazione delle destinazioni d'uso relative a tutti i piani e sezioni significative;
 - i) tavole di stato attuale in scala 1/100 – 1/50: piante dei vari piani, prospetti, almeno 3 sezioni significative;
 - j) tavole di progetto in scala 1/100 – 1/50: piante dei vari piani, prospetti, almeno 3 sezioni significative;
 - k) ove ne ricorrano i presupposti tavole di stato sovrapposto in scala 1/100 – 1/50: piante dei vari piani, prospetti, almeno tre sezioni significative;
 - l) documentazione che mostri l'inserimento nel contesto esistente nell'intorno dell'edificio sul quale si deve intervenire. A tale scopo dovranno essere rilevati i prospetti degli edifici facenti parte dell'intorno ad una scala che permetta di leggerne i caratteri compositivi e costruttivi o in alternativa potrà essere prodotto un rilievo fotografico esaustivo d'insieme e di dettaglio;
 - m) per gli interventi ricadenti in aree o su edifici con destinazione produttiva dovrà essere redatta specifica relazione contenente: la descrizione delle lavorazioni effettuate, la specificazione dei materiali in uso in rapporto alla sicurezza, la verifica delle normative vigenti in materia di immissioni del rumore, fonti di approvvigionamento, la verifica delle normative vigenti in materia di abbattimento delle immissioni atmosferiche e quanto altro specificato dalla vigente normativa in materia.
3. Per le aree inserite nelle zone sismiche dovranno depositarsi i risultati di indagini e documentazione esaustiva secondo i disposti delle normative vigenti in materia.

Art. 21. – Opere di Urbanizzazione Convenzioni ed Atti d'obbligo

1. Sono opere di urbanizzazione primaria – (S1)
 - a) Strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
 - b) spazi di sosta e parcheggi;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato;
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria – (S2)
 - h) asili nido e scuole materne;
 - i) scuole dell'obbligo;
 - j) mercati di quartiere;
 - k) uffici comunali;
 - l) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - m) impianti sportivi di quartiere;
 - n) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
 - o) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti urbani;
 - p) aree verdi di quartiere;
 - q) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.
3. Le Convenzioni (anche accessive a titoli abilitativi) e gli atti d'obbligo nei quali sia prevista anche la realizzazione di opere di urbanizzazione dovranno di norma avere il contenuto indicato nel presente articolo, che potrà di volta in volta essere implementato in dipendenza delle specifiche fattispecie. La sottoscrizione dovrà essere preceduta dall'approvazione nei modi di legge del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e/o pubbliche ivi previste. Tale progetto dovrà tenere in conto di eventuali prescrizioni ed indicazioni impartite dagli enti e società di gestione delle varie reti di distribuzione e/o da parte degli uffici competenti della Pubblica amministrazione.
Le Convenzioni di cui sopra (al pari degli atti d'obbligo) dovranno essere stipulate e trascritte a cura e spese dell'interessato e la prova dell'avvenuta trascrizione costituirà presupposto per il rilascio di qualunque titolo abilitativo, ivi compresi quelli relativi alle opere di urbanizzazione e/o per il deposito della D.I.A. Laddove la scheda preveda la cessione gratuita (e pertanto non soggetta a scomputo) al Comune di aree vi si provvederà con separato ma contestuale atto, anch'esso da stipularsi e trasciversi a totale spesa (ivi comprese quelle di frazionamento) dell'interessato. Nello stesso atto si provvederà altresì alla sottoposizione ad uso pubblico delle aree per le quali tale sottoposizione sia prevista nella relativa scheda e ciò quand'anche successivamente il soggetto attuatore, in esecuzione di quanto previsto nella scheda medesima e/o nella convenzione, debba realizzarvi opere.
4. La Convenzione dovrà in ogni caso contenere:
 - a) Clausole idonee a garantire che le opere ivi previste a carico del soggetto attuatore siano realizzate in conformità ad un cronoprogramma (da allegarsi) e, comunque, che siano ultimate e collaudate prima dell'ultimazione delle costruzioni private o comunque prima della presentazione della relativa certificazione di conformità. A tal fine in ogni caso dovrà specificamente prevedersi che l'avvenuto collaudo ed apertura all'uso pubblico costituisca presupposto per la certificazione dell'agibilità, che pertanto in difetto non potrà



essere presentata o se presentata non potrà conseguire gli effetti di cui all'art. 86 L.Reg. 1/2005 e succ. mod. o int.;

- b) I termini per il collaudo, ivi compreso quello amministrativo ove previsto;
- c) La specifica indicazione delle opere ammesse a scomputo con relativo calcolo del valore di scomputo determinato applicando i parametri del Bollettino degli Ingegneri (Provincia di Pistoia) dell'anno precedente, scontato di una percentuale che sarà determinata all'inizio di ogni anno solare con apposita delibera di Giunta;
- d) L'imputazione dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai valori delle sole opere di urbanizzazione primaria realizzate dal soggetto attuatore e quello degli oneri di urbanizzazione secondaria ai valori delle sole opere di urbanizzazione secondaria, ove effettivamente realizzate dal soggetto attuatore (fermo l'obbligo del soggetto attuatore di realizzare comunque le opere di urbanizzazione anche per la parte eccedente ciascun valore di scomputo);
- e) La disciplina (e le relative garanzie) della manutenzione e gestione a totale carico del soggetto attuatore (e suoi aventi causa) degli spazi, aree ed opere (ulteriori rispetto a quelle di standard soggette a cessione) che il Comune ritiene di non acquisire in proprietà e di sottoporre ad uso pubblico (in tal caso applicandosi la disciplina prevista sub n.3);
- f) L'obbligatorietà del richiamo della Convenzione di tutti i negozi giuridici successivamente conclusi dal soggetto attuatore ed avente ad oggetto trasferimento e/o costituzione a favore di terzi di diritti reali relativi e/o connessi alle aree interessate dagli interventi.

Art. 22. - Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.

1. Il R.U., in conformità con gli indirizzi del P.S., prevede una dotazione di aree destinate a standard di minimo mq.18/abitante così ripartite:
 - aree a verde pubblico attrezzato 9,00 mq./ab.
 - aree per l'istruzione dell'obbligo 4,00 mq./ab.
 - aree per attrezzature di interesse comune 2,00 mq./ab.
 - aree per parcheggi 3,00 mq./ab.
2. A tali parametri dovrà essere aggiunta una quota pari a 7,00 mq./ab. da destinare ad adeguamento e/o realizzazione di viabilità di accesso alle nuove edificazioni. Pertanto la dotazione complessiva di standard viene definita in 25,00 mq./ab. Insediato e/o insediabile da applicarsi a tutti gli interventi proposti.
3. Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo del fabbisogno di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza si assume (in conformità all'art. 86 delle N.T.A. al P.S.) la previsione di mc. 150/abitante.
4. Le dotazioni di aree a standard, per i piani attuativi relativi ad interventi di nuova edificazione e/o demolizione e ricostruzione (P.d.R) non potranno essere inferiori a mq. 80 ogni mq. 100 di superficie lorda di attività terziarie (direzionale e commerciale) e di mq. 15 ogni mq. 100 di S.T. di attività produttive, escluse le sedi viarie e saranno calcolate in riferimento alla diversa disciplina applicabile in relazione alle diverse specifiche destinazioni d'uso.

Art. 23. – Standard per parcheggi

1. I parcheggi sono così individuati
 - (Pa) - Standard edilizio: parcheggi destinati alla sosta di pertinenza degli edifici;
 - (Pb) - Standard urbanistico: parcheggi destinati al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 (o di cui alla vigente disciplina locale) che dovranno essere realizzati e ceduti al Comune (pubblici) o realizzati e sottoposti a servitù di uso pubblico (di uso pubblico);
 - (Pr) – Standard commerciale parcheggi destinati alla sosta di relazione di esercizi di commercio al dettaglio, da individuarsi in aggiunta a quelli edilizi ed a quelli urbanistici (questi ultimi, ove dovuti).
2. Ai fini del soddisfacimento degli standard destinati a parcheggio di cui al comma 1, valgono le seguenti disposizioni:
 - a) Le superfici a parcheggio devono essere considerate a lordo degli spazi di manovra e di accesso;
 - b) Laddove sia previsto un soddisfacimento anche numerico di standard di parcheggio è possibile convertire, per la verifica dei parametri, le superfici da adibire a parcheggio in numero di posti auto, secondo l'equivalenza 1 posto auto = 25 mq. di superficie a parcheggio;
 - c) Dovranno in ogni caso essere prioritariamente rispettate le normative vigenti in materia di tutela dei diversamente abili;
 - d) Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno considerarsi come nuove costruzioni. Nei casi di intervento sull'esistente (fatta salva la disciplina speciale di cui ai commi successivi) gli standard **Pa** dovranno essere soddisfatti laddove ne consegua (con o senza mutamento di destinazione d'uso) aumento di carico urbanistico e, in ogni caso, laddove si dia luogo a ristrutturazione edilizia tramite integrale demolizione e fedele ricostruzione. Nei centri storici e nei centri abitati di valore storico/testimoniale, (zone A) nella accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi senza recare pregiudizio alle tipologie originarie dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà consentire l'ubicazione dei parcheggi **Pa** in aree o edifici limitrofi purché a distanza idonea.
 - e) Fermo il rispetto dello standard di cui alla L.24/3/89 n. 122 e succ. mod ed int., all'interno del lotto di pertinenza dell'intervento dovranno comunque individuarsi e realizzarsi almeno due posti auto per



- alloggio. Nelle sottozone B1 e B2, fermo restando il rispetto dello standard minimo di cui alla L. 122/89 citata, i parcheggi di tipo **Pa**, nell'accertata impossibilità di reperirli all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, potranno essere ubicati in aree o edifici limitrofi purché a distanza idonea.
- f) In tutti i casi in cui i parcheggi destinati al soddisfacimento dello standard **Pa** possono essere ubicati in aree ed edifici adiacenti, questi ultimi dovranno trovarsi a distanza idonea a consentire la loro effettiva utilizzazione e dovranno essere vincolati tramite apposito atto unilaterale d'obbligo che dovrà essere sottoscritto dagli aventi diritto e trascritto a cura dell'interessato, quale presupposto per il conseguimento dell'agibilità (anche tramite attestazione).
- g) I parcheggi di tipo **Pb** devono essere reperiti ed individuati anche in caso di intervento diretto di nuovi edifici con destinazione artigianale, industriale, commerciale, direzionale o di attrezzature sportive e/o collettive.
- h) I parcheggi di tipo **Pa** e **Pb**, fatte salve le prescrizioni di cui al Titolo VIII delle presenti NTA, potranno essere realizzati sia su aree poste in superficie che su aree interrato (nei limiti e con l'indicazioni e dimensionamento previsti dalle presenti norme e da quelle del Regolamento Edilizio). Limitatamente agli edifici completamente destinati ad attività di cui ai successivi commi 5 e 8, le aree di cui sopra potranno essere realizzate anche sulle coperture degli edifici.
- i) I parcheggi **Pa** e **Pr** (e nei casi di cui al precedente sub g) anche quelli di tipo **Pb**) dovranno essere individuati e soddisfatti all'interno del lotto di pertinenza (o, nel caso di interventi sull'esistente, nell'area costituente pertinenza urbanistica). I parcheggi **Pr** potranno ubicarsi, individuarsi e soddisfarsi in conformità a quanto previsto dalla disciplina regionale di settore.
- j) Con apposita deliberazione il Consiglio Comunale si potrà individuare e disciplinare le fattispecie di monetizzazione totale e/o parziale delle aree destinate al soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68 ivi comprese quelle destinate al soddisfacimento dello standard di parcheggio.
3. Residenza
- a) I parcheggi di tipo **Pa** debbono essere all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, nella misura minima di n°2 posti auto per alloggio e nelle forme stabilite dalla L. 24/3/89 n.122.
- b) All'interno dei Piani Attuativi (e nell'area oggetto dei Progetti Norma) dovranno reperirsi parcheggi di standard urbanistico di tipo **Pb**, ove non già individuati negli elaborati del R.U. e nei progetti norma, in aree individuate in collocazione funzionalmente strategica al fine di soddisfare le esigenze dell'intero insediamento previsto e nella misura minima di un posto auto per ogni unità abitativa.
4. Attività direzionali
- a) Fermo il rispetto dello standard di cui alla L. 24/3/89 n.122 e succ. mod. ed int., i parcheggi di tipo **Pa** sono comunque dimensionati nella misura minima di mq 20 per ogni 100 mq di superficie utile destinata alle attività.
- b) I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati in ragione di 40 mq per ogni 100 mq. superficie utile destinata alle attività.
5. Attività commerciali e di vendita
- a) I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati in ragione di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile destinata alle attività commerciali.
- b) I parcheggi per la sosta stanziale (**Pa**) saranno dimensionati nella misura stabilita dall'art.2, secondo comma della L.122/89 maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia che preveda il cambio di destinazione d'uso in attività commerciale, di immobile o di unità immobiliare precedentemente destinati ad altri usi dovranno reperirsi i parcheggi nella misura prevista per le nuove costruzioni. Limitatamente agli esercizi di vicinato tali parcheggi potranno peraltro essere reperiti anche su aree pubbliche, escluse le carreggiate stradali.
- c) Negli esercizi di vendita al dettaglio, oltre allo standard edilizio ed urbanistico dovranno reperirsi spazi di parcheggio specifici destinati alla c.d. "sosta di relazione" (**Pr**) dei quali dovrà essere garantita l'apertura al pubblico durante l'orario di apertura dell'esercizio. Tali parcheggi dovranno essere individuati sia nel caso di nuova costruzione sia in quello di interventi sull'esistente dai quali consegua mutamento di destinazione, ampliamento della superficie di vendita (in tal caso limitatamente alla superficie di vendita ampliata) o passaggio alla tipologia superiore di esercizio commerciale (nel qual caso dovranno essere verificate per intero le relative dotazioni di aree a parcheggio).
- Per gli esercizi di vicinato nella misura minima di mq. 1/mq.1 di Superficie di Vendita.
 - Per le medie strutture di vendita nella misura minima di mq.1,5/mq.1 di Superficie di Vendita e ai quali dovranno aggiungersi - nei centri commerciali - mq. 1/mq.1 di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quelle commerciali.
 - Per le grandi strutture di vendita nella misura minima di mq.2/mq.1 di Superficie di Vendita, oltre – nei centri commerciali - ai quali dovranno aggiungersi mq.1,5/mq.1 di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico per altre attività connesse (ristoranti, bar, sale riunioni ed altri spazi destinati e funzioni complementari a quella commerciale).
- d) In sede di presentazione del progetto dovranno essere distintamente evidenziate le diverse tipologie di aree a parcheggio dovranno essere previsti in modo da assicurare l'utilizzazione pubblica nelle ore di apertura dell'esercizio commerciale.
6. Cinema – Teatri – Locali per spettacolo



- a) Fermo il rispetto dello standard di cui alla Legge del 24/3/89 n. 122 e succ. mod ed int., i parcheggi di tipo **Pa** sono comunque dimensionati nella misura di mq. 60 ogni mq. 100 di S.u.n. destinata alle attività.
- b) I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati nella misura minima di mq.40 ogni mq. 100 di S.u.n. destinata alle attività.
7. Pubblici esercizi (Ristoranti – Trattorie – Bar – ecc)
 - a) Fermo il rispetto dello standard di cui alla Legge del 24/3/89 n. 122 e succ. mod ed int, i parcheggi di tipo **Pa** sono comunque dimensionati nella misura minima di mq. 40 ogni mq. 100 di S.u.n. destinata alle attività.
 - b) I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati nella misura minima di mq. 40 ogni mq.100 di S.u.n. destinata alle attività.
8. Attività industriali e/o artigianali
Fermo il rispetto dello standard di cui alla Legge del 24/3/89 n.122 e succ. mod ed int., i parcheggi di tipo **Pa** e **Pb** sono dimensionati ciascuno in ragione di mq. 20 ogni mq. 100 di S.u.n. destinata alle attività e comunque in quantità non inferiore al 5% della S.f.
9. Attività ricettive – Alberghiere ed extra alberghiere
 - a) Fermo il rispetto dello standard di cui alla Legge del 24/3/89 n.122 e succ. mod. ed int., per le attrezzature alberghiere e similari i parcheggi di tipo **Pa** debbono essere comunque dimensionati come minimo in ragione di 1 posto auto per ogni camera o unità abitative o piazzola e debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva.
 - b) I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati in ragione di mq. 40 ogni mq. 100 di S.u.n. destinata alle attività.

Art. 24. – Destinazione d'uso

1. Il Comune provvederà nei modi di cui all'articolo 69 L.Reg. n.1/2005 all'approvazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni avente il contenuto e l'efficacia di cui all'articolo 58 della predetta legge.
2. In sede di redazione della disciplina di cui al precedente comma 1 il Comune definirà le categorie e loro particolari articolazioni, il passaggio dall'una all'altra delle quali verrà considerato mutamento di destinazione d'uso ai sensi delle lett. "c" ed "e" dell'Art.58 LRT 1/05 e s.m.i.
3. Sono comunque considerati mutamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 58 lett. "e" e lett "c" i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:
 - a) Residenziale;
 - b) industriale ed artigianale;
 - c) commerciale;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) Direzionale;
 - f) di servizio;
 - g) commerciale all'ingrosso e depositi;
 - h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;
4. Fermo quanto previsto al precedente comma 3, si ha mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dall'art. 59 commi 2 e 3 della L.Reg. 1/2005.

Art. 25. – Mappa di accessibilità urbana

1. La mappa di accessibilità urbana contiene il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, al fine di garantire una adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città da parte di tutti i cittadini, compresi gli anziani, i bambini e i diversamente abili.
2. Gli elaborati specifici descrivono lo stato attuale dei luoghi, indicano gli interventi da effettuare al fine della programmazione, saranno approvati contestualmente all'adozione del presente RU e successivamente saranno aggiornati periodicamente secondo i disposti della normativa vigente in materia.

Art. 26. – Disciplina della perequazione

1. Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle schede dell'Allegato 1 e nelle presenti norme sono unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti unitari, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. I proprietari di tali immobili, o gli altri aventi titolo sugli stessi, sono tenuti a definire, mediante accordi pattizi, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali garantire la perequazione dei benefici e dei gravami.
3. In ogni caso il comune risulta estraneo da ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e dei gravami.
4. Non concorrono alla potenzialità di trasformazione edilizia né agli obblighi stabiliti dalle schede le aree del sistema infrastrutturale e gli spazi pubblici esistenti ricadenti all'interno degli ambiti di trasformazione.



Art. 27. – Sistemazioni esterne

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi né superficie coperta secondo le definizioni del presente RU, esteso alle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (lotti fondiari) che ne definisce assetto fisico ed utilizzazioni. La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti che non siano computabili come volumi o superfici coperte ai sensi del presente R.U. e delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S., quali vasche e piscine private scoperte, manufatti accessori leggeri, arredi da giardino, realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini.

Art. 28. – Piscine private

1. La realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina è consentita nelle pertinenze degli edifici, (con esclusione delle aree ricomprese nelle fasce di rispetto), ad uso residenziale nonché negli edifici con destinazione turistico-ricettiva e agrituristica solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:
 - l'opera non determini sensibili trasformazioni plano altimetriche alle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo. La documentazione dello stato dei luoghi sotto questo riguardo deve essere fornita per l'estensione della proprietà in mappe di scala 1/2000 (1/5000 quando manchi la copertura in scala 1/2000);
 - sia dimostrabile un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria a carico di pozzi privati o sostenibile da parte dell'acquedotto pubblico;
 - sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
 - la profondità massima non sia superiore a ml. 1,8;
 - le dimensioni planimetriche siano contenute entro una superficie massima di mq. 240 nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche e mq. 120 per le abitazioni private;
 - si dovrà porre particolare attenzione all'inserimento ambientale dei manufatti rispettando il naturale andamento orografico del terreno o ricostruendone i profili con caratteristiche analoghe a quelle esistenti e limitando i movimenti di terra. Le finiture esterne dovranno essere realizzate con materiali tipici dei luoghi o tecniche idonee anche del tipo "ingegneria naturalistica", in particolare è vietata la realizzazione di muri di contenimento del terreno con finitura diversa dalla pietra di tipo locale murata a vista;
 - il vano tecnico, di dimensioni massime di m. 2,00 x m. 2,00 ed altezza massima m. 2.20, dovrà essere interrato.
 - nell'ambito delle opere di sistemazione dell'area interessata all'intervento si prescrive la corretta regimazione delle acque superficiali estesa anche alle zone limitrofe.
2. La realizzazione di piscine non è consentita nelle aree ricomprese nello Statuto dei Luoghi all'interno dei perimetri delle Invarianti Strutturali relative ai centri Storici di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale.
3. L'approvvigionamento idrico non potrà avvenire da sorgenti naturali esistenti e se attuato dalla rete idrica pubblica dovrà essere applicata la normativa vigente in materia nonché quanto stabilito dall'Ente gestore delle specifiche reti.

Titolo III – DISCIPLINA DEL SUB/SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE

Art. 29. - Disposizioni generali

1. Il R.U., in conformità al P.S. disciplina, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie necessarie allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali e montani. In tale contesto, secondo il disposto dell'art. 39 L.Reg.1/2005 il R.U. persegue la valorizzazione dell'economia rurale e montana attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, anche adeguando i servizi e le infrastrutture nelle aree marginali.
2. Nelle singole aree costituenti il sub sistema rurale così come definite dall'art. 57 delle N.T.A. al P.S. sono consentiti gli interventi (anche sugli edifici e costruzioni esistenti) specificati nel P.S. e nel presente Titolo III. Il RU ha altresì individuato, attraverso puntuale schedatura riportata nell'elaborato specifico del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), le caratteristiche di ogni singolo immobile ricadente nella tavola P08 del P.S. evidenziandone il valore testimoniale e stabilendo le relative tipologie di intervento consentite.
3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 negli elaborati allegati al R.U. sono state perimetrate e classificate le aree assimilate alle zone E ad eccezione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico.
4. La realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico da parte del Comune e/o interventi su edifici pubblici appartenenti al patrimonio dell'ente, impianti pubblici e dei relativi volumi per i servizi tecnologici, per le infrastrutture di approvvigionamento energetico, idrico e per telecomunicazioni è consentita, anche se non specificatamente prevista e senza che ciò costituisca variante al RU, secondo le disposizioni vigenti in materia e fatto salvo quanto stabilito da eventuali piani di settore.



5. Saranno consentiti interventi di realizzazione di impianti di energia rinnovabile esclusivamente nelle sottozone E3 ed E4.

Art. 30. - Disposizioni particolari per gli interventi

1. Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, secondo i criteri di cui all'Art. 54 Comma 5. delle NTA del PS, ha valore di Piano Attuativo nei casi in cui preveda:
 - a) La realizzazione di nuove costruzioni (abitazioni rurali ed annessi) attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimento di volumetrie per un volume complessivo superiore a mc.1000;
 - b) Interventi complessi, rilevanti dal punto di vista delle trasformazioni dell'assetto ambientale ed infrastrutturale;
 - c) Modifiche consistenti nella trasformazione dell'assetto geologico e/o idrogeologico.
2. Il nuovo Regolamento Edilizio definirà, sulla base dei criteri dettati dal PTC e dal Titolo VI Capo III delle NTA del PS, i contenuti e gli elaborati costituenti il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio valgono i criteri indicati all'Art. 54 delle NTA del PS.
3. La realizzazione di nuovi edifici non deve alterare in modo permanente il contesto paesaggistico ed ambientale con particolare riferimento agli effetti degli sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento degli alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti.
4. Per accedere alle nuove costruzioni devono essere utilizzati i sentieri o la viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.
5. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), alle presenti norme, gli edifici esistenti ad uso abitativo, legittimamente già destinati a residenza prima dell'adozione della prima stesura del R.U. (Del C.C. n°29 del 20.07.2006), potranno usufruire di ampliamenti una tantum di Superficie utile netta omnicomprensiva (esclusi: vani scala, logge e verande anche su un solo lato interne alla sagoma dell'edificio) fino ad un massimo di mq. 40 utili netti secondo i criteri di cui all'Art. 68 comma 5 delle NTA del PS. Gli ampliamenti di cui trattasi non potranno eccedere il limite massimo complessivo di mc.120 e la superficie utile netta di mq. 40 potrà essere suddivisa fra le varie Unità Immobiliari costituenti l'edificio.
6. Gli ampliamenti così come definiti al precedente comma 5, *potranno essere attuati anche in interventi successivi semprechè: non si eccedano le superfici e le volumetrie indicate al precedente comma 5.; non siano associati ad interventi dai quali consegua aumento di unità immobiliari; siano solo in deroga agli indici volumetrici e alla sul* ma non agli altri indici e parametri.. In caso di sopraelevazione, l'altezza di riferimento dovrà essere quella massima dell'edificio esistente (allineamento delle gronde e dei colmi delle coperture) e comunque, l'altezza della porzione del fabbricato, a rialzamento eseguito, non dovrà eccedere su nessun lato:
 - a) l m. 6,50 nel caso in cui il fabbricato oggetto di intervento sia ubicato nelle sottozone E1 ed E2;
 - b) l m. 9,00 nel caso in cui il fabbricato oggetto di intervento sia ubicato nelle sottozone E3 ed E4.
7. Negli interventi di recupero dovranno essere conservati e/o ripristinati gli elementi architettonici dell'edilizia tradizionale, così come definiti dall'Art. 54 delle NTA del PS e, ove efficace, nel nuovo Regolamento Edilizio.
8. Gli ampliamenti dovranno essere eseguiti attraverso interventi architettonici omogenei, costituiti da organiche addizioni volumetriche orizzontali e/o verticali e/o con l'aggiunta di volumetrie indipendenti, nel rispetto delle preesistenze architettoniche, delle distanze dai confine, dai fili stradali, delle altezze. In ogni caso si dovrà procedere progettualmente dando indicazioni per un corretto inserimento architettonico ed ambientale nel rispetto delle tipologie e dei materiali preesistenti.
9. Dovranno essere mantenute e/o recuperate quelle opere esistenti quali terrazzamenti, cavedagne, scoline, fossi, drenaggi, ed in generale tutte quelle opere esistenti che rappresentano un sistema creato per controllare l'azione degli agenti geomorfologici e favorire le opere agricole.
10. L'ubicazione dei nuovi edifici dovrà essere scelta evitando, per quanto possibile, la dispersione dei manufatti sul territorio aperto ovvero nelle vicinanze e/o, per quanto possibile, in aggregato o in aderenza, agli edifici esistenti.
11. I nuovi edifici dovranno risultare di tipo compatto con copertura a capanna ed inclinazione delle falde non superiore al 30% e le sagome delle nuove costruzioni non potranno modificare i crinali ed avere una quota massima superiore a quella del rilievo.
12. Le caratteristiche dimensionali e tipologico-costruttive relativamente ai nuovi edifici rurali ad uso abitativo, nuovi edifici per annessi anche relativi a fondi agricoli inferiori ai minimi dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia, serre, ricovero per animali e manufatti precari, sono definite nel Regolamento Edilizio. Fino all'approvazione del Regolamento Edilizio valgono i criteri indicati al Titolo VI Capo III delle NTA del PS e dalle normativa vigente in materia.
13. Le tipologie costruttive sono quelle riconducibili a modelli del patrimonio edilizio rurale esistente storicamente consolidate da definire nel Regolamento Edilizio. Fino all'approvazione del Regolamento Edilizio valgono i criteri indicati al Titolo VI Capo III e all'Art.54 delle NTA del PS.

Art. 31. - Destinazioni d'uso

1. Nell'ambito e nei limiti di quanto stabilito nelle NTA del PS e della disciplina regionale di settore, nel Territorio Rurale sono considerate compatibili, secondo il disposto dell'art.56 del P.S. le seguenti destinazioni:
 - a) turistico/ricettive;
 - b) residenza;
 - c) impianti a servizio dell'agricoltura.



2. Gli edifici che, nel rispetto della disciplina di settore, cambiano destinazione d'uso agricola dovranno essere collegati a pertinenze minime di mq. 600 di terreno. Pertinenze inferiori dovranno essere adeguatamente motivate (resedi storicamente definiti).
3. Il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli esistenti, posti a servizio di fondi agricoli aventi una dimensione inferiore a quella prevista dalla normativa vigente, può essere ammesso a condizione che venga comunque mantenuta una superficie di annessi agricoli non inferiore a mq.30,00.
4. Non sarà consentita la realizzazione di nuovi annessi a servizio di fondi sui quali siano state modificate destinazioni d'uso di annessi preesistenti dopo l'entrata in vigore della L.R.T. n°64/95.

Art. 32. - Zone territoriali omogenee E

Tali aree sono state definite:

- E1 - Aree dell'alta collina a prevalenza di bosco;
- E2 - Aree della collina arborata;
- E3 - Aree agricole ordinarie della pianura;
- E4 - Aree della bonifica storica.

Art. 33. - Sottozona E1 – (Aree dell'alta collina a prevalenza di bosco)

1. Tale zona coincide con le aree agricole dell'alta collina della Valdinievole a prevalenza di bosco A1 così come definite nel P.S.
2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), e di quanto stabilito all'Art.32 e 70bis delle NTA del PS, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, compresi gli ampliamenti di cui all'art. 30 comma 5 delle presenti norme;
 - b) La realizzazione di annessi agricoli nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia con esclusione di quelli normati all'articolo 66 delle NTA del PS;
 - c) La realizzazione di manufatti precari ad esclusione delle serre fisse così come definite dalla vigente normativa in materia.
3. Nelle aree ricomprese fra le invariati strutturali individuate nello Statuto Luoghi del PS, invariante dei centri e nuclei storici e invariante dei varchi in edificabili 1c , sono consentiti i soli interventi di cui alla lettera a) del precedente comma.

Art. 34. – Sottozona E2 – (Aree della collina arborata)

1. Tale zona coincide con le aree agricole della collina arborata A2 così come definite nel P.S.
2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), e di quanto stabilito all'Art.32 e 70bis delle NTA del PS, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, compresi gli ampliamenti di cui all'art.30 comma 5 delle presenti norme;
 - b) Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia fatte salve le prescrizioni di cui agli artt. 36 e 54 delle NTA del PS;
 - c) La realizzazione di annessi agricoli nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia fatte salve le prescrizioni di cui all'art.66 delle NTA del PS;
 - d) La realizzazione di manufatti precari ad esclusione delle serre fisse così come definite dalla vigente normativa in materia.
3. Nelle aree ricomprese fra le invariati strutturali individuate nello Statuto Luoghi del PS sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) Invariante dei centri e nuclei storici - interventi di cui alla lettera a) del precedente comma;
 - b) Invariante dei Siti archeologici - interventi previsti dall'Art.77 delle presenti norme;
 - c) Invariante dei varchi in edificabili 1c - interventi di cui alla lettera a) del precedente comma;
 - d) Invariante delle aree collinari con funzione di insieme delle attività agricole esercitate sul territorio - interventi di cui alla lettera a) e c) del precedente comma vincolati alla non alterazione morfologica delle ciglionature e dei terrazzamenti e comunque movimenti di terra che le coinvolgono insistenti su superfici maggiori di mq. 100;
 - e) Invariante dei collegamenti paesistici - interventi di cui alla lettera a) del precedente comma;

Art. 35. – Sottozona E3 – (Aree agricole ordinarie della pianura)

1. Tali zone coincidono con le "aree agricole ordinarie A3" così come definite nel P.S.
2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), e di quanto stabilito all'Art.32 e 70bis delle NTA del PS, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, compresi gli ampliamenti di cui all'art. 30 comma 5 delle presenti norme;
 - b) Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia e fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 54 delle NTA del PS;



- c) La realizzazione di annessi agricoli nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia fatte salve le prescrizioni di cui all'art.66 delle NTA del PS;
 - d) La realizzazione di manufatti precari comprese le serre fisse così come definite dalla vigente normativa in materia.
3. Nelle aree ricomprese fra le invarianti strutturali individuate nello Statuto Luoghi del PS sono consentiti i seguenti interventi:
- a) Invariante dei collegamenti paesistici - interventi di cui alla lettera a) del precedente comma;
 - b) Invariante dei varchi inedificabili 2c - interventi di cui alla lettera a) del precedente comma. (art.36 sub1 e 40 sub 5 delle NTA del PS).

Art. 36. – Sottozona E4 – (Aree della bonifica storica)

1. Tali zone coincidono con le aree agricole della bonifica storica della Valdinievole A4 così come definite nel P.S.
2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), e di quanto stabilito all'art. 32 e 70bis delle NTA del PS, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, compresi gli ampliamenti di cui all'art. 30 comma 5 delle presenti norme;
 - b) Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia e fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 54 delle NTA del PS;
 - c) La realizzazione di annessi agricoli nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 66 delle NTA del PS;
 - d) La realizzazione di manufatti precari comprese le serre fisse così come definite dalla vigente normativa in materia.

Titolo IV – DISCIPLINA DEL SUB/SISTEMA DELLA CITTÀ ED INSEDIAMENTI URBANI

Art. 37.- Disposizioni Generali

1. Il R.U. identifica gli insediamenti urbani con il perimetro del sub/sistema della città ed insediamenti urbani, individuato dal P.S. e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nello stesso P.S.
2. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 negli elaborati allegati al R.U. sono state perimetrare e classificate le aree poste all'interno del limite urbano di cui al successivo articolo sulla base della seguente suddivisione:
 - (a) Centri storici ed aree di interesse storico architettonico e ambientale assimilate alle zone A;
 - (b) Aree edificate a prevalente destinazione residenziale assimilate alle zone B;
 - (c) Aree di espansione a prevalente destinazione residenziale assimilate alle zone C;
 - (d) Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria assimilate alle zone D;
 - (e) Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale assimilate alle zone F;
 - (f) Le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
 - (g) Gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico e/o gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;
 - (h) Aree libere interne al limite urbano;
 - (i) Le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune.
3. Il perimetro dei centri abitati coincide con il perimetro del sub/sistema della città ed insediamenti urbani individuato dal P.S. e circoscrive l'ambito principale di applicazione del RU.
4. Gli interventi ricadenti nelle aree delle invarianti strutturali individuate dal PS (quand'anche soggetti a D.I.A.) dovranno comunque essere previamente sottoposti all'approvazione della locale C.E.I., fermo restando si darà luogo alla trasmissione degli atti alla competente Sovrintendenza per l'esercizio del potere di annullamento solo nell'ipotesi in cui gli interventi in questione ricadano anche in zone sottoposte a vincolo secondo la vigente disciplina di settore.
5. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio sparso esistente di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), e alle prescrizioni di cui all'art. 3, gli edifici esistenti ad uso abitativo, legittimamente già destinati a residenza prima dell'adozione della prima stesura del R.U. (Del C.C. n°29 del 20.07.2006), potranno usufruire di ampliamenti una tantum di Superficie utile netta onnicomprensiva (esclusi: vani scala, logge e verande anche su un solo lato interne alla sagoma dell'edificio) fino ad un massimo di mq. 60 utili netti. Gli ampliamenti di cui trattasi non potranno eccedere il limite massimo complessivo di mc.180 e la superficie utile netta di mq. 60 potrà essere suddivisa fra le varie Unità Immobiliari costituenti l'edificio.
6. Gli ampliamenti così come definiti al precedente comma 5. potranno essere attuati anche in interventi successivi semprechè: non si eccedano le superfici e le volumetrie indicate al precedente comma 5.; non siano associati ad interventi dai quali conseguano aumento di unità immobiliari; siano solo in deroga agli indici volumetrici
7. Gli ampliamenti dovranno essere eseguiti attraverso interventi architettonici omogenei, costituiti da organiche addizioni volumetriche orizzontali e/o verticali e/o con l'aggiunta di volumetrie indipendenti, nel rispetto delle



- preesistenze architettoniche, delle distanze dai confini e dai fili stradali, delle altezze e dei limiti delle fasce di rispetto di cui alle presenti norme. In ogni caso si dovrà procedere progettualmente dando indicazioni per un corretto inserimento architettonico ed ambientale nel rispetto delle tipologie e dei materiali preesistenti.
8. Nella progettazione dei nuovi interventi si dovrà porre particolare attenzione alla determinazione della qualità delle opere di urbanizzazioni e dei servizi, (rete infrastrutturale, piazzole di scambio per l'inversione di marcia, parcheggi, spazi a verde) e quanto altro necessario ad una corretta e qualitativa fruizione. Gli accessi ai singoli immobili dovranno essere verificati secondo quanto previsto dalla specifica normativa vigente in materia e, per quanto possibile, dovranno essere previsti in maniera raggruppata e puntuale rispetto alla viabilità esistente e gli accessi sulla viabilità esistente.
 9. All'interno del Sub/Sistema le aree destinate a nuove edificazione sono state ubicate così da tutelare l'integrità morfologica del sito, integrando il tessuto urbanistico esistente di recente formazione, con accessi diretti su viabilità secondaria evitando nuove intersezioni con la viabilità primaria.
 10. Gli interventi ammessi nelle varie sottozone, di norma, non dovranno modificare il rapporto degli edifici esistenti con la viabilità principale e ove possibile, dovranno mirare a ricostituire le condizioni originarie di assetto dei fabbricati principali e delle loro pertinenze almeno sui fronti stradali.
 11. La realizzazione di opere pubbliche e/o interventi su edifici pubblici appartenenti al patrimonio dell'ente, impianti pubblici e dei relativi volumi per i servizi tecnologici, per le infrastrutture di approvvigionamento energetico, idrico e per telecomunicazioni è consentita, anche se non specificatamente prevista e senza che ciò costituisca variante al RU, secondo le disposizioni vigenti in materia e fatto salvo quanto stabilito da eventuali piani di settore.

Art. 38. Disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio

La disciplina delle zone e sottozone e delle trasformazioni non materiali del territorio di cui all'art. 55, lettera g) comma 2, LRT n.1/2005, è stata elaborata –avuto riguardo all'art. 24 delle presenti norme - anche alla luce dei criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

Capo I – Zone A

Art. 39. Centri storici ed aree di interesse storico architettonico e ambientale

1. Tali zone coincidono con le parti del "Sub/sistema della città ed insediamenti urbani" attinenti ai centri storici "B1 Centri antichi", già ricompresi nello Statuto dei Luoghi come invariati definite con la lettera B e relativi agli insediamenti di Massa (1b), Cozzile (2b) e Croci (3b).
2. Ogni intervento proposto, (salvo la manutenzione ordinaria e straordinaria), dovrà essere accompagnato da una relazione storica sull'evoluzione tipologica e funzionale dell'edificio, riguardante anche i principali caratteri architettonici, morfologici, decorativi, e descrittive le finalità dell'intervento.
3. Per consentire effettive possibilità di realizzazione di interventi di recupero edilizio degli immobili di interesse storico ambientale, è ammessa deroga per i requisiti igienico sanitari di cui al D.M. 05.07.'75, in particolare per quanto riguarda i rapporti illuminanti e l'altezza degli ambienti, purchè tali interventi non risultino peggiorativi della situazione preesistente. La mancanza dei requisiti e l'impossibilità di adeguamento dovranno essere adeguatamente documentate.
4. Le norme relative al superamento delle barriere architettoniche potranno essere attuate compatibilmente con il rispetto delle tipologie e della struttura esistente del fabbricato in esame. L'impossibilità di rispettare in tutto o in parte le suddette norme dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto proposto e valutata dagli organi tecnici competenti dell'Ente.
5. Gli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica saranno consentiti nel rispetto di quanto stabilito all'Allegato.1 delle NTA del PS. Al fine della conservazione dei centri storici sarà successivamente redatto specifico piano di settore contenente puntuale schedatura con indicazioni normative, di tutto il patrimonio edilizio esistente ricompreso all'interno della Invariante dei "Centri e nuclei Storici" di cui all'Art. 39 del PS. Nelle zone A relativamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nella accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo Privato e Pubblico, senza recare pregiudizio alle tipologie originarie dei luoghi, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di monetizzare gli oneri relativi o indicare particolari ubicazioni.
6. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sarà finalità prioritaria assicurare la messa in sicurezza dal rischio sismico. In caso di rifacimento delle coperture potranno essere previste opere di consolidamento quali cordoli armati di collegamento perimetrale in deroga alle altezze ed alle volumetrie, dette opere non dovranno rimanere in vista ed essere opportunamente inserite nel contesto formale generale dell'edificio, (rivestimenti in pietra, mattoni o intonaco civile).
7. Nel perimetro dei centri storici gli interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente saranno limitati alla ristrutturazione edilizia di grado D2. Gli interventi di grado superiore saranno ammessi solo se previsti e previa approvazione di Piano Attuativo (Piano di Recupero) secondo i disposti della vigente normativa in materia.
8. Per gli edifici definiti come "invarianti" si prevede: a) gli interventi secondo le disposizioni di cui al Titolo III delle NTA del PS, precisandosi che gli impianti tecnologici dovranno essere, ove tecnicamente possibile, realizzati del tipo interrato ed accorpato in zone specifiche e che le pavimentazioni, gli impianti di illuminazione ed i corpi illuminanti, gli arredi urbani in generale, dovranno essere studiati e realizzati



nelle forme e nei materiali più consoni ai luoghi a mezzo di recupero e/o l'integrazione dei manufatti preesistenti; b) Le aree libere, sono inedificabili, fatti salvi gli ampliamenti se ed in quanto consentiti e gli interventi su edifici pubblici appartenenti al patrimonio dell'Ente.

9. Nelle zone A valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
 - b) Non è ammessa l'alterazione degli spazi aperti, (orti, giardini, ecc...). In casi eccezionali e per comprovate necessità possono essere ammesse deroghe e/o adeguamento di viabilità di accesso a fabbricati esistenti, purché gli interventi proposti siano compatibili con l'assetto geomorfologico ed idraulico e con le sistemazioni paesaggistiche ed agrarie preesistenti e non prevedano l'utilizzo di pavimentazioni impermeabili in calcestruzzo o con materiali bituminosi;
 - c) Nelle sottozone A1 non è ammesso l'accorpamento di volumi anche se legittimamente autorizzati a fine della costituzione di nuove unità abitative e/o ampliamento di quelle esistenti.
10. Negli edifici e complessi edilizi a eventuale destinazione agricola è consentita la permanenza delle attività agricole e l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale.
11. L'intervento diretto deve rispettare le limitazioni e le prescrizioni indicate per ciascuna zonizzazione. E' comunque sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.
12. L'Amministrazione comunale può promuovere il recupero urbanistico e funzionale degli edifici di valore storico, architettonico ed ambientale, sono pertanto ammesse specifiche deroghe alle norme descritte nel presente articolo qualora gli interventi siano destinati ad attività e servizi di interesse pubblico.
13. Le zone A si distinguono nelle seguenti sottozone:
 - A1 = centri e nuclei storici di Massa, Cozzile, Croci così come individuati nello Statuto dei Luoghi del PS;
 - A2 = edifici di recente edificazione compresi nel limite delle aree B1 "Centri Antichi" del Sub/sistema della città ed insediamenti urbani del PS .

Art. 40. Sottozona A1 – (centri e nuclei storici di Massa, Cozzile, Croci)

1. All'interno di questa sottozona non sono previste aree destinate a nuove edificazione, così da tutelare l'integrità morfologica dei nuclei antichi.
2. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi secondo quanto previsto dall'art.29 delle NTA del PS e dalle schede di cui all' Allegato 1 delle N.T.A. al P.S.
3. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici individuate come verde privato, (comprehensive di parchi e giardini di particolare pregio), non possono essere alterate; la realizzazione di posti auto scoperti vi è consentita solo a condizione di non compromettere elementi architettonici, di arredo, di valore delle aree di pertinenza, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto.
4. Le mura e le porte, le strade, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo devono essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica.
5. Non sono ammessi gli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.37 comma 5 delle presenti norme.
6. Destinazioni ammesse: residenziale, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, turistico-ricettivo, sociosanitaria, direzionale.

Art. 41. Sottozona A2 –(aree di recente edificazione limitrofe ai Centri e nuclei storici)

1. All'interno di questa sottozona non sono previste aree destinate a nuove edificazione, così da tutelare il contesto ambientale con specifici criteri di controllo degli interventi edilizi anche di recente formazione.
2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), in relazione agli edifici ivi ricompresi, sugli edifici esistenti saranno consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Interventi di grado ulteriore potranno essere realizzati solo se previsti in Piani di Recupero (e semprechè ne ricorrano i presupposti per l'approvazione secondo la disciplina applicabile).
3. Le mura e le porte, le strade, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo devono essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica.
4. Gli ampliamenti di cui all'art.37 comma 5 delle presenti norme non sono ammessi, fatta eccezione per gli immobili, ricompresi e riferiti alla sola scheda n°168, per i quali gli ampliamenti in deroga risultano espressamente previsti nella specifica schedatura del "Patrimonio Edilizio Esistente".
5. Destinazioni ammesse: residenziale, turistico-ricettivo.
6. NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI

Per quanto attiene alle aree, indicate nell'elaborato della Variante n°1 al Regolamento Urbanistico, nel "Documento relativo alle previsioni delle singole varianti", nella scheda n°3, relativamente alle condizioni di pericolosità dell'area, limitazione d'uso nonché per le condizioni di fattibilità, si rimanda ai disposti di cui all'Allegato 1bis "Relazione Geologico Tecnica di Supporto" alle presenti N.T.A.

Capo II – Zone B

Art. 42. - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale



1. Tali zone sono ricomprese all'interno delle parti del "Sub/sistema della città ed insediamenti urbani" definite come B2, B3 e B4 dal PS.
2. Nelle aree ricadenti all'interno del perimetro dell'invariante definita dal PS come 2c, non sono consentite nuove edificazioni fatti salvi gli ampliamenti di cui all'Art.37 comma 5 delle presenti norme.
3. Nelle aree ricadenti all'interno del perimetro dell'invariante definita dal PS come 1d e 2d, non sono consentite nuove edificazioni.
4. Gli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica saranno consentiti nel rispetto di quanto stabilito all'Art. 3 delle presenti norme.
5. Le zone B si distinguono nelle seguenti sottozone:
 - **B0** = Zone edificate attraverso Piani Attuativi;
 - **B1** = Zone edificate ad alta saturazione;
 - **B2** = Zone edificate;
 - **B3** = Zone residue di completamento;
 - **B4** = Zone residue marginali alle aree già edificate.
6. **NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI**
Per quanto attiene alle aree, indicate nell'elaborato della Variante n°1 al Regolamento Urbanistico, nel "Documento relativo alle previsioni delle singole varianti", nella scheda n°4 e nella scheda n°7, relativamente alle condizioni di pericolosità dell'area, limitazione d'uso nonché per le condizioni di fattibilità, si rimanda ai disposti di cui all'Allegato 1bis "Relazione Geologico Tecnica di Supporto" alle presenti N.T.A.

Art. 43. – Sottozona B0 – (Zone edificate attraverso Piani Attuativi)

1. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), sugli edifici esistenti saranno consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Interventi di grado ulteriore potranno essere realizzati solo se previsti in Piani di Recupero (ove ammissibili secondo la disciplina applicabile).
2. Nella presente sottozona non sono ammessi gli ampliamenti di cui all'art.37 comma 5 delle presenti norme.
3. Destinazioni ammesse: residenziale, commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato), direzionale, artigianato di servizio.

Art. 44. – Sottozona B1 – (Zone edificate ad alta saturazione)

1. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), sono consentiti interventi diretti di saturazione dei lotti fino al limite degli indici di cui al presente articolo e agli interventi di ampliamento di cui all'art.37 comma 5 delle presenti norme.
2. Gli interventi di cui al precedente comma non sono ammessi negli edifici che sono stati realizzati in quanto ricompresi in Piani attuativi previsti nei P.R.G. previgenti.
3. In queste sottozone valgono i seguenti parametri dimensionali:

I.f. = 1,0 mc./mq.
R.c. = 40%
H. massima = m.10,50

4. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente potranno essere effettuati fino al limite della ristrutturazione edilizia, sarà altresì ammessa la sostituzione edilizia. Interventi di grado ulteriore potranno essere realizzati solo se previsti in Piani di Recupero, ove ammissibili secondo la disciplina di settore applicabile.
5. Destinazioni ammesse: residenziale, commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato), direzionale, artigianato di servizio, pubblici esercizi, turistico ricettivo.

Art. 45. – Sottozona B2 – (Zone edificate)

1. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), sono consentiti interventi diretti di saturazione dei lotti fino al limite degli indici di cui al presente articolo e agli interventi di ampliamento di cui all'art.37 comma 5 delle presenti norme.
2. In queste sottozone valgono i seguenti parametri dimensionali:

I.f. = 1,5 mc./mq.
R.c. = 35%
H. massima = m.10,50

3. Gli interventi di cui al precedente comma non sono ammessi negli edifici che sono realizzati in quanto ricompresi in Piani attuativi previsti nei P.R.G. previgenti.
4. Oltre a quanto disposto al precedente comma 1 gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti potranno essere effettuati fino al limite della ristrutturazione edilizia, sarà altresì ammessa la sostituzione edilizia. Interventi di grado ulteriore potranno essere realizzati solo se previsti in Piani di Recupero, ove ammissibili secondo la disciplina di settore applicabile.



5. Destinazioni ammesse: residenziale, commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato), direzionale, artigianato di servizio, turistico ricettivo.

Art. 46. – Sottozona B3 – (Zone di completamento)

1. Sono consentiti interventi diretti di saturazione dei lotti fino al limite degli indici di cui al presente articolo.
2. In queste sottozone valgono i seguenti parametri dimensionali:

I.f. = 1,0 mc./mq.
R.c. = 35%
H. massima = m.7,50

3. Relativamente all'applicazione degli indici di cui al precedente comma si precisa che:
- Al fine dell'applicazione di quanto disposto alle successive lettere non sarà possibile il frazionamento di aree catastalmente contigue e facenti parte della stessa proprietà alla data di adozione del presente R.U.;
 - Sarà possibile edificare con intervento edilizio diretto su superfici fondiarie inferiori o uguali a mq. 2000;
 - Sarà possibile edificare con intervento edilizio diretto anche su superfici fondiarie superiori a mq. 2000 sempreché le volumetrie richieste non superino quelle corrispondenti all'indice territoriale applicato su mq. 2000 e le aree residue siano destinate interamente come pertinenze delle volumetrie richieste;
 - In ogni altro caso, sarà possibile edificare su superfici fondiarie superiori a mq. 2000 previa approvazione di piano attuativo di iniziativa privata che ricomprenda l'intera area ricadente nella sottozona.
4. Destinazioni ammesse: residenziale, commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato), direzionale, artigianato di servizio, pubblici esercizi, turistico ricettivo.

Art. 47. – Sottozona B4 – (Zone marginali alle aree già edificate)

1. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1) e alle prescrizioni di cui all'Art. 3, sono consentiti soltanto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al limite della ristrutturazione edilizia, sarà altresì ammessa la sostituzione edilizia. Interventi di grado ulteriore potranno essere realizzati solo se previsti in Piani di Recupero, ove ammissibili secondo la disciplina di settore applicabile.
2. Sono consentiti gli interventi di ampliamento di cui all'art. 37 comma 5 delle presenti norme con esclusione degli edifici che sono stati realizzati in quanto ricompresi in Piani attuativi previsti nei P.R.G. previgenti.
- 2.Bis. In caso di sopraelevazione, l'altezza di riferimento dovrà essere quella massima dell'edificio esistente (allineamento delle gronde e dei colmi delle coperture) e comunque, l'altezza della porzione del fabbricato, a rialzamento eseguito, non dovrà eccedere su nessun lato:
- l m. 6,50 nel caso in cui il fabbricato oggetto di intervento sia ubicato nella UTOE 1 e UTOE 2;
 - l m. 9,00 nel caso in cui il fabbricato oggetto di intervento sia ubicato nella UTOE 3, UTOE 4 e UTOE 5.
3. Destinazioni ammesse: residenziale, commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato), direzionale, artigianato di servizio, turistico ricettivo.

Capo III – Zone sottoposte a Progetti Norma (PN)

Art. 48. – Aree di trasformazione urbana

1. Sono le zone ricomprese all'interno delle parti del "Sub/sistema della città ed insediamenti urbani" definite come B2, B3 e B4 dal PS nelle quali gli interventi si attuano attraverso i Progetti Norma (PN) così come individuati nelle tavole e nelle singole schede di cui all'Allegato n. 1 alle presenti norme.
2. I PN dovranno essere realizzati secondo le modalità e le prescrizioni di cui all'art. 19 delle presenti norme nonché sulla base di quanto indicato nelle specifiche schede sopra citate.

Art. 49. – Destinazioni d'uso

Quelle previste nelle singole schede di cui all'Allegato n.1 alle presenti norme.

Capo IV – Zone D

Art. 50. – Area a prevalente destinazione produttiva e terziaria

1. Sono le zone ricomprese all'interno delle parti del "Sub/sistema della città ed insediamenti urbani" definite come B2b, B2c, B3a, B3b, B4, B5e dal PS.
2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), gli interventi edilizi avranno luogo in conformità a quanto previsto nel presente capo.



3. Nelle aree ricadenti all'interno del perimetro dell'invariante definita dal PS come 2c, non sono consentite nuove edificazioni, fatti salvi gli ampliamenti di cui all'Art.37 comma 5. per gli edifici esistenti e legittimamente già destinati a residenza prima dell'adozione del presente R.U. .
4. Nelle aree ricadenti all'interno del perimetro dell'invariante definita dal PS come 1d e 2d, non sono consentite nuove edificazioni.
5. Fatto salvo quanto meglio specificato nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", resta confermata la disciplina di urbanistica commerciale già introdotta con delibera di Consiglio Comunale, precisandosi che la possibilità di insediamenti commerciali in zone industriali e/o artigianato ad esse assimilate è limitata agli esercizi di vicinato.
6. Sono escluse le attività incompatibili con le zone adiacenti destinate alla residenza in quanto suscettibili di forme di inquinamento (atmosferaico, acustico).
7. Per gli edifici esistenti ubicati in tali zone e legittimamente già destinati a residenza prima dell'adozione del presente R.U., fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1) e alle prescrizioni di cui all'Art. 3, sono consentiti gli ampliamenti di cui all'Art.37 comma 5.
8. Le zone D si distinguono nelle seguenti sottozone:
 7. **D0** = Zone produttive esistenti ubicate all'interno di aree a destinazione prevalentemente abitativa;
 8. **D1** = Zone produttive esistenti di saturazione;
 9. **D2** = Zone produttive esistenti di completamento;
 10. **D3** = Zone produttive miste con prevalenza di servizi e/o attrezzature commerciali;
 11. **D4** = Zone commerciali, direzionali ed espositive esistenti di completamento;
 12. **D5** = Zone di servizio funzionalmente collegate alle attività commerciali, direzionali ed espositive.

Art. 51. – Sottozona D0 – (Zone produttive esistenti ubicate all'interno di aree a destinazione prevalentemente abitativa)

1. Sono zone che individuano edifici ad esclusiva destinazione industriale–artigianale, urbanisticamente inserite in aree a prevalente esistenza di insediamenti residenziali.
2. Nelle zone sono ammessi interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.
3. Per ogni intervento di grado ulteriore dovrà previamente approvarsi Progetto Unitario Concordato da redigere secondo i disposti di cui all'art. 18 -20 delle N.T.A. del R.U., da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale e da presentare (con le stesse modalità richieste per i Piani di Recupero) al controllo del Genio Civile competente per territorio, comprendente tutte le aree e costruzioni ricadenti all'intero della perimetrazione evidenziata negli elaborati cartografici del presente R.U. fatti salvi i disposti di cui all'Art. 24 delle presenti norme.
4. Il *Progetto Unitario Concordato* di cui al punto precedente, nel caso in cui si applichino i disposti di cui all'Art. 24 delle presenti norme, potrà prevedere l'utilizzo di una percentuale massima del 60% della volumetria esistente alla data di adozione della prima stesura presente del R.U. (Del C.C. n°29 del 20.07.2006), oppure riferirsi ai parametri dimensionali di cui all'Art. 45 comma 2 delle presenti norme, (sottozona B2).
5. Gli interventi di cui al presente articolo devono prevedere di norma, il riordino e la bonifica di tutti gli edifici esistenti e delle pertinenze.
6. E' ammessa la realizzazione di un alloggio per proprietario e/o custode per mq.130 S.u.l.
7. In queste sottozone valgono i seguenti parametri dimensionali:

R.c. = 40%
H. massima = m. 10,00
Parcheggi di standard edilizio, urbanistico e di pertinenza: in conformità a quanto previsto all'art.23

Art. 52. – Sottozone D1 – (Zone produttive esistenti di saturazione)

1. Sono zone a destinazione industriale artigianale nelle quali sono consentiti:
 - a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, sarà altresì ammessa la sostituzione edilizia;
 - b) la saturazioni dei lotti fino al limite degli indici di cui al successivo comma 4.
 - c) gli incrementi fino al limite di cui al successivo comma 5.Per ogni intervento di grado ulteriore dovrà previamente approvarsi, ove ammissibile, Progetto Unitario Concordato da redigere secondo i disposti di cui all'art. 18-20 delle N.T.A. del R.U., da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale e da presentare (con le stesse modalità richieste per i Piani di Recupero) al controllo del Genio Civile competente per territorio.
2. Gli interventi di cui al comma 1. devono prevedere di norma, il riordino e la bonifica di tutti gli edifici esistenti e delle pertinenze.
3. E' ammessa la realizzazione di un alloggio per proprietario e/o custode per mq.130 S.u.l.
4. In queste sottozone valgono i seguenti parametri dimensionali:

R.c. = 40%
H. massima = m. 10,00
Parcheggi di standard edilizio, urbanistico e di pertinenza: in conformità a quanto previsto all'art.23



5. In caso di saturazione delle aree la superficie utile netta esistente potrà essere incrementata fino ad un massimo del 15% e comunque fino al raggiungimento di un R.C. max = 65%, semprechè tale incremento, in termini di superficie, sia compensato con l'individuazione di uguale area, anche esterna al lotto di pertinenza ma funzionalmente legata ed esso, da vincolare a destinazione parcheggi e relativi spazi di manovra, inerenti la costruzione attraverso apposita convenzione secondo i disposti di cui all'Art. 21 delle presenti norme.
6. Destinazioni ammesse: industriale-artigianale.
7. Per la particolare zona ubicata su via Mazzini, lato ovest da via Fermi e specificatamente perimetrata ed evidenziata con la simbologia "D1.1", nella Tav.RU5-UTOE5, sono consentite oltre alle destinazioni industriale – artigiana, anche le destinazioni: commerciali (per quanto riguarda la vendita al dettaglio, limitatamente ad esercizi di vicinato), direzionale, espositivo, attività ludico-ricreative.
8. L'attuazione degli interventi, dovrà acquisire preventivamente la prescritta autorizzazione paesaggistica, ove dovuta, di cui all'art. n. 146 del D.Lgs n. 42/04.
9. Ove gli interventi proposti, dovessero determinare una grande struttura di vendita, secondo la vigente normativa in materia, dovranno essere attivate le procedure previste dalla L.R. n. 28 del 07.02.2005, come modificata dalla L.R. n. 52 del 28.09.2012 e L.R. n. 13 del 05.04.2013, nonché da quanto previsto dalla vigente L.R. n. 1 del 03.01.2005, con particolare riferimento all'art. 17 ter.

Art. 53. – Sottozona D2 – (Zone produttive esistenti di completamento)

1. Sono zone a destinazione industriale artigiana nelle quali, fatte salve le prescrizioni di cui all'Art.3 delle presenti norme, sono consentiti:
 - a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, sarà altresì ammessa la sostituzione edilizia ;
 - b) interventi fino al limite di cui al successivo comma 3..
Per ogni intervento di grado ulteriore dovrà previamente approvarsi, ove ammissibile, Progetto Unitario Concordato da redigere secondo i disposti di cui all'art. 18-20 delle N.T.A. del R.U., da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale e da presentare (con le stesse modalità richieste per i Piani di Recupero) al controllo del Genio Civile competente per territorio.
2. Gli interventi di cui al comma 1. devono prevedere di norma, il riordino e la bonifica di tutti gli edifici esistenti e delle pertinenze.
3. In queste sottozone valgono i seguenti parametri dimensionali:

R.c. = 50%
H. massima = m.10,00
Parcheggi di standard edilizio, urbanistico e di pertinenza in conformità a quanto previsto all'art.23

4. Destinazioni ammesse: industriale-artigiana.

Art. 54. – Sottozona D3 – (Zone produttive miste)

1. Sono zone sature con insediamenti esistenti a destinazione industriale artigiana con presenza di edifici e/o locali a destinazione direzionale, attrezzature anche sportive, nonché in minima parte con destinazione commerciale/espositivo.
2. Fatte salve le prescrizioni di cui all'Art. 3 delle presenti norme, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, sarà altresì ammessa la sostituzione edilizia;
 - b) gli interventi di cui al successivo comma 4;
 - c) interventi di grado ulteriore sono consentiti solo previa redazione di un Progetto Unitario Concordato da redigere secondo i disposti di cui all'art. 18-20 delle N.T.A. del R.U., da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale e da presentare (con le stesse modalità richieste per i Piani di Recupero) al controllo del Genio Civile competente per territorio, fermo il rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

R.c. = 40%
H. massima = m. 10,00
Parcheggi di standard edilizio, urbanistico e di pertinenza in conformità a quanto previsto all'art. 23

3. Fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del presente RU, non sono consentiti insediamenti commerciali di media e grande distribuzione anche derivanti da cambio di destinazione di immobili esistenti.
4. Per gli immobili ad uso abitativo presenti all'interno della sottozona sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 47 (sottozona B4) delle presenti norme. E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il proprietario e/o custode degli immobili destinati alle attività fino al limite massimo di mq. 130 s.u.l.
5. Gli interventi di cui sopra devono prevedere di norma, il riordino e la bonifica di tutti gli edifici esistenti e delle pertinenze.
6. Destinazioni ammesse: artigiana, industriale, esercizi di vicinato, espositivo, direzionale, artigianato di servizio, turistico ricettivo.



Art. 55. – Sottozona D4 – (Zone commerciali, direzionali ed espositive esistenti)

1. E' una sottozona a destinazione commerciale nella quale sono già presenti insediamenti commerciali in diverse tipologie, ivi comprese quelle delle grandi strutture di vendita, anche organizzate nella forma di Centro Commerciale con connesse attività complementari come previste nella disciplina regionale di settore.
2. Nella sottozona D4 sono confluite le sottozone contraddistinte con "F4", "F5", "F5 bis" ed "F6" nel previgente PRG e vi sono consentiti gli interventi di nuova edificazione solo nelle zone F4, F5 ed F6 e solo per saturazione degli indici previgenti qui di seguito riportati:
 - a) per l'area nella quale risultano confluite le sottozone "F4", ed "F5" del previgente P.R.G. :

If. = 2,50 mc./mq.
R.c. = 35%
H. massima = m. 12,00
Parcheggi di standard edilizio, urbanistico e di pertinenza in conformità a quanto previsto all'art. 23
 - b) per l'area nella quale risulta confluita la sottozona "F6", del previgente P.R.G. :

If. = 1,20 mc./mq.
R.c. = 30%
H. massima = m. 10,00
Parcheggi di standard edilizio, urbanistico e di pertinenza in conformità a quanto previsto all'art. 23
3. Sono altresì consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al grado della ristrutturazione edilizia. Per ogni intervento di grado ulteriore dovranno previamente approvarsi due Progetti Unitari Concordati da redigere secondo i disposti di cui all'art. 18-20 delle N.T.A. del R.U., da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale e da presentare (con le stesse modalità richieste per i Piani di Recupero), al controllo del Genio Civile competente per territorio, comprendenti uno l'intero perimetro delle aree ricadenti nelle ex sottozone "F4", "F5" ed "F5 bis" e l'altro per l'intero perimetro delle aree ricadenti nell'ex sottozona "F6".
4. Gli interventi di cui sopra devono prevedere di norma, il riordino e la bonifica di tutti gli edifici esistenti e delle pertinenze. L'Amministrazione Comunale potrà subordinare il rilascio del titolo abilitativo alla edificazione diretta alla stipulazione di convenzione accessiva avente ad oggetto l'adeguamento e cessione del tratto di strada ora privato ma pubblico secondo la previsione della cartografia del presente R.U. con inizio dalla rotatoria di via Fermi fino al limite della sottozona D4.
5. Destinazioni ammesse: Medie e grandi strutture di vendita anche organizzate nella forma del Centro Commerciale (artigianato di servizio, direzionale, direzionale e paracommerciale), espositivo.

Art. 56. – Sottozona D5 – (Zone di servizio)

1. E' una sottozona a completamento e servizio degli insediamenti commerciali esistenti nella limitrofa sottozona D4.
2. All'interno della sottozona sono presenti edifici testimoniali e relative aree di pertinenza sui quali sarà possibile eseguire, previa redazione di Progetto Unitario Concordato da redigere secondo i disposti di cui all'art. 18-20 delle N.T.A. del R.U., da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale e da presentare (con le stesse modalità richieste per i Piani di Recupero) al controllo del Genio Civile competente per territorio, esclusivamente gli interventi di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1) (Scheda n. 304).
3. Nelle aree diverse da quelle di cui al precedente comma saranno ammessi interventi diretti di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If. = 1,20 mc./mq.
R.c. = 30%
H. massima = m. 10,00
Distanza fra fabbricati: 10 ml. fatta salva la facoltà di costruire in aderenza a fabbricati preesistenti.
Parcheggi di standard edilizio, urbanistico e di pertinenza in conformità a quanto previsto all'art.23
4. Gli interventi di cui ai commi precedenti devono prevedere di norma, il riordino e la bonifica di tutti gli edifici esistenti e delle pertinenze. In relazione alla nuova edificazione, l'Amministrazione Comunale potrà subordinare il rilascio dei relativi titoli abilitativi alla stipulazione di convenzioni eccessive aventi ad oggetto, anche per lotti funzionali, la realizzazione e cessione del tratto di viabilità pubblica di collegamento fra Via Pino ed il limite della sottozona D4 e l'ampliamento della sede stradale di Via Pino per la parte che costeggia la sottozona D5 e relative intersezioni, il tutto come previsto dagli elaborati del presente R.U.
5. Destinazioni ammesse: Medie e grandi strutture di vendita anche organizzate nella forma del Centro Commerciale (artigianato di servizio, direzionale, direzionale e paracommerciali), turistico – ricettivo, espositivo.
6. Verificato che le aree di cui trattasi risultano in parte interessate da esondazioni con tempi di ritorno di 200 anni, la realizzazione delle opere previste ai precedenti commi sarà vincolata alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla messa in sicurezza di tutta l'area ricompresa nella perimetrazione della sottozona D5, nonché dell'area di cui al precedente comma 2 relativa al Piano di



Recupero degli edifici denominati "Podere Castellaccio". Alternativamente a quanto indicato al precedente capoverso, la messa in sicurezza delle aree sopra descritte, potrà avvenire attraverso la realizzazione delle opere strutturali dimensionate per la messa in sicurezza complessiva delle aree situate a nord e definite nel P.S. come B5d nonché definite nelle tavole del R.U. come sottozone F6, così come previste nello specifico studio idraulico di cui agli elaborati definiti al precedente Art. 2 con la sigla 1.7.1 e nello specifico alla "Relazione tecnica e nota integrativa" ed all'elaborato RUi – QC.11 "Individuazione interventi di riduzione rischio idraulico".

Capo V – Zone F

Art. 57. – Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

1. Il R.U. identifica gli immobili destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nel P.S.
2. Gli interventi ricadenti nelle aree delle invarianti strutturali individuate dal PS (quand'anche soggetti a D.I.A.) dovranno comunque essere previamente sottoposti all'approvazione della locale C.E.I, fermo restando si darà luogo alla trasmissione degli atti alla competente Sovrintendenza per l'esercizio del potere di annullamento solo nell'ipotesi in cui gli interventi in questione ricadano anche in zone sottoposte a vincolo secondo la vigente disciplina di settore.
3. Il RU individua gli immobili esistenti e di progetto suddividendoli nelle seguenti sottozone:
 - F1 – zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo;
 - F2 - zone per servizi di interesse comune e generale;
 - F3 – zone per attrezzature tecnologiche e distributive;
 - F4 – zone per impianti sportivi;
 - F5 – zone per verde pubblico;
 - F6 – zone per verde privato.
4. Per le attrezzature tecnologiche, scolastiche, sportive di interesse collettivo esistenti in zone diverse da quelle classificate F è ammessa la permanenza delle attività negli immobili attuali. A seguito della cessazione o del trasferimento dell'attività per tali immobili valgono le destinazioni d'uso previste nella zona urbanistica di appartenenza.
5. Il recupero degli immobili dovrà essere eseguito attraverso interventi architettonici omogenei, costituiti da organiche addizioni volumetriche orizzontali e/o verticali e/o con l'aggiunta di volumetrie indipendenti, nel rispetto delle preesistenze architettoniche, delle distanze dai confini, dai fili stradali, delle altezze. In ogni caso si dovrà procedere progettualmente dando indicazioni per un corretto inserimento architettonico ed ambientale nel rispetto delle tipologie e dei materiali preesistenti.
6. Nella progettazione dei nuovi interventi si dovrà porre particolare attenzione alla determinazione della qualità delle opere di urbanizzazioni e dei servizi, (rete infrastrutturale, piazzole di scambio per l'inversione di marcia, parcheggi, spazi a verde) e quanto altro necessario ad una corretta e qualitativa fruizione. Gli accessi ai singoli immobili dovranno essere verificati secondo quanto previsto dalla specifica normativa vigente in materia e per quanto possibile, dovranno essere previsti in maniera raggruppata e puntuale rispetto alla viabilità esistente e gli accessi sulla viabilità esistente.

Art. 58. - Zona F1 – (zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo)

1. Le tipologie scolastiche sono individuate nella cartografia del RU con apposita simbologia come di seguito indicato:
 - a) F1.a = strutture per l'istruzione prescolastica;
 - b) F1.b = strutture per l'istruzione elementare;
 - c) F1.c = strutture per l'istruzione media.
2. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto e gli indici di utilizzazione sono quelli conseguenti all'applicazione delle norme previste dalla vigente normativa in materia.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi, incluso l'ampliamento, conseguenti all'adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative.
4. Per tutti gli interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera e delle sistemazioni esterne relative all'area di pertinenza degli edifici.
5. Il mutamento della tipologia di scuola non costituisce variante al RU.

Art. 59. - Zona F2 – (zone per servizi di interesse comune e generale)

1. Gli immobili destinati alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico e di servizio, sono individuati nella cartografia del RU con apposita simbologia come di seguito indicato:
 - a) F2.a = strutture collettive amministrative ed istituzionali;
 - b) F2.b = strutture culturali;
 - c) F2.c = strutture religiose;
 - d) F2.d = strutture ricreative;
 - e) F2.e = strutture socio-sanitarie;



2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.
4. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ed interventi di cui al successivo comma 7, con il riordino, la ristrutturazione ed eventuale accorpamento di volumi pertinenziali sempre che legittimamente concessi;
 - b) Interventi diversi da quelli di cui ai precedenti punti, sono consentiti solo previa redazione di "Progetto Unitario Concordato", supportato, ove ritenuto necessario dall'Amministrazione, da specifica convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale" in ogni caso, in particolare, nel rispetto delle vigenti normative in materia paesaggistica ed ambientale.
5. Gli interventi di cui al comma 4. lettera b), dovranno prevedere adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto di norma assimilabili a quelle definite per le attività direzionali.
6. Per le attrezzature esistenti di proprietà privata con destinazioni d'uso assimilabili a quelle delle sottozone F2.a, F2.b e F2.d e comunque di interesse pubblico, non saranno possibili cambi di destinazione d'uso salvo quanto previsto al precedente comma 4. lettera b).
7. Nel rispetto dei disposti di cui al precedente comma 2 e del precedente Art. 57, sarà ammesso il rilascio di permesso di costruire finalizzato al recupero di parte delle costruzioni precarie esistenti autorizzate che potranno eventualmente essere anche diversamente collocate o traslate tramite un Progetto Unitario Concordato da approvarsi previamente da parte della Giunta Comunale (previo parere del competente ufficio).

Art. 60. – Zona F3 – (zone per attrezzature tecnologiche e distributive)

1. Tale sottozona è definita dal sistema dei servizi tecnologici e comprende i seguenti impianti:
 - F3.a – approvvigionamento idropotabile, (serbatoi, sorgenti, depositi, pozzi, ecc...);
 - F3.b – depurazione;
 - F3.c – approvvigionamento energetico;
 - F3.d – servizi comunali e della protezione civile, (laghetti per irrigazione e per la protezione civile).
2. I perimetri delle aree di pertinenza delle attrezzature e degli impianti tecnologici sono individuati nelle tavole del R.U. sulla base della loro attuale consistenza e delle loro fasce di rispetto, prevedibili futuri ampliamenti dei siti attuali non costituiscono variante al RU.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa presa d'atto dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.
4. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con il riordino, la ristrutturazione ed eventuale accorpamento di volumi pertinenziali sempre che legittimamente concessi e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative.
5. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.
6. Negli immobili destinati ai servizi Comunali ed alla Protezione Civile è ammessa la realizzazione di impianti, strutture, magazzini, depositi necessari ai servizi di raccolta di mezzi ed attrezzature e di pronto intervento.
7. L'attuazione degli interventi è assoggettata alla redazione di un progetto esteso alle aree necessarie alla realizzazione dei servizi previsti.

Art. 61. – Zona F4 – (zone per impianti sportivi)

1. All'interno di tale sottozona non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici, fatte salve attrezzature per le funzioni ricreative assimilabili alle sottozone F2.d, strutture di servizio e/o modeste strutture di tipo commerciale.
2. Tale zona è attuata mediante interventi diretti di iniziativa pubblica e/o privata ed è facoltà del Comune richiedere o redigere un progetto unitario, con valenza di Piano Attuativo, esteso all'intera area o a parti organiche della stessa.
3. I volumi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature specifiche devono essere commisurati alle esigenze della collettività.

Art. 62. – Zona F5 – (zone per verde pubblico)

1. All'interno di tale sottozona non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici, fatte salve modeste attrezzature per le funzioni ricreative assimilabili alle sottozone F2.d e piccole strutture di servizio e/o di tipo commerciale come chioschi e ristoranti.
2. Tale zona è attuata mediante interventi diretti di iniziativa pubblica e/o privata ed è facoltà del Comune richiedere o redigere un progetto unitario, con valenza di Piano Attuativo, esteso all'intera area o a parti organiche della stessa.



3. E' consentita la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico.

Art. 63. – Zona F6 – (zone per verde privato)

1. All'interno di tale sottozona non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici salvo quanto specificato al successivo comma 5.
2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1) e alle prescrizioni di cui all'Art. 3, sono consentiti i seguenti interventi, da attuarsi con intervento edilizio diretto:
 - a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, compresi gli ampliamenti di cui all'art. 37 comma 5 delle presenti norme;
 - b) Interventi diversi da quelli di cui ai precedenti punti sono consentiti solo previa redazione di un Progetto Unitario Concordato da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale
3. Gli interventi di cui al comma 2. devono prevedere di norma, il riordino e la bonifica di tutti gli edifici esistenti e delle pertinenze.
4. E' consentita la realizzazione di infrastrutture e/o attrezzature di interesse pubblico.
5. Nelle aree ricomprese all'interno delle parti del Sub/sistema della "città ed insediamenti urbani" definite dal PS come B5a, B5d e B5f sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) Realizzazione di strutture ricreative assimilabili alle sottozone F2.d e F4;
 - b) Il cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti con destinazioni di tipo turistico ricettivo e di servizio alle attrezzature secondo quanto previsto al Titolo V delle presenti norme;
 - c) La realizzazione degli interventi previsti sarà subordinata alla contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza previste nello specifico studio idraulico di cui agli elaborati definiti al precedente Art. 2 con la sigla 1.7.1 e nello specifico alla "Relazione tecnica e nota integrativa" ed all'elaborato RUi – QC.11 "Individuazione interventi di riduzione rischio idraulico.
6. Gli interventi di cui al comma ai precedenti commi 4 e 5 sono attuati mediante interventi di iniziativa pubblica e/o privata ed è facoltà del Comune richiedere o redigere un progetto unitario, con valenza di Piano Attuativo, esteso all'intera area o a parti organiche della stessa.
7. All'interno delle parti del Sub/sistema della "città ed insediamenti urbani" definite dal PS come B5a, B5d e B5f sono consentiti interventi con caratteristiche architettoniche coerenti con il fine prioritario della tutela e valorizzazione delle aree libere e con i seguenti limiti volumetrici:
 - aree definite dal PS come B5a - massimo mc. 1000;
 - aree definite dal PS come B5d - massimo mc. 3000;
 - aree definite dal PS come B5f - massimo mc. 1500;
8. Nelle aree definite dal PS come B5d sarà possibile, secondo le modalità di cui al precedente comma 6, la realizzazione di attrezzature attinenti alla Protezione Civile compreso attrezzature particolari quali aree adibite ad "elisuperficie" nonché la realizzazione di manufatti ed esse necessari.
9. Gli interventi di cui ai precedenti commi non dovranno alterare l'ambiente naturale definendo ed individuando nel dettaglio le varie destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche dei luoghi, le diverse articolazioni in zone attrezzate destinate al tempo libero, di conservazione floro-faunistica e di turismo non residenziale garantendo la funzione pubblica di significative porzioni delle aree.
10. Nella presente zona, sulle aree esondabili con tempi di ritorno di 20 anni, potranno realizzarsi esclusivamente opere dalle quali consegua messa in sicurezza idraulica.

Titolo V – DISCIPLINA DEL SISTEMA FUNZIONALE per il turismo e la mobilità ecoturistica

Art. 64. – Disposizioni generali

1. Il R.U. identifica gli immobili appartenenti al Sistema funzionale per il turismo e la mobilità ecoturistica e alle zone T del previgente P.R.G. e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nel P.S.
2. Gli interventi ricadenti nelle aree delle invarianti strutturali individuate dal PS (quand'anche soggetti a D.I.A.) dovranno comunque essere previamente sottoposti all'approvazione della locale C.E.I, fermo restando si darà luogo alla trasmissione degli atti alla competente Sovrintendenza per l'esercizio del potere di annullamento solo nell'ipotesi in cui gli interventi in questione ricadano anche in zone sottoposte a vincolo secondo la vigente disciplina di settore
3. Il recupero degli immobili dovrà essere eseguito attraverso interventi architettonici omogenei, costituiti da organiche addizioni volumetriche orizzontali e/o verticali e/o con l'aggiunta di volumetrie indipendenti, nel rispetto delle preesistenze architettoniche, delle distanze dai confine, dai fili stradali, delle altezze. In ogni caso si dovrà procedere progettualmente dando indicazioni per un corretto inserimento architettonico ed ambientale nel rispetto delle tipologie e dei materiali preesistenti.
4. Nella progettazione dei nuovi interventi si dovrà porre particolare attenzione alla determinazione della qualità delle opere di urbanizzazioni e dei servizi, (rete infrastrutturale, piazzole di scambio per l'inversione di marcia, parcheggi, spazi a verde) e quanto altro necessario ad una corretta e qualitativa fruizione. Gli accessi ai singoli immobili dovranno essere verificati secondo quanto previsto dalla



specifica normativa vigente in materia e, per quanto possibile, dovranno essere previsti in maniera raggruppata e puntuale rispetto alla viabilità esistente e gli accessi sulla viabilità esistente.

Art. 65. – Aree per attrezzature turistico-ricettive (Zone T1)

1. Tali zone sono ricomprese all'interno delle parti del "Sub/sistema della città ed insediamenti urbani" e del "Sub/sistema del territorio rurale" dal PS.
2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), nelle aree ricomprese fra le invariati strutturali individuate nello Statuto Luoghi del PS sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) Invariante dei centri e nuclei storici- interventi sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione della ristrutturazione urbanistica;
 - b) Invariante delle aree collinari con funzione di insieme delle attività agricole esercitate sul territorio - interventi sul patrimonio edilizio esistente vincolati alla non alterazione morfologica delle ciglionature e dei terrazzamenti e comunque movimenti di terra che le coinvolgono insistenti su superfici maggiori di mq. 100;
3. Gli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica saranno consentiti nel rispetto di quanto stabilito all'Art. 3 delle presenti norme.
4. Il rilascio dei titoli edilizi e/o la presentazione di SCIA sarà preceduto dall'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Progetto Unitario Concordato (eventualmente assistito da Convenzione o atto d'obbligo) da redigere secondo i disposti di cui all'art. 18-20 delle N.T.A. del R.U., e da presentare (con le stesse modalità richieste per i Piani di Recupero) al controllo del Genio Civile competente per territorio. Il progetto dovrà comprendere tutto il complesso immobiliare, gli annessi e le relative aree di pertinenza sempreché finalizzato a conseguire i seguenti obiettivi:
 - a) conservazione degli elementi di valore storico architettonico e storico artistico;
 - b) tutela di tutti gli elementi di valore paesaggistico ed ambientale, (giardini, parchi, arredi esterni, fabbricati rurali, aree agricole, poderi), in stretta relazione con gli immobili principali;
 - c) recupero di tutti gli elementi costitutivi anche con altre destinazione compatibile quale il turistico/ricettivo con attrezzature sportive;
 - d) conservazione dei percorsi e dei manufatti storici, delle opere d'arte antiche e contemporanee, del patrimonio boschivo e/o vegetazionale, delle sistemazioni agrarie di valore tradizionale poste all'interno delle pertinenze.
 - e) Per quanto attiene agli immobili di valore testimoniale minore, così come definiti nelle NTA del PS Art. 70bis comma1. lettera h), è previsto il recupero a destinazione turistico-ricettiva con grado di intervento fino alla sostituzione edilizia (inclusa). Saranno altresì consentiti modesti aumenti di volumetria esclusivamente se funzionalmente correlati ad attività turistico-ricettiva; dovrà essere altresì previsto il recupero ed il potenziamento dei collegamenti infrastrutturali evidenziando quelli storici, e della rete escursionistica, con la riqualificazione di percorsi pedonali e ciclabili e la creazione di aree attrezzate per la sosta ed il ristoro. Tali percorsi dovranno essere potenziati ed indirizzati verso le aree e gli insediamenti di valenza storico/testimoniale e posti in relazione al Sistema funzionale per il Turismo e la mobilità ecoturistica;
 - f) Per quanto attiene alle aziende agricole esistenti si potrà comunque prevedere la possibilità del mantenimento e conservazione dell'azienda agricola stessa integrata e relazionata con le nuove funzioni.
5. Le addizioni volumetriche di cui al precedente comma 3 ed all'Art. 33 comma 2 delle NTA del PS, potranno ammettersi solo se limitate a realizzare strutture di servizio delle attrezzature turistico-ricettive oggetto del Piano di Recupero.
6. **NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI**
Per quanto attiene alle aree, indicate nell'elaborato della Variante n°1 al Regolamento Urbanistico, nel "Documento relativo alle previsioni delle singole varianti", nella scheda n°11, nella scheda n°12 nonché nelle aree T1 fra di esse ricomprese e limitrofe, relativamente alle condizioni di pericolosità dell'area, limitazione d'uso nonché per le condizioni di fattibilità, si rimanda ai disposti di cui all'Allegato 1 bis "Relazione Geologica Tecnica di Supporto" alle presenti N.T.A

Art. 65 bis - Zona T1.1 – Aree per attrezzature turistico-ricettive e connessi insediamenti commerciali

1. Modalità di intervento

Negli edifici individuati "di importanza testimoniale minore" e loro pertinenze, come definiti dalla scheda 306 del presente R.U. (elaborato relativo alla "Schedatura degli edifici costituente il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale") saranno ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente indicati nella Scheda n.306, da effettuarsi avendo riguardo alle SUL esistenti, (Superfici Utili Lorde esistenti l'entità delle quali sarà determinata nei modi previsti dal R.U.).

2. Destinazioni d'uso

Turistico ricettiva, somministrazione di alimenti e bevande, esercizi di vicinato;



Il rilascio del titolo abilitativo o la presentazione di SCIA, (ove consentito) sarà preceduto dall'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Progetto Unitario Concordato da redigere secondo i disposti di cui all'art. 18-20 delle N.T.A. del R.U., e da presentare (con le stesse modalità richieste per i Piani di Recupero) al controllo del Genio Civile competente per territorio. Il progetto sarà corredato da convenzione ai sensi dell'art.21 delle N.T.A. (o, ricorrendone i presupposti da atto d'obbligo) che preveda:

- a) la realizzazione a cura e spesa del soggetto attuatore delle opere (ammettendo lo scomputo dei costi afferenti alle sole opere di urbanizzazione primaria con esclusione dallo scomputo dei costi relativi a quelle individuate all' art.62 comma 4 lett. c) e d) LR 65/2014 (ex art.37 comma 5 lettere c) e d) L.R.T. n°1/2005 e s. m. ed i.), di adeguamento dei servizi e delle infrastrutture (anche viarie) necessari all'intervento proposto, secondo la puntuale indicazione della Provincia e degli altri Enti competenti (ivi compresi i gestori dei servizi) previa acquisizione di loro specifico parere;
 - b) le idonee garanzie "fidejussorie" circa l'adempimento delle obbligazioni contratte dal soggetto attuatore;
 - c) la definitiva cessione gratuita e senza scomputo delle aree:
 - ricadenti nell'attuale tracciato di via Camporcioni;
 - destinate alla realizzazione della rotatoria prevista all'intersezioni fra via Pino/ via Biscolla così come indicato nella Tavola RU5 UTOE5;
 - di una porzione di terreno per una larghezza di minimo m.3,00, longitudinalmente a via Biscolla e per tutto il tratto ricompreso fra l'intersezione di via Biscolla/via Pino e via Biscolla/via Camporcioni.
3. Ai fini di promuovere lo sviluppo sostenibile, fermo restando il rispetto delle vincolanti condizioni di cui al precedente comma 2. lettere a), b) e c), gli interventi ammessi nel presente articolo, dovranno verificare, ove possibile, l'attuazione degli indirizzi contenuti negli articoli da 69 al 73 delle NTA del PTC, nonché attuare le prescrizioni contenute nei medesimi articoli richiamati.
4. Al fine di promuovere la migliore capacità di assorbimento del carico di utenze potenziali connesso alle previsioni della presente variante da parte della attuale infrastruttura stradale (Via Biscolla e Via Pino), nelle more dell'adeguamento delle stesse, legate a tempi successivi ed in accordo con la Provincia di Pistoia e fermo restando le prescrizioni già contenute nella normativa di cui al presente articolo 65.bis, si indicano le seguenti prescrizioni:
- a) Via Pino non deve essere interessata da alcuna accessibilità carrabile, né in ingresso, né in uscita;
 - b) l'accesso e l'uscita all'area, "T1.1" dovrà avvenire da Via Biscolla. A tal fine, si suggerisce, come ipotesi, la possibilità di creare una corsia di decelerazione in ingresso ed un'altra corsia di decelerazione in uscita, sul modello di quanto già eseguito sulla limitrofa strada provinciale "Camporcioni", demandando comunque all'Ufficio competente comunale, la possibilità attuativa di tale ipotesi.
5. Gli interventi dovranno garantire l'integrale rispetto dell'art. 85 delle NTA del RU, anche se attuati in più fasi tra loro successive, qualora comportino una impermeabilizzazione rispetto allo stato attuale dei luoghi, di consistenza maggiore di mq 60, fermo restando la necessaria acquisizione della autorizzazione idraulica rilasciata dalla Provincia di Pistoia, nei casi previsti, ai fini del rispetto della normativa 13 di cui al DPCM 5.11.1999.
6. Eventuali previsioni di insediamento di nuove grandi o medie strutture di vendita saranno oggetto della conferenza di copianificazione e di quant'altro al riguardo previsto dalla vigente disciplina di settore.
7. I parcheggi dovranno rispettare integralmente la disciplina di cui all'art.23 ed art. 69 delle presenti NTA. I parcheggi di tipo "pb" saranno comunque dovuti e saranno pertanto a tal fine individuati, realizzati e sottoposti a uso pubblico, restando il soggetto attuatore e suoi aventi causa responsabili della loro continua e corretta manutenzione e gestione.
8. **NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI**
Per queste specifiche aree, di cui alla scheda n°11 dell'elaborato della Variante n°1 al Regolamento Urbanistico, "Documento relativo alle previsioni delle singole varianti", relativamente alle condizioni di pericolosità dell'area, limitazione d'uso nonché per le condizioni di fattibilità, si rimanda ai disposti di cui all'Allegato 1 bis "Relazione Geologica Tecnica di Supporto" alle presenti N.T.A.

Art. 65 ter - Zona T1.2 – Aree per attrezzature turistico-ricettive, commerciali e di artigianato di servizio connesso

1. Disciplina generale

All'interno della zona T1.2 sono individuate due UMI:

UMI A : intervento diretto per le nuove volumetrie ed opere di urbanizzazioni connesse, anche viarie, per la realizzazione di una superficie coperta massima di 520 mq e altezza massima di 5 metri

UMI B : Il rilascio del titolo abilitativo o la presentazione di SCIA, (ove consentito) sarà preceduto dall'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Progetto Unitario Concordato da redigere secondo i disposti di cui all'art. 18-20 delle N.T.A. del R.U., e da presentare (con le stesse modalità richieste per i Piani di Recupero) al controllo del Genio Civile competente per territorio. Il progetto sarà corredato da convenzione ai sensi dell'art.21 delle N.T.A. (o, ricorrendone i presupposti da atto d'obbligo). Il Progetto Unitario sarà relativo alle SUL esistenti (Superfici Utili Lorde) l'entità delle quali sarà determinata applicando la disciplina del R.U., di cui alla scheda 305 dell'elaborato relativo "Schedatura



degli edifici costituente il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale”, da progettarsi e approvarsi nei modi e con i contenuti di cui alla l.r. 65/2014 e succ. int. e mod.

I parcheggi dovranno rispettare integralmente la disciplina di cui all'art.23 ed art.69 delle presenti NTA.

I parcheggi di tipo “pb” saranno dovuti anche nella UMI sottoposta a intervento diretto e saranno pertanto a tal fine individuati, realizzati e sottoposti a uso pubblico, restando il soggetto attuatore e suoi aventi causa responsabili della loro continua e corretta manutenzione e gestione.

2. Destinazioni d'uso

UMI A: Somministrazione alimenti e bevande, commercio al dettaglio limitatamente a esercizi di vicinato.

UMI B: Somministrazione alimenti e bevande, commercio al dettaglio limitatamente a esercizi di vicinato, turistico ricettivo, artigianato di servizio, attività anche per la cura veterinaria degli animali, residenziale limitatamente alle tipologie delle case e appartamenti per vacanze e al recupero di volumetrie già documentatamente destinate a residenze non rurali alla data del Settembre 2007 (approvazione del Regolamento Urbanistico).

3. Modalità d'intervento

Il rilascio del titolo abilitativo (o la presentazione di s.c.i.a., ove consentita) e/o l'approvazione del Progetto Unitario Concordato (PUC), sono subordinati, alla conseguita efficacia della deliberazione di approvazione da parte della Giunta Comunale di un progetto unitario relativo all'intera zona, alla sottoscrizione di una convenzione accessiva, o atto unilaterale d'obbligo e alla cessione delle aree ivi indicate.

Il Progetto unitario (che dovrà contenere tutti gli elaborati previsti dalle presenti N.T.A. per i “progetti norma” di cui agli art.19/20 e dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari delle aree che vi ricadono) dovrà essere corredato da convenzione urbanistica redatta ai sensi dell'art.21 delle N.T.A. che preveda:

- a) la realizzazione a cura e spesa del soggetto attuatore (ammettendo lo scomputo dei costi afferenti alle sole opere di urbanizzazione primaria con esclusione dallo scomputo dei costi relativi a quelle individuate all'art. 62 comma 4 lett. c) e d) LR 65/2014 (**ex art.**37 comma 5 lettere c) e d) L.R.T. n°1/2005 e s. m. ed i.) delle opere di adeguamento dei servizi e delle infrastrutture (anche viarie) necessari all'intervento proposto, secondo la puntuale indicazione della Provincia e degli altri Enti competenti (ivi compresi i gestori dei servizi) previa acquisizione di loro specifico parere;
- b) le idonee garanzie “fidejussorie” circa l'adempimento delle obbligazioni contratte dal soggetto attuatore;
- c) la definitiva cessione gratuita e senza scomputo delle aree:
 - ricadenti nell'attuale tracciato di via Camporcioni;
 - destinate a realizzare l'adeguamento viario di via Pino (così come sarà definito nel progetto che gli Enti preposti approveranno) nel tratto interessato dal 3° lotto della “Variante alla SR436 Francesca tra la località Pazzera e la SP26 Camporcioni”) e ricompreso nella fascia di rispetto stradale indicata lungo via del Pino, nella specifica Tavola RU5 UTOE5
 - destinate alla realizzazione delle rotonde previste all'intersezioni fra via Pino/via Biscolla e via Pino/via Camporcioni, così come indicato nella Tavola RU5 UTOE5

4. Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, fermo restando il rispetto delle vincolanti condizioni di cui al precedente comma 3. lettere a), b), c) e d), gli interventi ammessi nel presente articolo, dovranno verificare, ove possibile, l'attuazione degli indirizzi contenuti negli articoli da 69 a 73 delle NTA del PTC, nonché attuare le prescrizioni contenute nei medesimi articoli richiamati.

5. Al fine di promuovere la migliore capacità di assorbimento del carico di utenze potenziali connesse alle previsioni di cui al presente articolo, da parte delle attuali infrastrutture stradale, (SP 26 Camporcioni e Via Pino), nelle more dell'adeguamento delle stesse, legate anche a tempi successivi ed in accordo con la Provincia di Pistoia e fermo restando le prescrizioni già contenute nel presente all'articolo 65.ter, si indicano le seguenti prescrizioni:

- a) Via Pino non deve essere interessata da alcuna accessibilità carrabile, né in ingresso, né in uscita;
- b) l'accesso e l'uscita all'area, “T1.2”, dovrà avvenire dalla SP 26 Camporcioni. A tal fine, si suggerisce, come ipotesi, la possibilità di creare una corsia di decelerazione in ingresso ed un'altra corsia di decelerazione in uscita, sul modello di quanto già eseguito sulla stessa strada provinciale “Camporcioni” ubicata in Comune di Ponte Buggianese, previa la necessaria e vincolante acquisizione della autorizzazione rilasciata dall'Ufficio competente della Provincia di Pistoia.
- c) Solo nel caso di mancata attuabilità dell'ipotesi sopra indicata, in deroga a quanto disposto al precedente punto a), sarà possibile, interessare “Via Pino” solo limitatamente al traffico veicolare in uscita, ed alle seguenti condizioni:
 - “Via Pino” dovrà essere adeguata e conformata alle caratteristiche dimensionali in conformità al nuovo codice della strada, al fine di smaltire correttamente i flussi di traffico derivanti degli studi e verifiche richieste e/o previste nella successiva lettera d), mantenendo l'attuale senso unico di marcia (da ovest verso est).
 - dovrà essere creata unica uscita carrabile, attraverso corsia di decelerazione.
- d) Sia in ipotesi b) che in ipotesi c), sarà necessario uno studio di dettaglio degli attuali flussi veicolari e di quelli successivamente indotti dalle trasformazioni e/o attività connesse alla presente variante, al fine di proporre quelle soluzioni tecniche che garantiranno la maggiore capacità di assorbimento del carico di utenze potenziali connesso alle trasformazioni previste e/o consentite nel presente articolo.

6. Per quanto attiene allo smaltimento dei reflui, nel caso in cui non risulti possibile allacciarsi alle pubbliche reti fognarie, l'attuatore dell'intervento, dovrà acquisire la necessaria autorizzazione allo scarico fuori fognatura, in idoneo fosso atto a ricevere tale reflujo trattato, il tutto nel rispetto del D.Lgs n. 152/2006 Titolo III Capo III,



dell'articolo 4 della L.R. n. 20/2006 e del DPGR n. 46/R-2008, o con altre modalità conformi alle normative di settore.

7. Al fine di garantire un corretto smaltimento delle acque meteoriche su nuove aree sottoposte ad impermeabilizzazione, stante anche le dimensioni della superficie territoriale interessata, (mq 22900), dovrà essere garantito l'integrale rispetto dell'art. 85 delle NTA dell'RU, ove gli interventi di cui sopra, anche in più fasi tra loro successive, comportino una impermeabilizzazione rispetto allo stato attuale dei luoghi di consistenza maggiore di mq 60, fermo restando la necessaria acquisizione della autorizzazione idraulica rilasciata dalla Provincia di Pistoia, nei casi previsti, ai fini del rispetto della normativa 13 di cui al DPCM 5.11.1999.

8. Eventuali previsioni di insediamento di nuove grandi o medie strutture di vendita saranno oggetto della conferenza di copianificazione e di quant'altro al riguardo previsto dalla vigente disciplina di settore.

9. I parcheggi dovranno rispettare integralmente la disciplina di cui all'art. 23 e 69 delle presenti NTA.

I parcheggi di tipo "pb" saranno comunque dovuti e saranno pertanto a tal fine individuati, realizzati e sottoposti a uso pubblico, restando il soggetto attuatore e suoi aventi causa responsabili della loro continua e corretta manutenzione e gestione.

10. NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI

Per queste specifiche aree, relativamente alle condizioni di pericolosità dell'area, limitazione d'uso nonché per le condizioni di fattibilità, si rimanda ai disposti di cui all'Allegato 1bis "Relazione Geologico Tecnica di Supporto" alle presenti N.T.A.

Art. 66. – Campeggi (Zone T2)

1. Tali aree sono definite come strutture ricettive anche con tipologia "agricampeggio" a gestione unitaria aperte al pubblico, attrezzate su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di mezzi di pernottamento autonomi e mobili. I campeggi possono disporre di particolari attrezzature quali ristorante, bar, strutture temporanee ancorate al suolo nella misura massima del 25% delle piazzole, ed altri accessori;
2. Su tali zone valgono le seguenti disposizioni:
 - a) la sistemazione delle aree occupate dall'intervento non potrà comportare: sostanziali alterazioni delle caratteristiche dei luoghi e della vegetazione esistente; inquinamento del suolo e delle acque; estese impermeabilizzazioni dei terreni;
 - b) La sistemazione delle aree di pertinenza e delle aree a verde, dovrà tenere conto di nuove metodologie di intervento quali quelle contemplate "dall'ingegneria naturalistica";
 - c) Nella realizzazione delle nuove strutture dovranno essere impiegate tipologie, metodologie costruttive nonché i materiali, finiture analoghe a quelle delle strutture preesistenti nei luoghi, (coloniche, metati, annessi).
 - d) fermo restando il prioritario recupero degli immobili esistenti nel rispetto della loro classificazione di valore storico/testimoniale, sono consentite nuove edificazioni da destinare ad attrezzature di servizio previa approvazione di specifico piano attuativo, nei seguenti limiti:
 - Indice Territoriale massimo = mc. 0,15/mq.
 - altezza massima = m. 3,00 – 1 piano fuori terra
 - in sede di P.A. oltre ai parcheggi definiti all'interno dell'area, dovrà essere destinata a parcheggio pubblico un'area non inferiore a mq. 400 all'esterno dell'area di intervento, limitrofa alla viabilità pubblica ed all'accesso e/o all'ingresso delle strutture stesse previste.

TITOLO VI – DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Art. 67. – Disposizioni generali

1. Il sistema infrastrutturale della mobilità nel Comune di Massa e Cozzile comprende le zone destinate alla viabilità carrabile, le aree ed i percorsi per le mobilità ciclo/pedonale, le aree a verde di arredo stradale, ecc.

Art. 68. – Zone destinate alla viabilità veicolare

1. Le zone destinate alla viabilità veicolare comprendono le infrastrutture viarie, i nodi stradali e le relative fasce di rispetto.
2. Le infrastrutture viarie saranno classificate e normate ai sensi e per gli effetti del Codice della Strada con specifico Piano di Settore.
3. I tracciati delle strade e degli svincoli di progetto o i tracciati della viabilità e degli svincoli esistenti, riportati nelle Tavole del presente RU, sono da considerare in linea di massima indicativi e pertanto non rigidamente vincolanti per il tracciato definitivo che sarà stabilito dal progetto esecutivo dell'opera o per l'esistente dal tracciato esattamente rilevato, pertanto eventuali modifiche non costituiscono variante e potranno essere realizzate mediante attivazione delle procedure relative alla realizzazione di opere pubbliche. Eventuali porzioni di aree residue dopo l'acquisizione dell'opera avranno destinazione d'uso delle zone omogenee limitrofe fatto salvo il vincolo di distanza minima a protezione del nastro stradale secondo la vigente normativa in materia.



4. Le fasce di rispetto stradale sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e di progetto sulle quali non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammesso soltanto la realizzazione di attrezzature di servizio delle strade.
5. Le fasce di rispetto delle reti stradali, così come indicate nel PS, sono specificate nelle tavole del R.U. ed individuano il limite di inedificabilità.
6. All'interno delle fasce di rispetto è fatta salva la possibilità di computare la superficie ai fini edificatori per le destinazioni di zona corrispondenti e la facoltà di realizzarvi opere connesse ad interventi di urbanizzazione (accessi, reti tecnologiche, ecc...).
7. All'interno delle fasce di rispetto, fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti di cui all'art. 30 comma 5 e 37 comma 5, delle presenti norme, senza avanzamenti volumetrici all'interno delle stesse fasce di rispetto.
8. E' consentita la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico.

Art. 69. – Parcheggi pubblici esistenti e di previsione (P e Pp)

1.- Nelle tavole del R.U.:

- con la simbologia P sono indicati i parcheggi pubblici esistenti.
- con la simbologia Pp sono indicati i parcheggi pubblici di previsione

Sono altresì da considerarsi come Pp i parcheggi pur non indicati nelle tavole del R.U. ma comunque prescritti dalle presenti norme come urbanizzazioni finalizzate all'attuazione degli interventi ammessi nelle varie zone.

Il parcheggio individuato con la simbologia P* è sottoposto alla particolare disciplina di cui dalla delibera di Giunta Comunale n°26/2009 e successivo atto sottoscritto fra le parti in data 05.06.2009 registrato a Pescaia il 15.03.2010 al n°937 serie 3.

2.- All'interno delle aree destinate a parcheggio pubblico possono essere realizzati parcheggi interrati, fatte salve specifiche prescrizioni di zona.

3.- In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria nelle aree di rispetto stradale possono essere previsti nuovi parcheggi, a integrazione di quelli di cui ai precedenti commi.

4.- Per i parcheggi pubblici si applica, in quanto compatibile, la disciplina di cui all'art. 23 delle presenti norme.

5.- Al fine di contenere per quanto possibile la impermeabilizzazione del suolo, i nuovi spazi da destinare a parcheggio, dovranno essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, anche in applicazione dei disposti di cui all'art. 85 delle presenti norme, 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 (Art. 17 del DPGR n. 2/R del 09.02.2007). Quanto sopra, le nuove aree da destinare a parcheggio, per quanto possibile, dovranno essere realizzate mediante sistemi autobloccanti che permettano la crescita di erba, o ricorrendo ad altri idonei materiali drenanti, al fine di non ridurre ulteriormente le superfici permeabili. Le alberature, le aiuole e tutte le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza dei parcheggi pubblici, dovranno privilegiare le culture autoctone, atte a preservare l'identità del paesaggio.

5 bis - Nell'attuazione degli interventi saranno ammessi interventi di iniziativa privata solo se previamente convenzionati con l'amministrazione comunale fermo restando il rispetto della vigente disciplina di settore.

6. NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI

Per queste specifiche aree, di cui alla scheda n°2 ed alla scheda n°13, dell'elaborato della Variante n°1 al Regolamento Urbanistico, "Documento relativo alle previsioni delle singole varianti", relativamente alle condizioni di pericolosità dell'area, limitazione d'uso nonché per le condizioni di fattibilità, si rimanda ai disposti di cui all'Allegato 1 bis "Relazione Geologico Tecnica di Supporto" alle presenti N.T.A.

Art. 70. – Impianti di distribuzione carburante (IC)

1. La costruzione di impianti di distribuzione carburante è ammessa esclusivamente nelle zone D1, D2, D4, D5 poste a diretto contatto con la viabilità principale.
2. Nelle tavole del R.U. sono individuati gli impianti di distribuzione carburante esistenti.
3. I criteri, i requisiti e le caratteristiche degli immobili destinati ad impianti di distribuzione carburante nonché le distanze minime da osservarsi fra gli impianti esistenti e quelli di nuova installazione sono definiti dalla specifica normativa di settore.
4. In queste zone è ammessa la realizzazione di strutture e manufatti di servizio al personale, esposizione e vendita prodotti, lavaggio, ed altri servizi per una superficie massima coperta pari al 15% dell'intera area escluse le pensiline. L'altezza massima non dovrà superare i 4,50 ml. Distribuita su un solo piano.
5. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante è attuata mediante interventi diretti ed è facoltà del Comune richiedere un progetto unitario, con valenza di Piano Attuativo, esteso all'intera area o a parti organiche della stessa.



Art. 71. – Infrastrutture ferroviarie

1. Nelle tavole del RU è stato individuato il tracciato della rete ferroviaria della linea FI-PI e sono state perimetrate le relative fasce di rispetto destinate a linee, impianti e costruzioni ferroviarie.
2. Lungo i tracciati della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici e manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, inferiore a m.30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. In ogni caso non potrà essere rilasciato alcun titolo edificatorio entro la fascia di rispetto dal momento della comunicazione al Comune del progetto di massima di nuove ferrovie o modifiche ai tracciati esistenti.

Art. 72. – Itinerari pedonali

1. I percorsi individuati nella cartografia del quadro conoscitivo del Piano Strutturale svolgono funzione esclusiva e/o prevalente di distribuzione dei pedoni.
2. I percorsi e/o itinerari sopra detti saranno classificati e normati con specifico Piano di Settore che dovrà tener conto di opportune soluzioni di arredo, aree di sosta e apposizione di specifica segnaletica e correlato con i Sistemi Funzionali per il Turismo e la mobilità Ecoturistica e per l'Ambiente definiti nel PS.
3. Di tali itinerari è prescritta la fruizione pubblica anche mediante eventuali e/o parziali rettifiche dei tracciati al fine di garantirne la continuità territoriale con l'obiettivo di realizzare una rete ecologica sentieristica per la Valdinievole.
4. I progetti di sistemazione dovranno definire la valorizzazione dei tracciati storici e delle opere e manufatti pertinenziali che li caratterizzano utilizzando tecniche rispettose del contesto ambientale e paesaggistico tese a limitare l'impermeabilizzazione del suolo.
5. I progetti esecutivi potranno apportare modifiche ai tracciati indicati senza che ciò costituisca variante al RU.
6. Le passerelle sui corsi d'acqua, o per l'attraversamento sopraelevato di strade, sono considerate, a tutti gli effetti, facenti parte degli itinerari pedonali e, pertanto, anche per tali strutture valgono le norme precedentemente definite.

Art. 73. – Infrastrutture per la mobilità ciclabile

1. I percorsi individuati nella cartografia del quadro conoscitivo del Piano Strutturale svolgono funzione esclusiva e/o prevalente di percorsi preferenziali ciclabili favorendo la fruibilità delle aree urbane e del territorio aperto.
2. Tali infrastrutture saranno classificate e normate ai sensi e per gli effetti del Codice della Strada con specifico Piano di Settore correlato con i Sistemi Funzionali per il Turismo e la mobilità Ecoturistica e per l'Ambiente definiti nel PS.
3. I percorsi e/o itinerari sopra detti dovranno tener conto di opportune soluzioni di arredo, aree di sosta e apposizione di specifica segnaletica e potranno interessare, a carattere promiscuo, alcune strade aperte al traffico veicolare.
4. Per tali itinerari è prescritta la fruizione pubblica e la rete dei tracciati dovrà garantire la continuità territoriale con l'obiettivo di realizzare collegamenti con le aree verdi e le infrastrutture pubbliche favorendo l'interscambio con altri mezzi di trasporto.
5. I progetti dovranno utilizzare tecniche rispettose del contesto ambientale e paesaggistico tese a limitare l'impermeabilizzazione del suolo.
6. I progetti esecutivi potranno apportare modifiche ai tracciati indicati senza che ciò costituisca variante al RU.
7. Le passerelle sui corsi d'acqua, o per l'attraversamento sopraelevato di strade, sono considerate, a tutti gli effetti, facenti parte degli itinerari ciclabili e, pertanto, anche per tali strutture valgono le norme precedentemente definite.

Titolo VII – DISCIPLINA DELLE ZONE SPECIALI

Art. 74. – Aree cimiteriali (C)

1. Sono le aree poste all'interno della fascia di rispetto relativa al perimetro dei cimiteri esistenti e dei loro prevedibili ampliamenti.
2. In tali aree non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni fatto salvo l'ampliamento dei cimiteri esistenti secondo le vigenti disposizioni in materia.
3. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica e gli ampliamenti di cui all'art. 30 comma 5 e 37 comma 5 delle presenti norme.
4. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di infrastrutture di uso pubblico.
5. E' consentita la costruzione di strutture precarie per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale.



Art. 75. – Zone di rispetto.¹

1. Sono in generale quelle zone di rispetto imposte da leggi speciali che prevedono disposizioni limitative delle libera attività edilizia (divieto di nuove edificazioni) per motivi di interesse pubblico e che hanno ad oggetto la tutela del demanio stradale, del demanio ferroviario, del demanio idrico, dei cimiteri, del demanio marittimo, doganale, militare, aeroportuale, delle cose di interesse artistico e storico, delle bellezze naturali.
2. Nelle tavole del RU sono state individuate alcune zone di rispetto relative alle infrastrutture per la mobilità anche di progetto, alle aree cimiteriali ad alcune aree speciali quali ad esempio le risorse idriche.
3. E' fatto salvo quanto definito e prescritto negli elaborati del PS e quanto disposto dalle specifiche normative in materia.
4. Nei terreni ricadenti in zona D1 (come graficizzati alla tav. RU5-UTOE5) ricompresi fra il raggio di 20 ml e quello di 50 ml dal depuratore di Traversagna saranno peraltro consentiti (previa acquisizione dei prescritti pareri) interventi edilizi nell'integrale rispetto di tutte le seguenti prescrizioni:
 - a) che siano legati da vincolo di pertinenzialità e funzionalità a contigui impianti produttivi legittimamente esistenti alla data di adozione della variante al R.U.;
 - b) che non prevedano e/o comportino la permanenza temporale continuativa di persone;
 - c) che non presentino aperture (e quindi anche luci) sul lato frontistante il depuratore.I lavori dovranno essere preceduti dalla prova dell'avvenuta trascrizione a cura e spese dell'interessato di apposito atto d'obbligo (il cui testo finale sarà previamente concordato con l'Ente) che dovrà contenere :
 - a) la rinuncia del proprietario e degli aventi causa a contestare anche in via giurisdizionale eventuali previsioni, progetti e o lavori funzionali all'avanzamento o ampliamento dell'impianto di depurazione;
 - b) l'obbligo a realizzare a propria cura e spese e comunque prima della fine dei lavori tutti gli interventi necessari ai fini della tutela dall'inquinamento acustico, come prescritti dalle vigenti normative in materia;
 - c) la rinuncia del proprietario e degli aventi causa - ora per allora - a dolersi in qualunque forma (giudiziale o stragiudiziale) degli odori e rumori e quant'altro proveniente, addebitabile o riconducibile al funzionamento dell'impianto di depurazione.
 - d) Il Direttore dei lavori al momento della loro ultimazione dovrà attestare l'avvenuta ultimazione a regola d'arte anche degli interventi di cui sub b).
5. Nelle zone di rispetto stradale ricadenti nella UTOE 5 sarà possibile l'esposizione di beni e merci a cielo aperto a condizione che tale attività:
 - a) sia consentita dalla specifica disciplina vigente in materia di attività espositiva;
 - b) sia rivolta a fini esclusivamente promozionali restando pertanto esclusa ogni attività commerciale;
 - c) non comporti ostacolo di qualunque natura, anche visiva, alla corretta fruizione della viabilità ed abbia riportato favorevole parere da parte degli organi preposti alla tutela della strada;
 - d) non comporti la realizzazione di opere o lavori dai quali derivi o possa derivare alterazione dello stato dei luoghi delle aree sulle quali si svolge, con la conseguente violazione delle destinazioni di zona;
 - e) sia preceduta da stipula e deposito al Comune di un atto d'obbligo a firma autenticata con il quale il proprietario dell'area interessata (solidalmente, ove diverso, con il soggetto interessato all'esposizione) si obblighi a rimuovere o far rimuovere immediatamente i beni e le merci esposte (nonché le attrezzature e quant'altro finalizzato alla esposizione medesima) a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Art. 76. – Alberi monumentali

1. Gli alberi monumentali individuati secondo le specifiche della normativa regionale in materia sono stati censiti per l'iscrizione in apposito elenco sulla base dell'alto pregio naturalistico e storico.
2. Essi sono puntualmente definiti nell'allegato n. 1 alla Relazione del RU Rif.1.1 e sottoposti a tutela con indicazioni di gestione.
3. Eventuali aggiornamenti dell'elenco regionale degli alberi monumentali potranno essere definiti secondo i disposti delle vigenti normative in materia senza che ciò costituisca variante al RU.

Art. 77. – Siti ed emergenze archeologiche

1. Sono i siti, indicati con apposito simbolo sulle tavole del RU, che rivestono un potenziale interesse archeologico da definire sulla base di specifici studi favorendone la fruizione pubblica anche attraverso la creazione di parchi tematici di valenza territoriale.
2. Fino al completamento di tali studi, che consentiranno un'esatta perimetrazione delle aree ed una conseguente disciplina di tutela, è prescritto che in un intorno significativo dei siti, corrispondente all'invariante definita con la lettera A nella carta P08 del PS, sono consentite opere che garantiscano la permanenza, il mantenimento, la ricerca ed il recupero dei reperti archeologici.

¹ Testo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione Prot. n.12154 del 29.10.16



3. Gli obiettivi di cui al comma 1 sono attuati mediante interventi di iniziativa pubblica e/o privata ed è facoltà del Comune richiedere o redigere un progetto unitario, con valenza di Piano Attuativo, esteso all'intero aree o a parti organiche delle stesse.
4. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1), sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione della ristrutturazione urbanistica e gli ampliamenti di cui all'art. 30 comma 5 e 37 comma 5 delle presenti norme.
5. Gli eventuali ritrovamenti di materiali archeologici possono variare le individuazioni e delimitazioni delle aree, che in tal caso dovranno essere perimetrate, riconosciute e assoggettate alle disposizioni di cui alle presenti norme senza che ciò costituisca variante al RU.

Art. 78. – Varchi inedificabili

1. Sono costituiti dalle aree libere a lato della viabilità che collega i centri abitati evidenziate sulle tavole del R.U., e già individuate nel P.S. come invariante "D" definite e normate all'art. 68 delle Norme di Attuazione del P.S.
2. Si applicano le seguenti disposizioni:
 - non sono consentiti interventi che possono ridurre la dimensione dei varchi e la continuità del sistema ambientale;
 - non è ammessa, in particolare, la costruzione di nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto rappresentata nelle cartografie del RU.

Titolo VIII – NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI

Per le aree ricomprese nella Variante n°1 al presente Regolamento Urbanistico (Avvio del Procedimento con del. C.C. n°9/2012), meglio identificate nell'elaborato della Variante n°1 al Regolamento Urbanistico, "Documento relativo alle previsioni delle singole varianti" relativamente alle condizioni di pericolosità dell'area, limitazione d'uso nonché per le condizioni di fattibilità si rimanda ai disposti di cui all'Allegato 1bis, "Relazione Geologico Tecnica di Supporto" alle presenti N.T.A. Per le varianti successive devono applicarsi e/o valgono i disposti delle "Relazioni Geologico Tecniche di Supporto" alle relative NTA.²

Capo I – PRESCRIZIONI GENERALI DI SALVAGUARDIA TERRITORIALE

Art. 79. – Prescrizioni per la realizzazione di scavi, movimenti terra e strutture di contenimento

1. La realizzazione di volumi interrati può essere considerata operazione positivamente finalizzata al miglior inserimento delle strutture nel versante con possibilità di meglio ammorsare le opere nel sottosuolo e/o asportare la parte di terreno più superficiale scadente e permettere l'appoggio delle fondazioni su materiali a migliori caratteristiche geomeccaniche di resistenza.
2. Ove si realizzino volumi interrati occorrerà eseguire verifiche di compatibilità tra l'opera e le condizioni di equilibrio del versante sia ad opera finita che nel transitorio delle operazioni di lavoro che comportano l'apertura di sbancamenti di cui garantire "a breve termine" condizioni di stabilità anche nei confronti della pendice di monte.
3. L'apertura di sbancamenti in aree a pericolosità "3a" e "4" sarà eseguita "a campioni" di larghezza ridotta, pronta cassetatura e getto, con l'accortezza di lasciare esposti lateralmente i ferri di collegamento con i successivi settori di intervento.
4. Ogni significativa opera controterra dovrà essere munita di dreno a tergo in materiale arido o, in sua sostituzione, da geocompositi drenanti, con raccolta ed allontanamento delle acque captate nel sistema idrografico di allontanamento delle acque dall'area di intervento.
5. Lo scavo di sbancamento per realizzare volumi interrati o seminterrati in aderenza a strutture e beni immobili esistenti, dovrà essere oggetto di una analisi di verifica delle condizioni di stabilità del manufatto nelle condizioni di transitorio a scavo aperto e, se il caso, effettuato il consolidamento, sottofondazione o quanto di necessità per garantire condizioni di sicurezza strutturale allo stesso.
6. La realizzazione di muri di sostegno, in rapporto alla loro dimensione, dovrà essere sostenuta da uno studio geologico-geotecnico che effettui verifiche di stabilità della pendice nelle condizioni attuali e di progetto, dimostrando l'esistenza di situazioni di stabilità e compatibilità tra l'opera ed il versante.
7. Le opere di sostegno dovranno permettere il drenaggio delle acque d'infiltrazione nello spessore di terreno contenuto a tergo, per impedire l'insorgenza di sovrappressioni da parte delle acque di circolazione sotterranea.
8. Gli interventi con opere di sostegno dovranno essere studiati in modo coerente con l'andamento idrografico superficiale dei deflussi, in maniera da migliorare l'assetto dei ruscellamenti dalle pendici, impedendo processi erosivi e di ristagno.
9. Ogni operazione di movimento di terra dovrà attribuire ai fronti di scavo e/o di riporto pendenze tali da risultare in condizioni di stabilità in rapporto alle caratteristiche geomeccaniche dei materiali utilizzati e

² Omissione materiale reintrodotta dall'Ufficio.



delle morfologie del versante limitrofo di imposta. Il nuovo profilo attribuito al terreno dovrà inoltre risultare compatibile con la possibilità di un pronto riattaccamento della copertura erbacea e/o arbustiva di protezione del terreno dall'erosione e dal ruscellamento.

10. Le scarpate in terra in ambito di aree potenzialmente instabili o caratterizzate da pendenza di scarpata superiore al 50% (incrementabile in rapporto alle caratteristiche del materiale utilizzato e della metodologia di messa in opera) dovranno essere protette dall'erosione per ruscellamento superficiale con biostuoie e, se il caso in rapporto al materiale ed alle condizioni di equilibrio della pendice, con geosintetici ad alta resistenza, utilizzando la tecnica delle "terre rinforzate" rinverdibili.
11. La movimentazione delle terre e rocce da scavo deve seguire le procedure approvative da parte dell'ARPAT per il controllo della potenzialità all'inquinamento da parte della riutilizzazione di tali materiali, secondo quanto stabilito dal D.Lvo 03/03/2006 n. 152 e successivi D.M. applicativi (D.M. 107 del 10/05/2006, D.M. 02/05/2006).

Art. 80. – Prescrizioni per la salvaguardia delle aree collinari terrazzate

1. Non sono ammesse di principio l'eliminazione di aree terrazzate per altre destinazioni, se non compensando quanto operato nei confronti dei terrazzamenti esistenti come indicato nei seguenti punti.
2. Nei versanti collinari dovranno essere mantenuti in efficienza i terrazzamenti, attraverso il ripristino delle parti lesionate e la manutenzione delle opere di contenimento esistenti e drenaggio delle acque superficiali connesse ad essi.
3. Trasformazioni di uso agricolo dei terreni terrazzati ne dovranno riproporre l'articolazione in analogia allo stato attuale.
4. Nel caso siano previste opere di riorganizzazione fondiaria, sarà possibile, in casi eccezionali, modificare e/o sostituire i terrazzamenti solo attraverso un progetto specifico che definisca il nuovo assetto idrogeologico attraverso opere che sostituiscano, assicurando lo stesso scopo ed efficacia, quelle esistenti, nonché garantiscano la compatibilità ambientale e la stabilità dei versanti, in funzione delle estensioni areali e delle dimensioni delle opere di regimazione, di cui dovranno essere eseguiti opportuni dimensionamenti idraulici sulla capacità di smaltimento delle acque meteoriche dall'area drenata dal sistema idrografico d'intervento.
5. Nel caso di intervento di modifica morfologica di versante terrazzato per opere edilizie, viabilità, aree pertinenziali di edifici e/o analoghi interventi, occorrerà sostenere e documentare con apposito studio geologico-geotecnico, supportato da campagna geognostica estesa arealmente e con tecniche adeguate alle condizioni di pericolosità messe in luce dal P.S., che quanto progettualmente previsto consenta l'attribuzione di migliori condizioni di stabilità alla pendice rispetto a quelle nello stato attuale. In ogni caso l'eliminazione di un terrazzamento dovrà comunque comportare la ridefinizione di una morfologia "terrazzata" al versante, ancorché diversamente articolata rispetto allo stato esistente, adottando altezze delle opere di sostegno delle nuove banchine analoghe a quelle esistenti, al massimo incrementate del 20% rispetto all'altezza dei terrazzamenti esistenti a lato dell'area dell'intervento, per mantenerne una continuità visiva e paesaggistica.
6. Le azioni di bonifica in aree in frana od instabili dovranno documentare le condizioni di stabilità che verranno conferite alla pendice dai lavori progettati e dai relativi movimenti di terra scavi, ecc. proposti, mantenendo comunque il principio del riproporre morfologie di versante contraddistinte da terrazzamenti con banchine e scarpate tipici della collina.

Art. 81. – Prescrizioni per contrastare l'erosione nelle aree agricole

1. Allo scopo di ridurre il fenomeno dell'erosione e del dilavamento dei terreni agricoli, le pratiche colturali e le sistemazioni idrauliche ad esse collegate dovranno tenere in debita considerazione il contesto territoriale di imposta ed in particolare la pendenza dei terreni secondo il seguente schema:
 - a) *terreni pedecollinari a morfologie con blanda pendenza*: aree dove è ancora possibile attuare un'irrigazione per scorrimento senza innescare fenomeni erosivi significativi e dove potrebbero essere necessarie opere di regimazione delle acque superficiali;
 - b) *terreni collinari di versante*: aree dove sono prevedibili fenomeni di dilavamento ed erosione connessi al ruscellamento superficiale che impongono l'adozione di opere di regimazione delle acque superficiali e di sistemi di irrigazione di tipo speciale, poco dispersivi, come il sistema "a goccia";
 - c) *terreni collinari-montani acclivi*: aree in cui sono attivi processi di erosione di suolo e di dilavamento dei terreni o potrebbero essere facilmente innescati da pratiche agricole che determinassero la perdita di protezione da parte della copertura vegetazionale naturale nei confronti dei suoli, che verrebbero conseguentemente sottoposti ai processi di degrado da parte delle acque meteoriche e di ruscellamento. In tali contesti qualsiasi utilizzo del suolo dovrà essere finalizzato al mantenimento della stabilità idrogeologica.
2. Tutti gli interventi che coinvolgono parte di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo, in ogni caso, al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata manomessa da interventi precedenti.
3. Non sono ammesse di principio trasformazioni di aree terrazzate o con colture articolate in appezzamenti o filari stabilizzati da attività pregressa, in aree a colture agricole a "rittochino".
4. Ove la morfologia e la pendenza del versante non consenta alle macchine agricole di operare in sicurezza se non attuando la lavorazione a "rittochino", andrà prevista una specifica rete di scolo delle



acque piovane dall'area mediante fossati e percorsi idrografici atti a ridurre la velocità di scorrimento delle acque superficiali e prevedendo, al contempo, pendenze e processi di ruscellamento diffuso controllati, tali da determinare il mantenimento della copertura erbacea.

Art. 82. – Prescrizioni per il miglioramento dell'assetto idrografico

1. Non è consentito interrompere la continuità del deflusso nei fossi e nei canali di scolo senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate e/o deviate dalla sede originaria.
2. I proprietari ed i conduttori dei terreni dovranno garantire la corretta regimazione delle acque superficiali in modo da limitare l'azione erosiva del suolo da parte delle acque di scorrimento superficiale. A tale scopo si dovranno adottare e mantenere in efficienza sistemazioni idrauliche adeguate alle pratiche in uso.
3. Nel caso di interventi che apportino variazioni delle superfici scolanti, specie se afferenti a opere di attraversamento fisso (condotte, pozzetti, ponti, scatolari, ecc.) prima del raggiungimento da parte delle acque del ricettore idrografico naturale, oppure determinino incrementi della quantità delle acque di ruscellamento verso questi ultimi, occorre che venga analizzata idrologicamente ed idraulicamente la compatibilità delle nuove portate con le sezioni di deflusso dei fossi e con le dimensioni di tali opere, procedendo conseguentemente con eventuali interventi di mitigazione delle portate nel caso di temuta insufficienza da parte del sistema idrografico ad assolvere al compito di trasferire le acque in condizioni di sicurezza verso il ricettore finale.
4. E' vietato coltivare od impiantare orti od altre utilizzazioni sulle scarpate interne ed esterne degli argini, nelle aree golenali e nell'alveo fluviale. Le lavorazioni agricole adiacenti a tali manufatti dovranno interrompersi ad una distanza non inferiore ai due metri dalla base degli stessi. In ogni caso le lavorazioni e le modificazioni dei terreni, pur se a distanza maggiore di quanto indicato, non dovranno alterare le condizioni di equilibrio dei suddetti rilevati e manufatti e non potranno alterare l'andamento degli smaltimenti idrografici superficiali.
5. Sono vietati i tombamenti e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi quando non si provveda a definire, in alternativa, un nuovo percorso ed un nuovo recapito per le acque di deflusso.
6. Per le strade sterrate, viabilità poderali, ed i sentieri si dovrà prevedere la realizzazione di sciacqui laterali sistemati in modo da evitare l'innescò di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti, con particolare riferimento alle aree a pericolosità elevata "4" e medio-alta "3a" individuate nella "Carta della Pericolosità Geomorfologica – Litotecnica" (RUG-QC 15).
7. I sottopassi per l'attraversamento dei fossi da parte della rete viaria suddetta dovranno essere dimensionati in modo da evitare il restringimento della sezione di deflusso e permettere operazioni di manutenzione periodica rispetto all'intasamento.
8. Le opere di regimazione idraulica quali: briglie, argini, difese spondali, dovranno essere finalizzate al generale riassetto idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete di deflusso, alla messa in sicurezza dei manufatti esistenti, al miglioramento generale della qualità ecobiologica, al ripristino dell'integrità strutturale delle sponde. Tali opere dovranno essere progettate privilegiando materiali naturali e tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.
9. Gli interventi relativi agli argini dovranno essere progettati in modo da consentire la fruibilità delle sponde e l'efficienza delle arginature attraverso copertura vegetazionale adeguata ed opere di manutenzione periodica.
10. In ogni intervento di rimodellamento morfologico di versante deve essere accertata e documentata progettualmente l'efficienza del sistema degli smaltimenti con fossette, scoline, canalette, ecc. delle acque piovane dall'area di intervento fino al più vicino ricettore idrografico individuato su cartografia topografica a curve di livello (C.T.R. od equivalenti). In tale documentazione verranno evidenziate le caratteristiche delle vie di scorrimento ed allontanamento delle acque e di tratti e/o le opere di nuova realizzazione o ristrutturazione, ampliamento, ecc.

Capo II – PRESCRIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DELL'AUTORITÀ DI BACINO DEL F. ARNO PER LA SALVAGUARDIA TERRITORIALE

Art. 83. – Prescrizioni per il rispetto della norma 6 e norma 13 del Piano di Bacino del F. Arno – Stralcio rischio idraulico- (D.P.C.M. 05.11.1999)

1. Sull'intero territorio comunale dovrà essere ottemperato alla "norma 13" del D.P.C.M. 5/11/99, accertando che gli interventi progettati di tipo edilizio o di trasformazione del territorio di qualsiasi natura che abbiano incidenza sul reticolo idrografico, siano compatibili con il mantenimento di efficienza dell'assetto idrografico stesso e del sistema degli smaltimenti delle acque dal territorio, pur in presenza di modifiche apportate ad esso.
2. Per interventi ricadenti all'interno delle aree interessate da inondazioni eccezionali e ricorrenti (carta delle Aree Allagate del Piano di Bacino del F. Arno - Rischio Idraulico), il D.P.C.M. 5/11/99 impone il rispetto della "norma 6" e di effettuare quanto necessario per non aggravare le condizioni di rischio idraulico del territorio a seguito della realizzazione degli interventi progettati.
3. Per interventi ricadenti nelle aree di cui sopra, andrà previsto nella progettazione la realizzazione di opportuni sistemi di mitigazione degli afflussi prodotti in eccedenza, mediante calcoli idraulici che



dimensionino le necessità di autocontenimento dei surplus prodotti ed il conseguente non incremento del grado di rischio indotto sul sistema idrografico a cui afferisce il terreno di intervento. Potranno a tal scopo essere utilmente previste aree o strutture di stoccaggio temporaneo delle acque in eccedenza prodotte all'interno della proprietà, dotate di bocche tarate di regolazione dei flussi idrici in uscita dall'area di intervento.

4. Per i dimensionamenti idrologico-idraulici resi necessari dalla applicazione dei commi precedenti, dovrà essere fatto riferimento, con opportuno franco di sicurezza, ai battenti risultanti dallo studio idraulico di supporto al RU per eventi con $T_r = 200$ anni (RUj-QC10). Per le aree riportate nella tavola RUj-QC10 non interessate da battenti risultanti dalle verifiche idrauliche, occorrerà consultare la CARTA DELLE AREE ALLAGATE (QC 10 del P.S.) scaturita da segnalazioni storiche, per acquisire le indicazioni di altezza di ristagno da considerare nei calcoli di dimensionamento volumetrico dell'autocontenimento idrico da progettare.

Art. 84. – Prescrizioni di recepimento delle norme del Piano di Bacino del F. Arno - Stralcio assetto Idrogeologico PAI- (D.P.C.M. 06.05.2005)

1. L'attuale R.U. recepisce ed applica le zonazioni e norme prescrittive del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del F. Arno di cui alla D.C.I. 185 del 11.11.2004 approvata con D.P.C.M. 06.05.2005 pubblicato sulla G.U. 230 del 03.10.2005.
2. Per le zone a diversa classe di pericolosità riconosciute da tale strumento all'interno del territorio comunale, vengono adottate le prescrizioni di cui ai seguenti commi 3, 4, 5, 6.
3. Nelle aree P.I.2 e P.I.1 e nelle aree di ristagno sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio (P.A.I. - Art. 8 – Aree a pericolosità idraulica media e moderata "P.I.2 e P.I.1" e aree di ristagno)
4. Nelle aree P.F.4 sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque, i seguenti interventi (P.A.I. - Art. 10 – Aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana):
 - a. interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
 - b. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - c. interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
 - d. interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
 - e. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
 - f. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
 - g. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico;
 - h. nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.
5. Nelle aree P.F.3 sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art. 10 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in



sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la con testualità (P.A.I. - Art. 11 – Aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana).

6. Nelle aree P.F. 2 è consentita ogni tipologia di intervento prevista dagli strumenti di governo del territorio purché l'intervento garantisca la sicurezza, non determini condizioni di instabilità e non modifichi negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici nell'area e nella zona potenzialmente interessata dall'opera e dalle sue pertinenze. Nelle aree P.F.2 e P.F.1 si persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli enti competenti ai sensi della legge 24 febbraio 1992, n. 225 di programmi di previsione e prevenzione (P.A.I. - Art. 12 – Aree a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana).

Capo III – SUPERAMENTO DELLE SALVAGUARDIE DEL P.I.T. (D.C.R.T. 12/2000) Capo I artt. 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80

Art. 85. – Prescrizioni per la riduzione dell'impermeabilizzazione

1. Il R.U. nel superare le salvaguardie del P.I.T., adotta e sviluppa le indicazioni contenute nel P.T.C. di cui all'art. 28 capoverso 8. "disposizioni per la riduzione della impermeabilizzazione superficiale".
2. I progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati, dovranno essere tesi ad evitare o mitigare la impermeabilizzazione superficiale dei terreni operata dalla edificazione e dalla urbanizzazione.
3. I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati privilegiando modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. La prescrizione non si attua per motivi di sicurezza e per tutela storico-ambientale. Tra i motivi di sicurezza rientrano le esigenze statiche in relazione a carichi stradali gravosi ed in rapporto alle caratteristiche geotecniche dei terreni.
4. La realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta di zona. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche.
5. Per gli impianti specializzati di vivaio, è vietata la impermeabilizzazione permanente del suolo.
6. Il convogliamento delle acque di ruscellamento e di efflusso verso i corsi di acqua e fognature, in funzione anche della necessità di rispetto delle prescrizioni della norma 6 e norma 13 del D.P.C.M. 05/11/1999, privilegerà deflussi in aree permeabili prima di raggiungere i ricettori finali, fatta salva la necessità di non apportare danni dovuti al ristagno nelle aree interessate.
7. Gli interventi che comportano variazioni allo stato di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno prevedere interventi di autocontenimento delle acque per compensare oltre ai volumi di cui all'articolo 83 delle presenti norme, i surplus prodotti dalla variazione di uso del terreno e dalla conseguente modifica dei regimi di permeabilità e capacità di infiltrazione delle superfici modificate; per questa ultima valutazione potrà essere preso come riferimento quanto di seguito indicato o adottando analoghi metodi di calcolo più specifici e dettagliati nella valutazione dei volumi da autocontenere.
 - La realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a mille metri quadrati deve privilegiare lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili ove queste ultime non siano suscettibili, in ragione delle utilizzazioni in atto o previste, di contaminare tali acque, nel suolo degli spazi scoperti, pertinenziali o autonomi, dell'area interessata, ovvero, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale, comunque contenendo l'entità delle portate scaricate, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, o di altri idonei accorgimenti, entro il limite massimo di 50 litri al secondo per ogni ettaro di superficie scolante, valutati tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale. Nei casi di comprovata impossibilità di rispettare le predette disposizioni può essere previsto lo smaltimento tramite fognature di acque meteoriche, comunque contenendo il loro contributo, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, entro il limite massimo di 50 litri al secondo per ogni ettaro di superficie scolante, e comunque entro limiti da concordare con il soggetto gestore della rete fognaria, e tali da non porre la necessità di ampliamenti dei collettori fognari principali. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza e di stabilità dei pendii, ovvero di tutela di interessi storici.
 - I progetti delle trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili comprese tra cento e mille metri quadri, devono prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili, ove queste ultime non siano suscettibili, in ragione delle utilizzazioni in atto o previste, di contaminare tali acque, nel suolo degli spazi scoperti, pertinenziali o autonomi, dell'area interessata, ovvero, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità delle portate scaricate, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, o di altri idonei accorgimenti, entro il limite massimo coincidente con quello fornito dall'area nella situazione pre-intervento, valutato tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza e di stabilità dei pendii, ovvero di tutela di interessi storici.



- Per la esecuzione delle verifiche idrauliche, in mancanza di migliori e più specifiche determinazioni, potrà essere tenuto conto in linea di massima dei seguenti parametri:
- La pioggia oraria ventennale viene fissata in 50 mm dai dati idrologici del P.S.;
 - Le tipologie di superfici scolanti hanno i seguenti coefficienti di deflusso:
 - impermeabile (tetti, piazzali e strade in asfalto/cemento) $\varphi = 0.9-1.0$
 - semipermeabile (autobloccanti, ecc.) e piazzali non asfaltati $\varphi = 0.4-0.6$
 - area a verde $\varphi = 0.1-0.2$
 - Le modalità di stoccaggio provvisorio possono essere: vasche ad hoc, aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari;
 - Le acque meteoriche, stoccate con le modalità suddette, dovranno essere immesse nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura tramite una bocca tarata dimensionata in maniera tale che la massima portata che da essa può defluire sia minore od uguale ai valori limiti definiti ai punti precedenti.

Art. 86. – Prescrizioni per i tratti collinari e montani dell'ambito "B" (Art. 28 comma 6 punto b del PTC)

1. Il R.U. individua le estensioni dell'ambito "B" nei tratti montani e collinari con il seguente criterio:
 - per eventi ordinari: corrisponde alle dimensioni morfologiche dell'alveo fluviale;
 - per eventi eccezionali: corrisponde alla fascia di terreno rappresentata nella carta RUG-QC.17;
2. Il R.U. applica le disposizioni dell'art. 28, comma 6.b. del P.T.C. per interventi negli ambiti "B" nei tratti collinari e montani.
3. Sono ammessi all'interno degli ambiti B in aree soggette a eventi ordinari:
 - interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio ed alla migliore regimazione del corso d'acqua, approvati dall'Autorità Idraulica competente e tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva;
 - interventi di carattere edilizio, infrastrutturale o di trasformazione morfologica che prevedano demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché altri interventi sui manufatti esistenti finalizzati a ridurre la vulnerabilità o a migliorare la tutela della pubblica incolumità, purché senza aumento di superficie o di volume, o di aumento del carico urbanistico.
4. Sono ammessi all'interno degli ambiti B in aree soggette a eventi eccezionali, oltre a quelli consentiti al punto 3., anche i seguenti:
 - interventi di ampliamento, adeguamento e ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili già previsti dallo strumento urbanistico comunale o da piani provinciali di settore;
 - interventi di ristrutturazione edilizia;
 - interventi di adeguamento o ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili;
5. Gli interventi ammessi, dovranno essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica, non dovranno concorrere ad incrementare il carico insediativo, non dovranno precludere la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e dovranno risultare coerenti con la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile.
6. Nella verifica delle condizioni di sicurezza idraulica dovrà essere tenuto conto dei fenomeni di colate torrentizie a seguito di fenomeni misti «frana-alluvione».

Art. 87. – Prescrizioni per l'ambito "A" e per i tratti di pianura dell'ambito "B" dei corsi d'acqua

1. Il R.U. assume quali prescrizioni da applicare agli interventi edilizi, le norme contenute nell'art. 75 della D.C.R.T. 12/00 (PIT), così come ripresi e contenuti negli artt. 17 e 18 delle NTA del P.S., relativamente all'ambito A1 dei corsi di acqua classificati.
2. Per la definizione delle geometrie dell'ambito A1, non rappresentato in maniera esplicita nella cartografia di R.U., si fa riferimento alle modalità previste dall'art. 79 della D.C.R.T. 12/00, così come ripreso e contenuto nell'art. 18 delle NTA del P.S.
3. Il R.U., mediante l'esecuzione dello studio idraulico sulle portate dei corsi di acqua classificati dalla D.C.R.T. 12/00, supera le salvaguardie degli ambiti "A2" e "B di pianura" dei corsi di acqua (di cui alla carta RUG-QC.17), introducendo zonazioni di pericolosità idraulica per eventi con $30 < Tr \leq 200$ anni (P 3v) e con $Tr \leq 30$ anni (P 4v).
4. Alle zonazioni di cui alla CARTA DI RIFERIMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE N.T.A. RELATIVAMENTE ALLA PERICOLOSITA' IDRAULICA (RUG-QC.16) dovrà essere fatto riferimento per individuare l'ammissibilità, i condizionamenti e le salvaguardie per gli interventi in progetto, seguendo le norme di cui al capo IV, art. 89 delle N.T.A. del R.U.
5. Valgono in ogni caso, per l'intera lunghezza dei corsi di acqua demaniali, le norme contenute nel R.D. 523 del 25/07/1904 relativamente alle distanze da tenere per interventi in prossimità dei corsi di acqua.



Capo IV – PRESCRIZIONI SPECIFICHE RELATIVE ALLE CLASSI DI PERICOLOSITÀ

Art. 88. – Piano per la messa in sicurezza delle aree a pericolosità idraulica

1. Nella carta degli interventi di riduzione del rischio idraulico (RUI-QC.11) sono riportate le ubicazioni e tipologie delle opere per la messa in sicurezza delle aree a pericolosità idraulica scaturite dalle verifiche di dettaglio ed approfondimento eseguite (classi di pericolosità contraddistinte dalla sigla “v”).
2. La CARTA DI INDIRIZZO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI COMPARTI SOGGETTI A PERICOLOSITA' IDRAULICA PER RISTAGNI DI ACQUE BASSE (RUG-QC.18) indica gli interventi necessari per il superamento dei condizionamenti all'uso dei terreni classificati “3br”, “3be”, “4e” e “4r” ricadenti negli areali idrografici A, B, C, D, E, F.
3. Sino a che non saranno eseguite le opere di cui alle carte (RUI-QC.11) e (RUG-QC.18) permarranno in vigore le prescrizioni all'uso contenute nell'art. 89 relativamente alle zone a pericolosità “3” e “4”.
4. L'esatto dimensionamento idraulico dei singoli interventi nei comparti idraulici individuati nella carta (RUG-QC.18) verrà eseguito in un apposito “Piano Particolareggiato di Bonifica per le aree a Rischio Idraulico per acque basse” (P.P.B.I.) che, coordinandosi con le attività di studio e di progettazione da parte del Consorzio di Bonifica del Padule di Fucecchio, dimensionerà le singole opere da realizzarsi da parte di Enti Pubblici e che consentiranno l'eliminazione della pericolosità idraulica registrata. In caso di sovrapposizione tra gli interventi di messa in sicurezza previsti in tav RUI-QC.11 e in tav. RUG-QC.18 il dimensionamento degli interventi dovrà essere valutato sui volumi complessivi calcolati per le diverse problematiche idrauliche (esondazione e ristagno).
5. Tale P.P.B.I. potrà essere effettuato anche per stralci a supporto di operazioni di bonifica che volessero essere intraprese in tempistiche diverse relativamente a ciascuno dei comparti idraulici A, B, C, D, E, F, individuati.
6. Nello specifico di ciascun sottocomparto di intervento il quadro di riferimento idraulico, da approfondire e rendere esecutivo nel dimensionamento idraulico con le opportune tecniche di calcolo ed analisi rese necessarie dalla tipologia delle opere previste, è schematizzato in apposite schede di riferimento e di indirizzo conoscitivo delle condizioni attuali di problematicità idraulica contenute nella relazione Geologica dell'attuale R.U. ed alle quali dovrà essere fatto riferimento per sviluppare gli approfondimenti dei suddetti P.P.B.I.

Art. 89. – Prescrizioni per le aree soggette a pericolosità idraulica

1. A prescindere dalla classe di pericolosità, per gli interventi edilizi sul territorio comunale si adottano le seguenti norme generali:
 - a) Nelle aree perimetrate nelle carte (RUI-QC.11) e (RUG-QC.18) quali zone destinate alla realizzazione di casse di espansione a servizio della regimazione complessiva del territorio comunale è fatto assoluto divieto di prevedere utilizzazioni edilizie, infrastrutture, pozzi, manufatti di qualsiasi natura, ampliamento di strutture esistenti, rialzamenti o modificazioni morfologiche delle condizioni attuali dei terreni, impostazione di vivai, serre od attività agricole di pregio.
 - b) La realizzazione degli interventi urbanisticamente ammissibili che prevedono nuove superfici edili all'interno delle aree allagabili, di transito e di ristagno rappresentate nella carta (RUI-QC.10) e nella CARTA DELLE AREE ALLAGATE (QC10 del P.S.), dovrà comportare la compensazione delle acque che non trovano più sfogo ed espansione per ristagno su tali superfici con le modalità previste dell'articolo 83 delle presenti NTA.
 - c) Le nuove previsioni B4 sono, ai fini delle presenti prescrizioni, da considerarsi patrimonio edilizio esistente e quindi come tale sono da considerarsi interventi soggetti a messa in sicurezza passiva. Le nuove infrastrutture viarie, sono in ogni caso ammesse se rispettose dell'art. 79 comma 5 punto c) del PIT e pertanto esse dovranno essere strutturalmente tali da rappresentare “modifiche del territorio che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione”, oltre che ovviamente essere realizzate esse stesse in condizioni di sicurezza.
2. Per l'applicazione delle prescrizioni attinenti la pericolosità idraulica verrà fatto riferimento alla CARTA DI RIFERIMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE N.T.A. RELATIVAMENTE ALLA PERICOLOSITA' IDRAULICA (RUG-QC.16).
3. Prescrizioni generali per le aree a pericolosità idraulica “4”
 - a) E' esclusa la realizzazione di volumi interrati o seminterrati.
 - b) Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, il piano di calpestio dei fabbricati dovrà essere realizzato a quota di sicurezza idraulica, secondo le indicazioni desumibili dalla CARTA DELLE AREE ALLAGATE (QC 10) del P.S. e dalla carta (RUI-QC.10) applicando un adeguato franco di sicurezza.
 - c) Sono ammessi interventi di infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, a condizione che si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura, senza aggravare le condizioni di rischio nelle aree circostanti l'intervento, secondo le indicazioni desumibili dalla CARTA DELLE AREE ALLAGATE (QC 10) del P.S. e dalla carta (RUI-QC.10).
4. Prescrizioni specifiche per le aree a pericolosità “4v20” così come richiamato nell'art. 19 comma 5 delle NTA del PS Nelle aree soggette ad inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni , rappresentate nella carta (RUG-QC.16) con la sigla “4v₂₀”,



- a) 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 e senza determinare incremento del livello di rischio per le aree limitrofe.
 - b) Rimangono realizzabili le previsioni del precedente Strumento Urbanistico approvato e sviluppato con Varianti negli anni 1983-1990 e come tali riproposte nell'attuale R.U.; in ogni caso sussiste l'obbligo di progettare opportuni sistemi di autocontenimento delle acque tali da consentire la messa in sicurezza delle strutture da realizzare e nello stesso tempo di non andare ad aggravare le condizioni di rischio idraulico al contorno.
 - c) Sono ammessi interventi di tipo conservativo sul patrimonio edilizio esistente ed 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 purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.
5. Prescrizioni specifiche per le aree a pericolosità "4v30"
- a) Nelle aree soggette ad inondazioni con tempi di ritorno trentennali e battenti di ristagno inferiori a 30 cm, classificate nella carta (RUG-QC.16) con la sigla "4v₃₀", si applicano le prescrizioni specifiche di cui al successivo punto 8 in analogia alle aree a pericolosità "3be", "3br", "3v",
6. Prescrizioni specifiche per le aree a pericolosità "4e" e "4r"
- a) Sono di norma vietate nuove previsioni insediative.
 - b) Sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente che non concorrano all'aumento del rischio e che non modifichino la forma in pianta dei fabbricati se non per interventi funzionali alla miglior fruizione delle strutture esistenti (servizi igienici, impianti, ecc.). In tali casi occorrerà predisporre accorgimenti coerenti con l'entità di intervento e commisurati alle concrete possibilità offerte dalla dislocazione delle strutture, per ridurre quanto possibile la suscettibilità del bene immobile a risentire di problemi di alluvionamento, evitando restringimenti di sezione di alvei e fossi in corrispondenza di attraversamenti, migliorando le condizioni di smaltimento delle acque meteoriche al contorno ed ampliando le sezioni di deflusso all'intorno dell'intervento per contribuire alla sua protezione.
 - c) Nuove realizzazioni ed interventi edilizi potranno essere effettuati solo a seguito dell'avvenuta messa in sicurezza con Tr = 200 anni ed eliminazione della condizione di rischio che attualmente limita l'uso di tali terreni, conseguente alla realizzazione di interventi pubblici sui corsi d'acqua e sul reticolo idrografico, quale bonifica comprensoriale del rischio idraulico presente sul territorio, oppure a seguito di interventi ad iniziativa privata, concordati e coordinati dall'Amministrazione comunale e dall'Ente competente al rilascio del nulla osta idraulico, di tipo puntuale e specifico per aree ristrette. In tal caso quanto effettuato non dovrà incrementare le condizioni di rischio idraulico esistenti sui terreni limitrofi secondo le indicazioni desumibili dalla CARTA DELLE AREE ALLAGATE (QC 10) del P.S. e dalla carta (RUi-QC.10).
 - d) La messa in sicurezza per interventi all'interno del tessuto insediativo esistente può prevedere anche sistemi di autosicurezza che ottengano l'eliminazione del pericolo per persone e beni ed assicurino il non incremento della pericolosità nelle aree limitrofe.
7. Prescrizioni generali per le aree a pericolosità "3"
- a) Per Gli interventi di nuove realizzazioni e per quelli sul patrimonio edilizio esistente, occorre che sia salvaguardato il sistema idrografico minore recettore in modo da potenziarne e migliorare l'efficienza (fossati perimetrali, sottopassi di dimensioni adeguate, ecc.).
 - b) I progetti di urbanizzazione, i progetti di infrastrutture, i piani di miglioramento agricolo e qualsiasi intervento sul territorio, non dovranno rialzare la quota di fondo dei fossi anche costituenti la rete agraria campestre, non dovranno eliminare canali o fosse, o comunque dovranno compensarli con altri di analoga o maggiore capacità d'invaso, non dovranno prevedere restringimenti di sezione in corrispondenza di attraversamenti, incentivandone invece l'ampliamento ed il miglioramento delle condizioni di flusso, dovranno ampliare la sezione di deflusso nei tratti critici e/o morfologicamente non coerenti con le necessità idrografiche dell'area.
 - c) Per gli interventi insediativi rilevanti quali Piani Attuativi (art. 31 L.R. 5/95 e art. 4 L.R. 64/95) o ad essi assimilabili, il progetto delle opere di urbanizzazione deve comprendere anche la rete di smaltimento delle acque superficiali e garantire anche che non siano aggravate le condizioni idrauliche del reticolo a valle; nel caso in cui i collettori a valle non siano in condizione di poter recepire incrementi di portata il progetto di urbanizzazione deve contenere anche la previsione delle opere di mitigazione degli effetti;
 - d) A supporto degli interventi edilizi previsti nelle aree di pianura che comporteranno modifiche od aggravii sul sistema degli smaltimenti delle acque meteoriche e/o in areali anche in parte soggetti a rischio idraulico, andranno eseguiti studi ed analisi idrologico-idrauliche coordinati e compatibili con quanto contenuto nelle verifiche eseguite in sede di P.S. e R.U. in termini di coerenza con gli obiettivi di riduzione del rischio idraulico contenuti nel Piano stesso.
 - e) Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, il piano di calpestio dei fabbricati dovrà essere realizzato a quota di sicurezza idraulica, con opportuno franco di sicurezza, secondo le indicazioni desumibili dalla CARTA DELLE AREE ALLAGATE (QC 10) del P.S. e dalla carta (RUi-QC.10).
 - f) E' esclusa la realizzazione di volumi interrati o seminterrati per le aree a pericolosità 3be, 3br, 3v.
8. Prescrizioni specifiche per le aree a pericolosità "3be", "3br", "3v"
- a) La realizzazione delle nuove previsioni nelle aree a pericolosità "3br" e "3be" di cui alla tavola RUG-QC.16 potrà avvenire a seguito della realizzazione, contestuale, degli interventi di messa in sicurezza



idraulica previsti per i comparti idraulici A, B, C, D, E, F nella CARTA DI INDIRIZZO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI COMPARTI SOGGETTI A PERICOLOSITA' IDRAULICA PER RISTAGNI DI ACQUE BASSE (RUG-QC.18) Sono comunque, in attesa della risoluzione della problematica idraulica sull'intero comparto, possibili eventuali operazioni di messa in sicurezza idraulica di parti di territorio mediante il rialzamento della superficie topografica, previo attento studio di verifica idraulica degli effetti indotti sulle aree limitrofe non incrementandone le attuali condizioni di rischio e non impedendo la futura realizzazione delle opere di messa in sicurezza dei comparti idrografici di cui alla "CARTA DI INDIRIZZO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI COMPARTI SOGGETTI A PERICOLOSITA' IDRAULICA PER RISTAGNI DI ACQUE BASSE" CARTA DI INDIRIZZO PER IL SUPERAMENTO DELLE SALVAGUARDIE E CONDIZIONAMENTI CONNESSI ALLE AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA DEL R.U." (RUG-QC.1318). In particolare dovrà essere valutata la necessità di compensare con azioni di autocontenimento in aree apposite, fossati, ecc. i volumi di acque non più smaltibili nelle parti di aree che verranno poste in sicurezza idraulica, seguendo le indicazioni contenute nella CARTA DELLE AREE ALLAGATE (QC 10) del P.S. e nella carta (RUI-QC.10), in ordine alla altezza delle acque registrate in passato nelle aree oggetto di intervento; altresì da valutare saranno gli incrementi di ruscellamento che potrebbero essere indotti dall'intervento progettato, verificandone la conseguente compensazione.

- b) Nelle aree a pericolosità "3v", quindi per aree allagabili per $30 < Tr < 200$ la realizzazione di nuove previsioni è vincolata alla realizzazione, contestuale, degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti nella CARTA DEGLI INTERVENTI DI RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO (RUI-QC.11).
 - c) Gli interventi di iniziativa privata e pubblica relativi alle nuove realizzazioni, dovranno prevedere interventi e/o dovranno essere progettati in modo da garantire la salvaguardia dal rischio idraulico delle opere che verranno realizzate mediante la individuazione di piani di imposta e franco di sicurezza adeguati alle possibili altezze dei ristagni e/o esondazioni, ricavandoli dalla CARTA DELLE AREE ALLAGATE (QC 10) del P.S. e dalla carta (RUI-QC.10), nelle quali vengono riportati i battenti di acqua registrati sul suolo nei casi storici od attesi dalle verifiche idrauliche; occorre inoltre che l'intera operazione realizzativa progettata non determini l'incremento del rischio idraulico nei confronti del territorio limitrofo. Tali interventi dovranno fare riferimento alle indicazioni di cui all'articolo 83 e 85 comma 7 delle presenti NTA.
 - d) Sono ammessi interventi di infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, a condizione che si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura, senza aggravare le condizioni di rischio nelle aree circostanti l'intervento, secondo le indicazioni desumibili dalla CARTA DELLE AREE ALLAGATE (QC 10) del P.S. e dalla carta (RUI-QC.10).
9. Prescrizioni specifiche per le aree a pericolosità "3t"
- a) Gli interventi per nuove realizzazioni e sul patrimonio edilizio esistente occorre che salvaguardino il sistema idrografico minore integrandovisi in modo da potenziarne e migliorarne l'efficienza (fossati perimetrali, sottopassi adeguati, ecc.) anche in rapporto alle linee di flusso esondativo ed altezza dei battenti di transito attesi e rappresentati nella (RUI-QC.10). Tali battenti con adeguato franco di sicurezza dovranno costituire riferimento per la imposta dei piani calpestio per la messa in sicurezza delle nuove strutture, operando in modo da non concentrare i flussi in transito attesi in aree contermini per effetto "barriera" da parte del nuovo intervento. Occorrerà pertanto predisporre accorgimenti di protezione dalla ingressione delle acque di transito in scantinati e volumi interrati sia di nuova realizzazione che in quelli già esistenti ove necessario e, migliorare il processo di veicolamento dei flussi nei ricettori idrografici naturali e fognari esistenti.
 - b) Le nuove infrastrutture viarie dovranno essere realizzate in modo da porsi in sicurezza rispetto ai battenti idrici di transito con adeguato franco di sicurezza indicati nella (RUI-QC.10) ed in modo tale da non costituire barriera al flusso di esondazione atteso mediante opportuni sottopassi, fossi, caditoie, pozzetti, ecc. che raccordino gli eventuali flussi verso i ricettori presenti nell'area. In ogni caso non dovrà essere determinato incremento di battente sulle aree limitrofe per concentrazione dei flussi di esondazione in transito temuti.

Art. 90. – Prescrizioni per le aree a diversa classe di pericolosità geomorfologica - litologica

1. Per l'applicazione delle prescrizioni attinenti la pericolosità geomorfologica – litotecnica si farà riferimento alla CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA-LITOTECNICA (RUG-QC.15).
2. Nelle aree ricadenti nella classe di pericolosità geomorfologica elevata "4" sono di norma vietate nuove previsioni insediative; nuove realizzazioni ed interventi edilizi potranno essere effettuati solo a seguito della deperimetrazione della condizione di pericolosità geomorfologica elevata "4", operazione questa conseguente all'avvenuto accertamento geognostico-geotecnico della possibilità di ridurre le condizioni di rischio del territorio, basato su di una campagna geognostica opportunamente dimensionata in numero e tipologia di prospezioni, sulla analisi di verifica delle condizioni di stabilità dei versanti prima e dopo la realizzazione degli interventi, oltre che in base alla avvenuta individuazione di assenza di fenomeni di dissesto attivi o potenziali che precludano l'uso dei terreni, oppure a seguito della messa in sicurezza dell'area con opportuno intervento di bonifica sostenuto da campagna geognostica, verifiche geotecniche di stabilità e dimensionamenti strutturali delle operazioni di stabilizzazione progettate.



3. Nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata “4”, previa realizzazione di uno studio dettagliato geologico-geomorfologico con campagna geognostica opportunamente dimensionata, sono ammessi i seguenti interventi:
 - opere di bonifica e di consolidamento;
 - interventi di regimazione delle acque;
 - interventi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti;
 - interventi volti alla riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti;
 - altri interventi su edilizia esistente ed infrastrutture (connessi alla realizzazione delle opere risultate necessarie per la loro messa in sicurezza);
 - altri interventi anche di nuova realizzazione in cui sia stata realizzata la bonifica e la stabilizzazione della pendice, la messa in sicurezza dei terreni e conseguentemente la riduzione della pericolosità dal grado elevato “4” a classi inferiori;
 - le infrastrutture a rete e tecnologiche pubbliche non diversamente localizzabili, a condizione che si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio a livelli compatibili con le caratteristiche dell’infrastruttura, senza aggravare le condizioni di rischio nelle aree circostanti l’intervento.
4. Ove reso possibile dalle estensioni delle proprietà dovranno essere privilegiate scelte alternative all’uso delle aree “3a” e “4” per realizzazioni edilizie: in ogni caso andrà elaborato un progetto di consolidamento e di bonifica che tenga conto degli smaltimenti idrografici collegati all’uso dei terreni e non potrà essere omessa una approfondita indagine geognostica e verifiche geotecniche di stabilità del terreno e della pendice coinvolta direttamente od indirettamente nell’intervento.
5. La realizzazione di opere nelle aree a pericolosità “3” e “3b” dovrà valutare con rilievi di superficie ed indagini geognostiche il rapporto tra gli interventi e l’assetto territoriale del versante, con l’ottica di garantire una corretta compatibilità con le condizioni di stabilità dell’area di influenza dell’intervento in progetto. In qualche caso ed in stretto rapporto alla modesta entità e semplicità tipologica di intervento ed alla natura geologicamente stabile che sarà stata accertata dai rilievi di superficie dei luoghi, lo studio geologico potrà anche non comportare la necessità di effettuare indagini geognostiche specifiche, ma dovrà comunque prevedere un sistema di smaltimento idrografico delle acque piovane dall’area organicamente collegato al sistema idrografico esistente sul territorio ed un assetto morfologico stabile al terreno nelle nuove condizioni.
6. Per le aree inserite nelle classi di pericolosità “1” e “2”, valgono le norme espresse dalla D.C.R.T. 94/85.

Capo V – PRESCRIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DELLE RISORSA IDRICA DI SOTTOSUOLO

Art. 91. – Prescrizioni per motivi Idrogeologici

1. Le aree definite di “rispetto” delle sorgenti sono individuate in via indicativa nel raggio di 200 m. di distanza dalle opere.
2. Sino a quando non saranno state definite dall’Ente competente le aree e le norme di salvaguardia dei punti di captazione e di derivazione, le prescrizioni contenute nel R.U. intendono garantire la salvaguardia delle risorse idriche nelle zone di “tutela assoluta”, “rispetto” e “protezione” dei punti di acqua destinati all’uso idropotabile pubblico.
3. Per l’intero territorio comunale dovrà essere fatto riferimento alla “CARTA DEGLI INDIRIZZI PER LA PROTEZIONE DELLA FALDA ACQUIFERA” (RUG-QC.14) per la individuazione delle prescrizioni da ottemperare per la salvaguardia delle risorse idriche di sottosuolo.
4. All’interno della zona di tutela assoluta, a prescindere dalla classe di vulnerabilità della falda, le restrizioni sono assolute, non potendovi essere altre destinazioni d’uso o attività se non inerenti la captazione stessa.
5. All’interno della zona di rispetto, nelle aree di vulnerabilità della falda in classe 1, 2 e 3 (vulnerabilità estremamente elevata, molto alta ed alta), andrà verificata l’impermeabilità del sistema fognario esistente ed accertato che eventuali ampliamenti della rete delle condotte siano effettuati con tecniche che assicurino l’impermeabilità delle tubazioni.
6. All’interno della zona di rispetto, nelle aree di vulnerabilità della falda in classe 1, 2 e 3 (vulnerabilità estremamente elevata, molto alta ed alta), **sono vietati**:
 - accumulo o spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - pascolo e stabulazione di bestiame;
 - impianti di zootecnia industriali;
 - dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - ampliamenti o realizzazioni di aree cimiteriali;
 - apertura di cave;
 - realizzazione ed ampliamenti di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di RSU e di rifiuti speciali e tossico nocivi, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, impianti di gestioni di rifiuti;
 - impianti industriali ad elevata capacità inquinante;



- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - realizzazione di pozzi perdenti;
 - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo idropotabile pubblico e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica.
7. All'interno della zona di rispetto, nelle aree di vulnerabilità della falda in classe 1, 2 e 3 (vulnerabilità estremamente elevata, molto alta ed alta), **sono possibili**:
- altri tipi di interventi edilizi per i quali un'apposita analisi idrogeologica del territorio, da associare allo studio geologico-geotecnico a supporto del progetto, abbia dimostrato la compatibilità di quanto previsto, in termini di impatto inquinante indotto sul territorio, con la necessità di salvaguardia della risorsa idrica di sottosuolo.
8. All'interno della zona di rispetto, nelle aree di vulnerabilità della falda in classe 4, 5 e 6 (vulnerabilità media, molto bassa ed bassa), **sono vietati**:
- ampliamenti o realizzazioni di aree cimiteriali;
 - apertura di cave;
 - realizzazione ed ampliamenti di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di RSU e di rifiuti speciali e tossico nocivi, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, impianti di gestioni di rifiuti;
 - impianti industriali ad elevata capacità inquinante;
 - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - realizzazione di pozzi perdenti;
 - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo idropotabile pubblico e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica.
9. All'interno della zona di rispetto, nelle aree di vulnerabilità della falda in classe 4, 5 e 6 (vulnerabilità media, molto bassa e bassa), i seguenti interventi **sono condizionati alla realizzazione di una apposita analisi idrogeologica del territorio** che, in funzione di una ricostruzione del rapporto tra le caratteristiche della risorsa captata ed il sito di intervento, dimostri in maniera indiscutibile (con indagini specifiche, prove idrauliche in situ, prove geognostiche, verifiche strumentali, ecc.) la compatibilità di quanto previsto, in termini di carico inquinante indotto sul territorio, con la necessità di salvaguardia della risorsa idrica di sottosuolo:
- accumulo o spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - pascolo e stabulazione di bestiame;
 - impianti di zootecnia industriali;
 - dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
10. All'interno della zona di rispetto, nelle aree di vulnerabilità della falda in classe 4, 5 e 6 (vulnerabilità media, molto bassa ed bassa), **sono possibili**:
- altri tipi di interventi edilizi per i quali un'apposita analisi idrogeologica del territorio, da associare allo studio geologico-geotecnico a supporto del progetto, abbia dimostrato la compatibilità di quanto previsto, in termini di impatto inquinante indotto sul territorio, con la necessità di salvaguardia della risorsa idrica di sottosuolo.
11. All'interno della zona di protezione, nelle aree di vulnerabilità della falda in classe 1, 2 e 3 (vulnerabilità estremamente elevata, molto alta ed alta), **non sono di norma ammissibili**:
- impianti potenzialmente molto inquinanti quali: impianti di zootecnia industriali, discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di RSU e di rifiuti speciali e tossico-nocivi, impianti industriali ad elevata capacità inquinante.
12. All'interno della zona di protezione, nelle aree di vulnerabilità della falda in classe 1, 2 e 3 (vulnerabilità estremamente elevata, molto alta ed alta), **sono possibili**:
- altri tipi di interventi edilizi per i quali un'apposita analisi idrogeologica del territorio, da associare allo studio geologico-geotecnico a supporto del progetto, abbia dimostrato la compatibilità di quanto previsto, in termini di impatto inquinante indotto sul territorio, con la necessità di salvaguardia della risorsa idrica di sottosuolo.
13. All'interno della zona di protezione, nelle aree di vulnerabilità della falda in classe 4, 5 e 6 (vulnerabilità media, molto bassa ed bassa), **sono condizionati alla realizzazione di una apposita analisi idrogeologica territoriale di supporto al progetto**, da associare allo studio geologico-geotecnico, che dimostri la compatibilità di quanto previsto, in termini di carico inquinante indotto sul territorio, con la necessità di protezione della risorsa idrica di sottosuolo,
- interventi inerenti impianti potenzialmente inquinanti di tipo industriale, artigianale, floro-vivaistico e zootecnico, oltre che le reti fognarie e di gestione dei rifiuti di qualsiasi genere.
14. All'esterno delle zone di tutela, rispetto e protezione, nelle aree di vulnerabilità della falda in classe 1 e 2 (vulnerabilità estremamente elevata e molto alta), **non sono di norma ammissibili** impianti potenzialmente molto inquinanti quali:
- impianti di zootecnia industriali;



- realizzazione ed ampliamenti di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di RSU e di rifiuti speciali e tossico-nocivi;
- impianti industriali ad elevata capacità inquinante.

Capo VI – FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI R.U.

Art. 92. – Definizione delle classi di fattibilità

1. La individuazione della classe di fattibilità degli interventi contenuti nel R.U. fa riferimento alle CARTE DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA ED IDRAULICA in scala 1:2.000 (tavv. RUG-P.01 - U.T.O.E. 1; RUG-P.02a - U.T.O.E. 2a; RUG-P.02b - U.T.O.E. 2b; RUG-P.03 - U.T.O.E. 3; RUG-P.04 - U.T.O.E. 4; RUG-P.05 - U.T.O.E. 5) ed alle tabelle per la determinazione della fattibilità in esse riportate, che definiscono l'incrocio tra la pericolosità dei siti e l'importanza degli interventi.
2. Alla tabella (tab. 1) denominata IDENTIFICAZIONE DELLA CLASSE DI FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI R.U. contenuta nelle suddette carte di fattibilità, deve essere fatto riferimento per la individuazione della classe di fattibilità degli interventi nelle aree urbanistiche A1, A2, F5, F6, B0, B1, B2, B3, B4, D0, D1, D2, D3, D4, D5, P, viabilità, IC (impianti carburante), F1, F2, F3, F4, T1, T2, C (cimiteri), P.N..
3. Alla tabella (tab. 2) denominata IDENTIFICAZIONE DELLA CLASSE DI FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI NELLE AREE AGRICOLE E BOSCHIVE E1, E2, E3, E4, contenuta nelle suddette carte di fattibilità, deve essere fatto riferimento per la individuazione della classe di fattibilità degli interventi e delle opere rese possibili dalle norme di R.U. nelle zone agricole e boschive.
4. Le caratterizzazioni della pericolosità territoriale a cui fare riferimento per la definizione della classe di fattibilità degli interventi, sono costituite dalla CARTA DI RIFERIMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE NTA RELATIVAMENTE ALLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA (RUG-QC.16) e dalla CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA-LITOTECNICA (RUG-QC.15).

Art. 93. – Prescrizioni per le classi di fattibilità

1. FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI CONDIZIONI (Classe 1): possibilità di applicare il concetto di "modesto manufatto in area geotecnica nota" per la programmazione delle indagini, nei limiti ed in ottemperanza a quanto contenuto al punto A.2. (8° e 9° cap.) e C.3. (4° cap.) del D.M. 11/03/1988. *Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.*
2. FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO (Classe 2): applicazione di quanto contenuto nel D.M. 11/03/88 E Circ. Min. LL.PP. 24/09/88 n. 30483, dimensionando le indagini alla tipologia ed entità dell'intervento.
Gli interventi previsti sono attuabili senza particolari condizioni.
3. FATTIBILITÀ CONDIZIONATA (Classe 3): obbligo di eseguire uno studio approfondito riducendo notevolmente l'applicabilità del concetto di "modesto manufatto in area geotecnica nota" per la programmazione delle indagini: sono richieste indagini di dettaglio finalizzate alla risoluzione delle problematiche evidenziate dalle carte di P.S.. Relativamente agli aspetti idraulici, visto l'esistente studio idraulico di approfondimento, dovrà essere fatto riferimento ad esso e alle norme conseguenti di cui all'art. 89.
Gli interventi previsti dallo S.U. sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.
4. FATTIBILITÀ CONDIZIONATA (Classe 3[^]): obbligo di eseguire un doppio livello di indagini di cui uno generale a livello di "area complessiva" a supporto degli strumenti Urbanistici Attuativi, ai sensi della sez. H del D.M. 11/03/88, ed uno successivo a sostegno delle singole progettazioni scaturite dalla applicazione dello Strumento Attuativo del comparto cui si riferiscono le singole istanze di concessione ed autorizzazioni edilizie. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della Concessione Edilizia. Relativamente agli aspetti idraulici, visto l'esistente studio idraulico di approfondimento, dovrà essere fatto riferimento ad esso e alle norme conseguenti di cui all'art. 89.
Gli interventi previsti dallo S.U. sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.
5. FATTIBILITÀ LIMITATA (Classe 4): obbligo di elaborare un progetto di massima di bonifica dell'area, comprensivo della stima dei costi e dei tempi e metodi di controllo, a sostegno dell'utilizzabilità dei terreni già a livello di S.U. generale, con specifiche indagini geognostiche, ove rese necessarie dalla tipologia delle problematiche da affrontare. Relativamente agli aspetti idraulici, visto l'esistente studio idraulico di approfondimento, dovrà essere fatto riferimento ad esso e alle norme conseguenti di cui all'art. 89.
Gli interventi previsti dallo S.U. sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni derivanti da quanto precisato nel punto precedente.
6. FATTIBILITÀ LIMITATA - NON AMMESSA (Classe 4[^]): si riferisce alle zonazioni che ricadono nelle aree riconosciute a rischio idraulico per allagamenti con tempi di ritorno di 20 anni, così come previsto dall'art.80 comma 5 del PIT riconfermato nel RU per le quali le norme identificano strette limitazioni all'uso, compresa la esclusione di nuove previsioni edificatorie; l'art. 89.4 del R.U. dettaglia i contenuti di quanto consentito in tali aree. Relativamente agli aspetti idraulici, visto l'esistente studio idraulico di approfondimento, dovrà essere fatto riferimento ad esso e alle norme conseguenti di cui all'art. 89.
7. PRESCRIZIONI PER LE PREVISIONI "F.g.4" CONTENUTE NELL'ATTUALE R.U.: si faccia riferimento alle carte della fattibilità per motivi geologici (RUG-P) per la individuazione planimetrica delle aree classificate a fattibilità limitata di cui di seguito vengono elaborate specifiche prescrizioni:
7.1 area n.1) Zona F5 - loc. Forravia (UTOE 1)



Si tratta di una piccola zona a lato della strada provinciale attualmente adibita a giardino pubblico senza strutture fisse salvo alcune panchine, oggetto nel 2000 di dilavamenti di terreno e detriti prodottisi per dissesti a monte; il versante che aveva prodotto tale evento è stato oggetto di opere di stabilizzazione, nell'ambito della operazione di finanziamento pubblico degli interventi sui dissesti del 2000 che avevano interessato il territorio comunale, e ad oggi risulta bonificato.

7.2 area n.2) Zona F5 - loc. cisterna di Massa (UTOE 1)

Nell'ambito della perimetrazione della zona sportiva di Massa, comprendente il campo sportivo e le aree contigue ad esso, sono risultate a fattibilità limitata, due fasce di terreno poste lungo la vecchia mulattiera, marginali a NE rispetto alla zonazione effettuata, e del tutto al di fuori della parte utilizzata per il campo di gioco e le sue strette pertinenze. Trattandosi di terreni marginali e ricompresi nella zonazione effettuata più per linearità di confine di essa che per specifiche necessità di uso, se ne mantiene l'esistenza all'interno della zona di previsione, limitandone la eventuale utilizzazione futura a verde senza strutture.

7.3 area n.3) Zona F2d - loc. Poggio di Croci (UTOE 1)

Nell'ambito della perimetrazione della zona adibita alla festa di Croci, aree pertinenziali e strutture ricettive fisse e precarie mobili esistenti, è risultata a classe di fattibilità limitata una piccola area a SE della perimetrazione complessiva della zona, relativa ad una parte di versante terrazzato posto a monte della strada privata che conduce a delle abitazioni a meridione. Per tale modesta area sono prescritte utilizzazioni conservative (verde, bosco, ecc.) escludendo la realizzazione di movimenti di terra, sbancamenti o incrementi di carico da sovrastrutture fisse o mobili.

7.4 area n.4) Zona T1 - loc. Casorino-Boschetto (UTOE 1)

La perimetrazione urbanistica si riferisce alla area ricettiva "ex Excalibur" posta lungo la S.P. Marlianese-Mammianese e che comprende, oltre alle strutture edilizie, anche le viabilità ed i parcheggi relativi. La porzione di terreno classificata in fattibilità limitata Fg4 si riferisce allo spigolo SE della zona urbanistica, corrispondente al versante di raccordo tra l'edificio (a monte) e la viabilità di accesso (a valle). Sono vietate in tale ambito la realizzazione di movimenti di terra e modifiche morfologiche alle condizioni attuali del luogo, oltre che la realizzazione di strutture edili fisse e/o mobili che possano ingenerare sovraccarichi ed attivazioni di instabilità.

7.5 area n.5) Zona B4 - loc. Vacchereccia (UTOE 2)

Si tratta di una porzione di terreno a forma morfologica concava terrazzata in ambito pedecollinare ricadente all'interno di una più vasta zona che si presenta in parte edificata lungo la viabilità e con ampie porzioni di superficie libera; la previsione B4 consente interventi solo sull'esistente e pertanto costituisce previsione conservativa; in ogni caso nell'ambito della articolazione delle localizzazioni di possibili interventi, andrà esclusa dalla edificazione e dalla collocazione di strutture fisse l'area riconosciuta a fattibilità elevata, rilasciandola invece ad usi a verde, a giardino od altre utilizzazioni che ne consentano la regimazione delle acque piovane e la manutenzione dei soprasuoli per mitigare la possibilità di evoluzione dei dissesti potenziali riconosciuti in tale zona.

7.6 area n. 6) Zona T1 e B4 - loc. Villa Pasquini (UTOE 2)

Si tratta di una porzione di terreno a forma morfologica concava terrazzata in ambito pedecollinare costituente parte marginale della destinazione turistico ricettiva di Villa Pasquini e una porzione libera di strutture edili di un nucleo rurale esistente costituito da tre corpi di fabbrica. Nel primo caso l'inserimento di tale porzione di terreno all'interno della zonazione dell'attività turistico-ricettiva esistente risulta operazione necessaria per conferire uniformità urbanistica alla zonazione della proprietà e sarà sufficiente, data anche la collocazione dell'area in rapporto alle viabilità e strutture esistenti, prevederne l'assenza di interventi se non quelli necessari di manutenzione delle fossette e cigli per le regimazione dei ruscellamenti superficiali.

- 7.7 Nel caso della parte di area di zona Fg4 che interessa la destinazione B4 esistente, occorrerà che qualsiasi intervento di ristrutturazione degli edifici, ad oggi lambiti dall'area potenzialmente instabile, viabilità od altro che comportasse strutture fisse, non vada ad interessare questa parte di terreno lasciandolo allo stato naturale e promuovendone invece la manutenzione degli smaltimenti delle fosse dei cigli esistenti.



(TAB. 1) IDENTIFICAZIONE DELLA CLASSE DI FATTIBILITA' DELLE PREVISIONI DI R.U.

DESTINAZIONE URBANISTICA	pericolosità IDRAULICA RUg-QC.16							pericolosità GEOLOGICA RUg-QC.15				
	P 1	P 2	P3a P3t	P3br P3be	P3v P4v ₃₀	P4r P4e	P4v ₂₀	P2	P3b	P3	P3a	P4
E1, E2, E3, E4 (NTA RU artt. 33, 34, 35, 36.)	<i>di principio ammesse e pertanto non rappresentate nelle carte di fattibilità: per gli interventi resi possibili si applica la tabella di valutazione della fattibilità in funzione delle opere (tab. 2)</i>											
A1, A2 (NTA RU artt. 40, 41.)	Fi1	Fi1	Fi2	Fi2	Fi2	Fi3	Fi4 [^]	Fg1	Fg2	Fg2	Fg3	Fg3
B0, B1, B2, B4, D0, D1, D2, D3, D4, D5, P, IC (NTA RU artt. 43, 44, 45, 47, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 69, 70.)	Fi1	Fi2	Fi2	Fi3	Fi3	Fi4	Fi4 [^]	Fg2	Fg2	Fg3	Fg3	Fg4
F1, F2, F3, F4, F5, C(cimiteri) (NTA RU artt. 58, 59, 60, 61, 62, 74.)	Fi1	Fi2	Fi3	Fi3	Fi3	Fi4	Fi4 [^]	Fg3	Fg3	Fg3	Fg3	Fg4
F6, T1, T2 (NTA RU artt. 63, 65, 66.)	Fi1	Fi3 [^]	Fi3 [^]	Fi3 [^]	Fi3 [^]	Fi4	Fi4 [^]	Fg3 [^]	Fg3 [^]	Fg3 [^]	Fg3 [^]	Fg4
B3, P.N. (NTA RU art. 46, capo III.)	Fi1	Fi2	Fi3	Fi3	Fi3	Fi4	Fi4 [^]	Fg3	Fg3	Fg3	Fg3	Fg4
Zone e varchi destinati alla viabilità veicolare (NTA RU artt. 68, 78.)	<i>Sovrapponendosi ad altre destinazioni di uso, la fattibilità per l'uso dei terreni per infrastrutture non è stata cartografata; la sua valutazione avverrà in fase progettuale seguendo il seguente schema</i>											
	Fi1	Fi2	Fi3	Fi3	Fi3	Fi4	Fi4 [^]	Fg2	Fg3	Fg3	Fg3	Fg4



COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**(TAB 2) IDENTIFICAZIONE DELLA CLASSE DI FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI
NELLE AREE AGRICOLE E BOSCADE E1, E2, E3, E4 (NTA RU artt. 33, 34, 35, 36.)**

INTERVENTI EDILIZI ED OPERE	pericolosità IDRAULICA RUg-QC.16							pericolosità GEOLOGICA RUg-QC.15				
	P 1	P 2	P3a P3t	P3br P3be	P3v P4v30	P4r P4e	P4v20	P2	P3b	P3	P3a	P4
Nuove costruzioni (<i>art 7</i>), demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti (<i>art. 8</i>), manutenzione straordinaria (<i>art. 10</i>), ristrutturazione edilizia (<i>art. 12</i>), sostituzione edilizia (<i>art. 13</i>), ristrutturazione urbanistica (<i>art. 14</i>), piscine private (<i>art. 28</i>)	Fi1	Fi2	Fi2	Fi3	Fi3	Fi4	Fi4^	Fg2	Fg2	Fg3	Fg3	Fg4
Piani Attuativi (<i>art. 18</i>), Piani di Recupero	Fi1	Fi2	Fi2	Fi3	Fi3	Fi4	Fi4^	Fg2	Fg2	Fg3	Fg3	Fg4
Infrastrutture lineari e puntuali, parcheggi (<i>art. 23</i>), spianamenti e movimenti di terra significativi, recuperi ambientali (<i>art. 15</i>), opere di urbanizzazione (<i>art. 21</i>), sistemazioni esterne (<i>art. 27</i>)	Fi1	Fi2	Fi2	Fi3	Fi3	Fi4	Fi4^	Fg2	Fg2	Fg3	Fg3	Fg4
Consolidamenti e bonifiche territoriali e di strutture edili, sottofondazioni	Fi1	Fi1	Fi2	Fi2	Fi2	Fi3	Fi3	Fg2	Fg2	Fg3	Fg3	Fg3
Manutenzione ordinaria (<i>art. 9</i>), recupero e risanamento conservativo (<i>art. 11</i>), demolizioni senza ricostruzione	Fi1	Fi1	Fi1	Fi1	Fi1	Fi2	Fi2	Fg1	Fg1	Fg1	Fg1	Fg2



Capo VII –SUPPORTI GEOLOGICI ALLE PROGETTAZIONI DI INTERVENTI

Art. 94. – Disposizioni generali per la redazione dei supporti geologico geotecnici e sulle indagini geognostiche

1. Costituiscono parte integrante degli elaborati di Quadro Conoscitivo e di Progetto del R.U. la “CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA-LITOTECNICA” RUG-QC.15, la “CARTA DI RIFERIMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE NTA RELATIVE ALLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA” RUG-QC.16, la “CARTA DEGLI INDIRIZZI PER LA PROTEZIONE DELLA FALDA ACQUIFERA” RUG-QC.14 e la “CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA ED IDRAULICA” RUG-P.01/05. Ad esse dovranno fare riferimento gli studi geologici e la “relazione geologico-geotecnica e sulle indagini geognostiche” richiesti dalle norme vigenti per interventi sul territorio.
2. Gli elaborati di cui al precedente punto 1, dovranno essere presentati in stralci relativi all'area di intervento contestualmente agli altri elaborati di progetto, in numero ed in dettaglio sufficienti a valutare la fattibilità, l'idoneità e la compatibilità delle opere proposte con il grado di pericolosità idraulica e geologica delle aree.
3. La relazione geologico-geotecnica sulle indagini geognostiche dovrà descrivere l'assetto geomorfologico, geologico, idrogeologico ed idrografico-idraulico dell'area in esame, oltre che di quello stratigrafico-geotecnico del sottosuolo, con particolare riferimento ai rapporti di interferenza con le opere in progetto e riguarderà:
 - (a) i caratteri geologici, geomorfologici e di stabilità dell'area direttamente od indirettamente coinvolta nell'intervento;
 - (b) i caratteri delle successioni litostratigrafiche presenti nel sottosuolo, per un ambito geologicamente significativo, e per una profondità non inferiore all'ambito rientrante nel concetto di, “volume significativo”, (profondità entro la quale si esercita l'influenza dell'intervento);
 - (c) le condizioni geoidrologiche del sito, con particolare riguardo alla circolazione idrica superficiale con riferimento alle condizioni di rischio idraulico, vicinanza di corsi d'acqua, ambiti di applicazione delle norme sul rischio idraulico;
 - (d) le condizioni idrogeologiche del sito, con particolare riguardo alla circolazione idrica sotterranea, alle zone di rispetto delle sorgenti e, nel caso di pozzi, ai livelli piezometrici e loro escursioni stagionali;
 - (e) le condizioni di utilizzabilità geotecnica e geomeccanica dei terreni con riferimento specifico alle prescrizioni dettate dalle normative vigenti in materia ed in particolare ai caratteri ed ai parametri fisico-meccanici dei terreni, alla capacità portante ed ai cedimenti ottenibili; i dati geognostico-geotecnici saranno ottenuti da campagne di indagine rispettose di quanto indicato dal D.M. 11/03/88, dalla Circ.Min.LL.PP. 30483 del 24/9/1988, dalle Norme AGI 1977, dal D.M. 16/01/96 (per il periodo di tempo in cui potrà essere fatto ancora riferimento ad esso), dalla O.P.C.M. 3274 del 20/03/2003 e dal D.M. 14/09/2005;
 - (f) le possibilità di inquinamento delle acque di deflusso e dei corpi idrici, con riferimento all'esecuzione di pozzi di prelievo, di pozzi perdenti, di impianti di irrigazione e di scarichi in genere;
 - (g) i dati relativi al tipo di fondazioni più idonee al sito, indicando le quote di imposta delle fondazioni stesse, i carichi ammissibili ed i cedimenti previsti, oltre alle verifiche di stabilità geotecnica ove necessarie per le condizioni del territorio e conseguenti eventuali presidi di stabilizzazione e bonifica dei siti di intervento;
 - (h) le caratteristiche qualitative e di potenziale inquinamento delle terre e rocce provenienti da scavi, ai sensi del D.Lvo 152/2006 e successivi D.M. applicativi, se ne ricorrano le condizioni che ne obbligano la necessità, nel caso di riutilizzo dei materiali.
4. Dovranno essere definiti i rapporti dell'intervento con i vincoli territoriali esistenti definiti dal P.T.C., dall'Autorità di Bacino del F. Arno e dalle normative nazionali e regionali (eventualmente riportando i relativi stralci cartografici), con particolare riferimento al Vincolo Idrogeologico (L.R. 39/00, L.R. 1/03 e D.P.G.R. 8.8.2003 n. 48/R), Vincolo Paesaggistico, alle cartografie e norme del P.A.I. del F. Arno (D.P.C.M. 06/05/2005), a quelle del Piano di Bacino Stralcio Rischio Idraulico del F. Arno (D.P.C.M. 5/11/99), ai rapporti con i corsi di acqua demaniali (R.D. 523/04).
5. Se le dimensioni (>30 mq) o profondità (> 3 m) degli scavi previsti nel progetto lo rendessero necessario, occorrerà valutare le possibili interferenze di quanto previsto con le norme di tutela della risorsa idrotermale di Montecatini Terme, ai sensi della L. 702 del 22.06.1913 e relativo Reg. Appl. 8.4.1920 n. 668.
6. L'assetto stratigrafico-geotecnico del sottosuolo sarà ricostruito sulla base di indagini e prove geognostiche originali o con l'acquisizione di dati geotecnici noti, di cui andrà indicata l'ubicazione in rapporto al sito in studio, secondo quanto reso possibile dai citati D.M. 11/03/1988 e Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, tenendo conto della classe di fattibilità individuata per il terreno e di quanto relativamente ad essa indicato nelle specifiche norme di R.U.
7. In ragione della avvenuta classificazione con O.P.C.M. 3274 del 20.03.2003 del Comune di Massa e Cozzile tra i Comuni sismici in classe 3 (S = 6), la caratterizzazione del sottosuolo occorre sia effettuata in sintonia con quanto richiesto dal D.M. 14.09.2005 (Norme tecniche per le costruzioni).



8. Nella relazione geologico-geotecnica e sulle indagini geognostiche dovrà essere riportata una cartografia in scala adeguata dell'ubicazione delle indagini geognostiche note o appositamente eseguite, nonché degli eventuali rilievi di superficie effettuati in rapporto alla posizione dell'intervento, oltre ad una sezione stratigrafico-geotecnica del sottosuolo (anche di tipo indicativo per le opere di minor importanza e comunque in scala e dettaglio di informazioni funzione dell'entità dell'intervento).
9. Nel caso di intervento in ambito areale sottoposto a vincolo idrogeologico, il supporto geologico-geotecnico dovrà soddisfare a quanto richiesto nel D.P.G.R. 08/08/2003 n. 48/R di applicazione delle L.R.T. 21/03/2000 n. 39 e L.R.T. 1/03, con particolare riferimento alla esecuzione di verifiche di stabilità del pendio ed analisi dell'inserimento delle opere nel contesto degli smaltimenti idrografici delle acque piovane e corrive dai suoli.
10. Dovrà essere valutata e dichiarata la compatibilità di quanto previsto nell'intervento edilizio con le caratteristiche geologico-geotecniche dell'area nel suo complesso e del sottosuolo di imposta, in tema di stabilità di esso, di capacità portante e di eventuali problemi di cedimento indotto.
11. Quanto scaturirà dalla relazione geologico-geotecnica e sulle indagini geognostiche, in termini di attenzioni o suggerimenti per rendere compatibile l'intervento con le problematiche territoriali evidenziate (drenaggi, profondità di imposta, consolidamenti o tecniche speciali di stabilizzazione, indicazioni idrauliche, ecc.) dovrà essere acquisito e tenuto conto nel progetto delle opere stesse.



*COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO*

*ALLEGATO 1
PROGETTI NORMA (PN)*



PN1–V. Verdi – UTOE 3

	LEGENDA	PRESCRIZIONI
	Limite delle Unità minime di intervento (Umi)	<i>Il PN1 comprende un'unica Umi il cui limite corrisponde al limite del PN1 stesso. Pertanto l'intervento dovrà essere unitario per tutta l'area ricompresa nel PN ed attuato secondo i disposti di cui all'Art.19 delle NTA del RU</i>
A..	Aree Fondiarie	<i>Nel presente PN1 sono state definite n°3 aree fondiarie indicate con le lettere A-B-C. Su ciascuna area si applicano gli indici ed i parametri come definiti nella specifica tabella di seguito allegata, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del RU.</i>
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)	<i>Nel presente PN1 sono state indicate n°2 aree, ubicate una a nord e una a sud rispetto al tracciato stradale di V. Verdi, in posizione limitrofa agli spazi destinati ad insediamenti per l'istruzione.</i>
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria)	<i>Nel presente PN1 sono state individuate n°2 aree (come meglio indicato e quantificato nella planimetria e specifica tabella di seguito allegata) destinate rispettivamente: a) ampliamento di parcheggio pubblico con accesso solo da V. Puccini separato dagli accessi della viabilità interna all'area di intervento; b) realizzazione di parcheggio lungo il fronte di V. Verdi a servizio degli spazi destinati a verde attrezzato.</i>
3	Aree da sottoporre a servitù di uso pubblico.	<i>Nel presente PN1 sono state individuate n°3 aree da sottoporre a servitù di uso pubblico: a) lato ovest, area limitrofa al corso d'acqua denominato "Borra Vecchia" o "Rio Parenti" ed insistente sull'ambito "A1" del Rio stesso, così come definito dalla vigente normativa in materia, tale area risulta inedificabile e dovrà essere adibita a verde; b) lato est, area limitrofa a V. Puccini, da adibire a verde e da realizzare come area di filtro e non comunicante, fra il parcheggio pubblico su V. Puccini e le aree edificabili; c) viabilità interna di collegamento fra la viabilità esistente, V. Verdi e le singole aree fondiarie. Sono da considerare prescrittivi: l'accesso sulla viabilità pubblica esistente di V. Verdi; le dimensioni della viabilità così come indicate nelle Tipologie sotto riportate. Tale viabilità dovrà essere opportunamente dimensionata in tutte le sue parti ponendo particolare attenzione agli accessi anche privati nonché alla previsione di rotatorie e/o aree di scambio, secondo le indicazioni di seguito specificate nelle singole Tipologie.</i>
4	Aree private destinate a strade di servizio.	<i>Non individuate</i>
5	Aree private assimilabili a sottozone definite nelle NTA del RU.	<i>Non individuate</i>
DESTINAZIONI		<i>Complesso residenziale</i>
TIPOLOGIE EDILIZIE		<i>Villetta a schiera, aggregazioni in linea assimilabili alle tipologie esistenti in zona.</i>
TIPOLOGIE STRADE		<i>Carreggiata stradale a doppio senso di marcia con sede stradale compreso zanelle laterali minimo m. 7,50 più marciapiede su ambo i lati minimo m.1,50, totale m.10,50 comprensive di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti in materia e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere..</i>
TIPOLOGIE SPAZI DI SOSTA E/O DI PARCHEGGIO		<i>Posti auto con dimensioni minime di ml.2,50x5,00; marciapiedi perimetrali di dimensioni minime ml.1,50 comprensivi di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
MODALITA' DI ATTUAZIONE		<i>Permesso di costruire convenzionato sulla base di quanto stabilito dalla NTA del RU.</i>
VALUTAZIONE INTEGRATA		<i>➤ Valutazione ecosistemi della fauna e della flora: l'area oggetto di trasformazione non modifica e non incide sulle risorse indicate nella Carta P05 del Piano Strutturale.</i>



	<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione paesaggio e documenti della cultura: l'area oggetto di trasformazione non risulta inserita nello Statuto dei Luoghi.➤ Valutazione città e sistemi degli insediamenti: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita all'interno del Sub/sistema della città ed insediamenti urbani zona B2c – Margine Coperta.➤ Valutazione del sistema del verde urbano: il PN prevede la specifica destinazione a verde urbano, di alcune aree sia pubbliche che private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano.➤ Valutazione dei sistemi tecnologici (sottoservizi): l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti dei sottoservizi esistenti. Le opere di cui all'Art. 37 comma 5 lettere c), d), e) L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono a carico del soggetto attuatore secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori delle reti dei servizi. Il sistema di gestione dei rifiuti solidi urbani verrà esteso all'area oggetto di intervento.➤ Valutazione sistemi infrastrutturali: l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti infrastrutturali esistenti attraverso gli interventi previsti nel PN.➤ Valutazione inquinamento acustico: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita nella zona definita come classe III (60 dB- 50 dB) così come individuata dal Piano Comunale di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n.5 del 16.02.05.➤ Valutazione integrazione con Piano degli orari: l'area oggetto di trasformazione risulta compatibile e coordinato con gli indirizzi espressi nel Piano di indirizzo e di regolazione degli orari approvato con Del. C.C. n.30 del 29.06.05.
VALUTAZIONI ENTE GESTORE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE S.p.a. - (comunicazione del 23.05.06 Prit. n. 019183 assunta al Protocollo dell'Ente al n.5463 del 26.05.06)	<p>Al fine dell'effettiva realizzazione delle opere, le indicazioni sotto riportate nonché eventuali altri interventi integrativi, dovranno essere, al momento della realizzazione, opportunamente concordate con i tecnici dell'Ente Gestore delle reti stesse.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Acquedotto – l'area di cui trattasi risulta attualmente:attraversata da due tubazioni principali di adduzione e distribuzione, delle quali risulta necessaria opportuna verifica al fine di un eventuale spostamento delle tubazione stesse; limitrofa a V. Puccini dove risulta attualmente presente rete di distribuzione che dovrà essere potenziata nel tratto finale mediante la messa in opera di GS del DN 80;➤ Fognature - l'area di cui trattasi risulta limitrofa a viabilità dotata di rete fognaria, l'intervento dovrà prevedere un sistema di raccolta degli scarichi da indirizzare verso la fognatura di V. G. Verdi, già collegata al depuratore di Traversagna.
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<p>Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono escluse dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore. E' altresì-escluso dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione il valore delle aree oggetto di cessione con o senza realizzazione di opere.</p>
CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'	<p>Rispetto di quanto stabilito all'Art.3 delle NTA del RU; acquisizione, vincolante per il rilascio del permesso di costruire, di nulla-osta rilasciato dagli Enti gestori delle reti dei servizi;</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	<p>Non individuate</p>
EXTRA-ONERI	<p>Individuazione di specifici interventi di particolare interesse pubblico da realizzare a carico del soggetto attuatore dell'intervento non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: realizzazione all'interno dell'area a verde di cui al punto 1(lato nord di V.G.Verdi) di campo da calcio di dimensioni minime ml.30x50, percorsi pedonali impianto di illuminazione, panchine, alberature.</p>
NORME DI SALVAGUARDIA	<p>Si prescrive, ove compatibile, la conservazione delle alberature e/o piantumazioni esistenti che già definiscono un filtro con Via G. Verdi e la zona edificata di V.Puccini.</p>



PN1 – ANALISI DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE.

IDENTIFICATIVO	<p><i>Intervento in ambito di pianura, in cui le problematiche territoriali da considerare nella utilizzazione edilizia dei terreni sono:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>quelle attinenti il sistema idrografico - idraulico superficiale;</i>- <i>i rapporti con le condizioni di rischio idraulico;</i>- <i>i presupposti da considerare nella protezione delle risorse idrogeologiche di sottosuolo e le caratteristiche stratigrafico – geotecniche del sottosuolo di imposta delle opere.</i> <p><i>Gli articoli di seguito indicati a riferimento delle prescrizioni elaborate fanno riferimento al TITOLO VIII delle N.T.A. del R.U. “NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI”</i></p>		
IDROGRAFIA ACQUE BASSE	<p><i>L’area si pone nell’ambito di pianura compresa tra Via Verdi-Via Colligiana ed il corso di acqua del Fosso Parenti situato ad Ovest. Il sistema drenante delle acque superficiali è costituito: dalle fosse campestri che adducono le acque verso il Fosso Parenti; dal sistema dei collettori al di sotto delle viabilità che afferiscono, per la porzione di edificato ad Est, nella condotta parallela alla via Colligiana.</i></p> <p><i>L’intervento è posto all’esterno dei comparti di bonifica del rischio idraulico delle acque basse della “Carta di indirizzo per la messa in sicurezza di comparti soggetti a pericolosità idraulica per ristagni delle acque basse” (RUG-QC.18)</i></p>		
IDROGRAFIA ACQUE ALTE	<p><i>Il sito di intervento è posto in corrispondenza della sponda sinistra del Fosso Parenti e l’urbanizzazione di via Puccini ad Est e la dorsale di Vacchereccia ad Ovest, corso di acqua di cui è stato individuato un sottodimensionamento della sezione della condotta di attraversamento del rilevato di via Verdi.</i></p> <p><i>Nell’ambito dello studio di approfondimento idraulico condotto con verifiche sui corsi di acqua principali del territorio comunale, l’area di P.N. è risultata interessata da due piccole porzioni di terreno allagabili per Tr 20 e 30 anni (RUi-QC.07; RUi-QC.08) con una piccola fascia contermina ad esse allagabile per eventi con Tr 200 anni (RUi-QC.10) ma con battente inferiore a 30 cm. L’altezza di transito delle acque di esondazione per Tr = 200 anni è risultata dai calcoli pari a 22 cm per l’intera superficie di P.N.</i></p>		
PERICOLOSITA’ IDRAULICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi idraulici prevalente è la classe classe “3t” che contraddistingue le “zone di fondovalle con morfologia sfavorevole, con o senza protezione da opere idrauliche, in assenza di notizie storiche di inondazioni” ma in cui è previsto un temporaneo transito di acque a seguito di tracimazioni con Tr = 200 anni dalle aste fluviali studiate. Due piccole porzioni di territorio sono classificate a pericolosità idraulica molto elevata (4v₂₀) in quanto interessate da allagamenti per eventi con Tr = 20 anni, con attorno strette fasce di terreno classificate a pericolosità elevata (3v) in quanto alluvionabili per eventi compresi tra 30 e 200 anni, con battenti inferiori a 30 cm.</i></p>		
PERICOLOSITA’ GEOMORFOLOGICA E LITOTECNICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi geomorfologici e litotecnici essere la Classe “2” che individua terreni stabili per assenza di dinamiche geomorfologiche attive o potenziali e costituzione del sottosuolo con depositi sedimentari alluvionali normal consolidati.</i></p>		
CLASSE FATTIBILITA’	<table border="1"><tr><td><i>FATTIBILITA’ GEOLOGICA F.G. 3</i></td><td><i>FATTIBILITA’ IDRAULICA F.I. 3 F.I. 4^</i></td></tr></table>	<i>FATTIBILITA’ GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA’ IDRAULICA F.I. 3 F.I. 4^</i>
<i>FATTIBILITA’ GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA’ IDRAULICA F.I. 3 F.I. 4^</i>		
PRESCRIZIONI IDRAULICHE	<p><i>Riferimenti: Capo II artt. 83 e 84 - Capo III art. 85, 87 -- Capo IV art. 89.</i></p> <p><i>L’articolazione localizzativa delle edificazioni all’interno del P.N. dovrà prevedere il mantenimento nelle condizioni morfologiche attuali per le due porzioni di terreno risultate a pericolosità molto elevata (4v[^]). L’edificazione nelle parti utilizzabili del lotto dovrà tenere conto di mettere le strutture in sicurezza idraulica rispetto al battente di transito di 22 cm atteso per Tr = 200 anni e di tale entità di lama di acqua dovrà essere tenuto debito conto nelle verifiche di dimensionamento delle compensazioni di autocontenimento dei surplus idrici prodotti dalla edificazione.</i></p>		
PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE	<p><i>Capo V art. 91.4, 91.5, 91.6, 91.7</i></p>		
PRESCRIZIONI LITOTECNICHE	<p><i>Capo IV artt. 90.1, 90.6 -Capo VI art. 93 -Capo VII art. 94</i></p>		

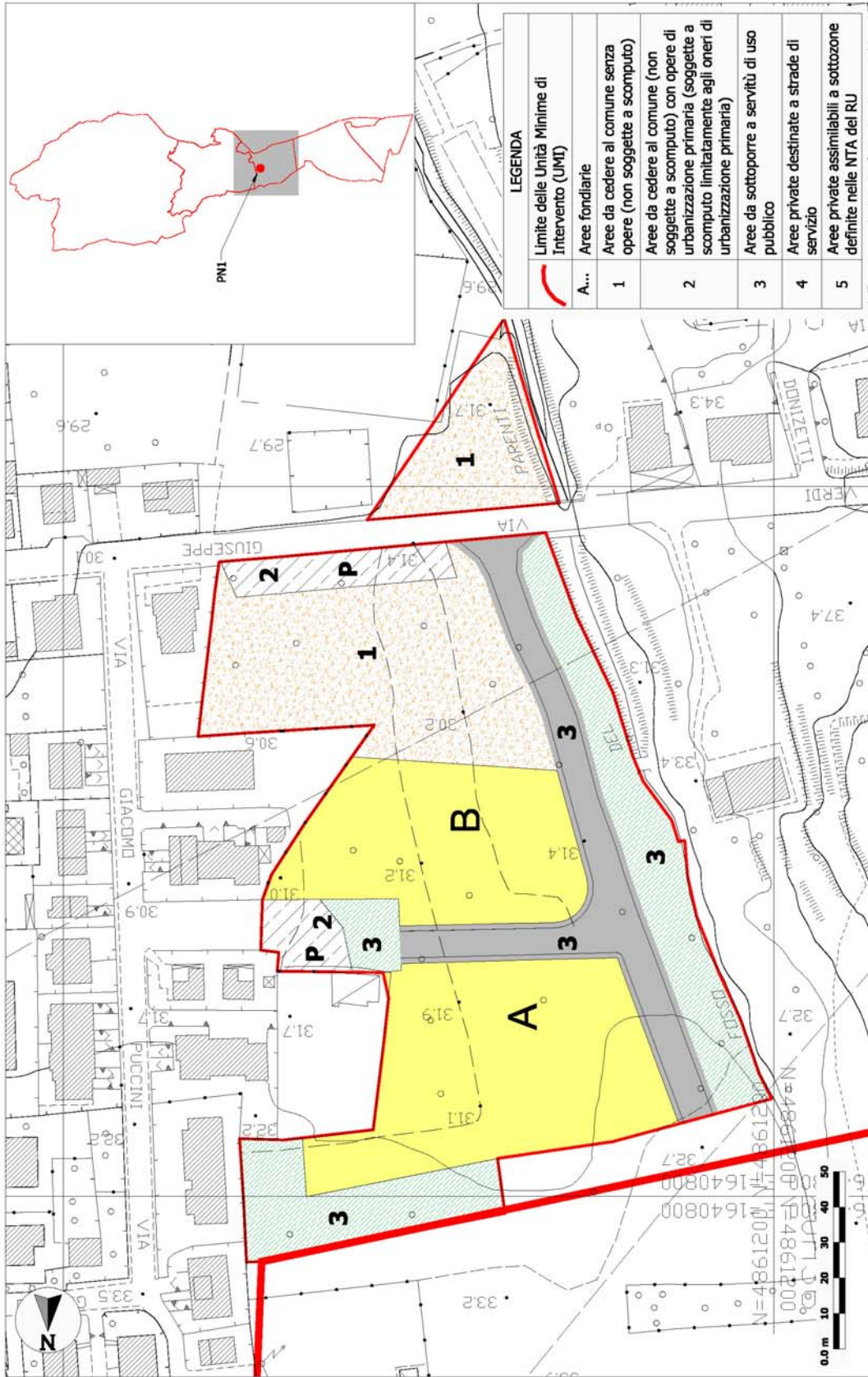


PN1 – DIMENSIONAMENTO

AREA PN1 - Via Verdi											
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	20.930,87			Aree da cedere all'Ente minimo mq.						
		Ab.Ins.	H max	Volume	Verde	Parch.	Viabilità				
Area NORD - (S.t.)	19490,87	148,895513	10,50	22334,33							
Area SUD - (S.t.)	1440,00	0,00	0,00		5540,00	1078,00	0,00				
totale	20.930,87	148,90	10,50	22.334,33	6.618,00						
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop.	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If	
Area Fondiaria - A - (residenziale)	4.450,00	35%	10,50	12.919,46	2892,50						
Area Fondiaria - B - (residenziale)	3.242,87	35%	10,50	9.414,86	2107,87						
totale Aree Fondiarie	7.692,87										
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					5540,00						
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					1078,00						
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					6620,00						
(4) - Arre private destinate a strade di servizio					0,00						
(5) - aree private assimilabili a sottozona di RU					0,00						
TOTALE	20.930,87	2.692,50		22.334,33	18238,37	6.618,00	35%	22.334,33	1,07	2,90	



PROGETTO NORMA n° 1





PN2 – V.Togliatti - V.Montale – UTOE 3

	LEGENDA	PRESCRIZIONI
	Limite delle Unità minime di intervento (Umi)	<i>Il PN2 comprende n°3 Umi, (Umi 2°, Umi 2b, Umi 2c) i cui limiti sono definiti nella planimetria allegata. L'intervento dovrà essere realizzato secondo i disposti di cui all'Art.19 delle NTA del RU.</i>
A..	Aree Fondiarie	<i>Nel presente PN2 sono state definite n°6 aree fondiarie indicate con le lettere A-B-C-D-E-F. Su ciascuna area si applicano gli indici ed i parametri come definiti nella specifica tabella di seguito allegata, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del RU.</i>
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)	<i>Nel presente PN2 è stata individuata un'area, ricompresa nella Umi 2c, antistante al corso d'acqua denominato "Rio Parenti" e limitrofa agli spazi esistenti destinati a impianti sportivi nonché a V. D. Alighieri .</i>
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria).	<i>Nel presente PN2 sono state individuate alcune aree (come meglio indicato e quantificato nella planimetria e specifica tabella di seguito allegata) destinate rispettivamente: Umi 2a- Realizzazione di viabilità da V. Sabatini fino al limite della Umi 2b con direzione est/ovest; ampliamento sede viaria di V.Togliatti, realizzazione di parcheggio antistante e ampliamento dell'intersezione con V.Sabatini; Umi 2b - Realizzazione di viabilità dal limite dalla Umi2a in direzione ovest e dal limite ovest della Umi2b in direzione nord/sud compreso i collegamenti con V.Togliatti e V.Pirandello; ampliamento sede viaria di V.Togliatti e realizzazione di parcheggio antistante; Umi 2c - Realizzazione di viabilità dal limite dalla Umi2b in direzione ovest e nord fino al collegamento con V.D.Alighieri; realizzazione di parcheggio antistante V.D.Alighieri.</i>
3	Aree da sottoporre a servitù di uso pubblico	<i>Nel presente PNI sono state individuate n°3 aree in particolare: Umi 2b - Delimitazione di aree destinate a verde privato e/o a parcheggio, comprese fra V.Verga e prolungamento di V.Pirandello; aree destinate a verde privato antistanti al Rio Spinello; Umi 2c – Delimitazione di aree destinate a verde privato antistanti al Rio Spinello;</i>
4	Aree private destinate a strade di servizio.	<i>Non individuate</i>
5	Aree private assimilabili a sottozona definite nelle NTA del RU.	<i>Non individuate</i>
DESTINAZIONI		<i>Complesso residenziale</i>
TIPOLOGIE EDILIZIE		<i>villette a schiera, aggregazioni in linea assimilabili alle tipologie esistenti in zona.</i>
TIPOLOGIE STRADE		<i>Carreggiata stradale a doppio senso di marcia con sede stradale compreso zanelle laterali minimo m.7,50 più marciapiede su ambo i lati minimo m.1,50, totale m.10,50 comprensive di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti in materia e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
TIPOLOGIE SPAZI DI SOSTA E/O DI PARCHEGGIO		<i>Posti auto con dimensioni minime di ml.2,50x5,00; marciapiedi perimetrali di dimensioni minime ml.1,50 comprensivi di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
MODALITA' DI ATTUAZIONE		<i>Permesso di costruire convenzionato previa stipula di Convenzione sulla base di quanto stabilito dalla NTA del RU.</i>
VALUTAZIONE INTEGRATA		<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione ecosistemi della fauna e della flora: <i>l'area oggetto di trasformazione non modifica e non incide sulle risorse indicate nella Carta P05 del Piano Strutturale.</i>➤ Valutazione paesaggio e documenti della cultura: <i>l'area oggetto di trasformazione non risulta inserita nello Statuto dei Luoghi.</i>➤ Valutazione città e sistemi degli insediamenti: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta inserita all'interno del Sub/sistema della città ed</i>



COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

	<p><i>insediamenti urbani zona B2c – Margine Coperta.</i></p> <ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione del sistema del verde urbano: il PN prevede la specifica destinazione a verde urbano, di alcune aree private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano.➤ Valutazione dei sistemi tecnologici (sottoservizi): l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti dei sottoservizi esistenti. Le opere di cui all'Art. 37 comma 5 lettere c), d), e) L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono a carico del soggetto attuatore secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori delle reti dei servizi. Il sistema di gestione dei rifiuti solidi urbani verrà esteso all'area oggetto di intervento.➤ Valutazione sistemi infrastrutturali: l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti infrastrutturali esistenti attraverso gli interventi previsti nel PN.➤ Valutazione inquinamento acustico: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita nella zona definita come classe III (60dB - 50dB) così come individuata dal Piano Comunale di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n. 5 del 16.02.05.➤ Valutazione integrazione con Piano degli orari: l'area oggetto di trasformazione risulta compatibile e coordinato con gli indirizzi espressi nel Piano di indirizzo e di regolazione degli orari approvato con Del. C.C. n.30 del 29.06.05.
VALUTAZIONI ENTE GESTORE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE S.p.a. - (comunicazione del 23.05.06 Prit. N. 019183 assunta al Protocollo dell'Ente al n.5463 del 26.05.06)	<p><i>Al fine dell'effettiva realizzazione delle opere, le indicazioni sotto riportate nonché eventuali altri interventi integrativi, dovranno essere, al momento della realizzazione, opportunamente concordate con i tecnici dell'Ente Gestore delle reti stesse.</i></p> <ul style="list-style-type: none">➤ <i>Acquedotto – l'area di cui trattasi risulta limitrofa a sud/Est a V.Togliatti, dove risulta attualmente presente rete distributiva che dovrà essere potenziata mediante la messa in opera di tubazione in GS del DN 150;</i>➤ <i>Fognature - l'area di cui trattasi risulta limitrofa a viabilità dotata di rete fognaria, l'intervento dovrà prevedere un sistema di raccolta degli scarichi da indirizzare verso la fognatura di V. Togliatti e V. Sabatini, già collegata al depuratore di Traversagna.</i>
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<p><i>Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono escluse dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore. E' altresì escluso dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione il valore delle aree oggetto di cessione con o senza realizzazione di opere.</i></p>
CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'	<p><i>Rispetto di quanto stabilito all'Art.3 delle NTA del RU; acquisizione, vincolante per il rilascio del permesso di costruire, di nulla-osta rilasciato dagli Enti gestori delle reti dei servizi;</i></p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	<p><i>Non individuate</i></p>
EXTRA-ONERI	<p><i>Non individuati</i></p>
NORME DI SALVAGUARDIA	<p><i>Non individuate</i></p>



PN2 – ANALISI DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE.

IDENTIFICATIVO	<p>Intervento in ambito di pianura, in cui le problematiche territoriali da considerare nella utilizzazione edilizia dei terreni sono:</p> <ul style="list-style-type: none">- quelle attinenti al sistema idrografico - idraulico superficiale;- i rapporti con le condizioni di rischio idraulico;- i presupposti da considerare nella protezione delle risorse idrogeologiche di sottosuolo e le caratteristiche stratigrafico – geotecniche del sottosuolo di imposta delle opere. <p>Gli articoli di seguito indicati a riferimento delle prescrizioni elaborate fanno riferimento al TITOLO VIII delle N.T.A. del R.U. “NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI”</p>		
IDROGRAFIA ACQUE BASSE	<p>L'area si pone nell'ambito di pianura tra il confine con il Comune di Buggiano ad Ovest e via Sabatini ad Est, drenata dal corso di acqua del Rio Gamberaio e dal Fosso Parenti, in un contesto urbanizzato a meridione di via 1° maggio ed il Centro Sportivo Renzo Brizzi – via Togliatti, nella parte centrale del territorio comunale.</p> <p>L'intervento è posto all'esterno dei comparti di bonifica del rischio idraulico delle acque basse della Carta di indirizzo per la messa in sicurezza di comparti soggetti a pericolosità idraulica per ristagni delle acque basse” (RUG-QC.18).</p>		
IDROGRAFIA ACQUE ALTE	<p>La parte estrema occidentale del sito di intervento è posta in prossimità della sponda sinistra del Rio Gamberaio, mentre il Fosso Parenti taglia in due distinte porzioni l'intero comparto da edificare.</p> <p>Nell'ambito dello studio di approfondimento idraulico condotto con verifiche sui corsi di acqua principali del territorio comunale, l'area di P.N. è risultata interessata da una piccola porzione di terreno allagabile per Tr 20 e 30 anni (RUi-QC.07; RUi-QC.08) tra Via Togliatti e via Sabatini, con una piccola fascia contermina ad essa allagabile per eventi con Tr 200 anni (RUi-QC.10) ma con battente inferiore a 30 cm. L'altezza di transito delle acque di esondazione per Tr = 200 anni è risultata dai calcoli pari a 13 cm per la superficie di P.N. ad Est del Rio Parenti e a 17 cm per la porzione di territorio tra tale corso di acqua ed il Rio Gamberaio.</p>		
PERICOLOSITA' IDRAULICA	<p>La classe prevalente di pericolosità per motivi idraulici è la classe “3t” che contraddistingue le “zone di fondovalle con morfologia sfavorevole, con o senza protezione da opere idrauliche, in assenza di notizie storiche di inondazioni” ma in cui è previsto un temporaneo transito di acque a seguito di tracimazioni con Tr = 200 anni dalle aste fluviali studiate. Una piccola porzione di territorio tra Via Sabatini e Via Togliatti è classificata a pericolosità idraulica molto elevata (4v₂₀) in quanto interessata da allagamenti per eventi con Tr = 20 anni.</p>		
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E LITOTECNICA	<p>La classe di pericolosità per motivi geomorfologici e litotecnici è la Classe “2” che individua terreni stabili per assenza di dinamiche geomorfologiche attive o potenziali e costituzione del sottosuolo con depositi sedimentari alluvionali normal consolidati.</p>		
CLASSE FATTIBILITA'	<table border="1"><tr><td>FATTIBILITA' GEOLOGICA F.G. 3</td><td>FATTIBILITA' IDRAULICA F.I. 3 F.I. 4^</td></tr></table>	FATTIBILITA' GEOLOGICA F.G. 3	FATTIBILITA' IDRAULICA F.I. 3 F.I. 4^
FATTIBILITA' GEOLOGICA F.G. 3	FATTIBILITA' IDRAULICA F.I. 3 F.I. 4^		
PRESCRIZIONI IDRAULICHE	<p>Capo II artt. 83 e 84 -- Capo III art. 85, 87 -- Capo IV art. 89</p> <p>L'articolazione localizzativa delle edificazioni all'interno del P.N. dovrà prevedere il mantenimento nelle condizioni morfologiche attuali per le due porzioni di terreno risultate a pericolosità molto elevata (4v[^]). L'edificazione nelle parti utilizzabili del lotto dovrà tenere conto di mettere le strutture in sicurezza idraulica rispetto al battente di transito di 22 cm atteso per Tr = 200 anni e di tale entità di lama di acqua dovrà essere tenuto debito conto nelle verifiche di dimensionamento delle compensazioni di autocontenimento dei surplus idrici prodotti dalla edificazione. La realizzazione del PN deve essere vincolata alla contestuale messa in sicurezza per Tr 200 anni del Fosso Parenti localizzando tale opera nella fascia 3 sviluppata lungo il fosso stesso indicata come da cartografia della scheda.</p>		
PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE	<p>Capo V art. 91.14</p>		
PRESCRIZIONI LITOTECNICHE	<p>Capo IV artt. 90.1, 90.6 -- Capo VI art. 93 -- Capo VII art. 94</p>		



PN2 – DIMENSIONAMENTO

AREA PN2 - V. Togliatti - V.D.Alighieri										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	28.723,00			Aree da cedere all'Ente minimo mq.					
		Ab.Ins.								
S.T. = Umi 2a+ Umi 2b+Umi 2c	mq.		H max	Volume	Verde	Parch.	Viabilità			
Umi 2a - (Residenziale)	5.700,00	60,54	12,50	9.081,38	1926,38	2.522,62	4863,00			
Umi 2b - (Residenziale)	12.263,00	82,63	12,00	12.395,13						
Umi 2c - (Residenziale)	10.760,00	68,43	10,00	10.264,44						
TOTALE	28.723,00	211,61		31.740,94	9.312,00					
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop.	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If
Area Fondiaria - A - (residenziale)	1.930,00	25%	12,50	4.788,81	1447,50					
Area Fondiaria - B - (residenziale)	1.730,00	25%	12,50	4.292,56	1297,50	2040,00	25%	9.081,38	1,59	2,48
Area Fondiaria - C - (residenziale)	2.387,00	25%	12,00	5.685,83	1790,25					
Area Fondiaria - D - (residenziale)	3.380,00	25%	10,00	6.709,30	2535,00	3127,70	25%	12.395,13	1,01	2,15
Area Fondiaria - E - (residenziale)	2.614,00	25%	10,00	5.188,79	1960,50					
Area Fondiaria - F - (residenziale)	2.557,00	25%	10,00	5.075,65	1917,75	4144,30	25%	10.264,44	0,95	1,99
totale Aree Fondiarie	14.598,00									
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					1.926,38					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					7.385,62					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					4.813,00					
(4) - Arre private destinate a strade di servizio					0,00					
(5) - aree private assimilabili a sottosezione di RU					0,00					
TOTALE	28.723,00	3.649,50		31.740,94	25073,50	9.312,00	25%	31.740,94		



COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

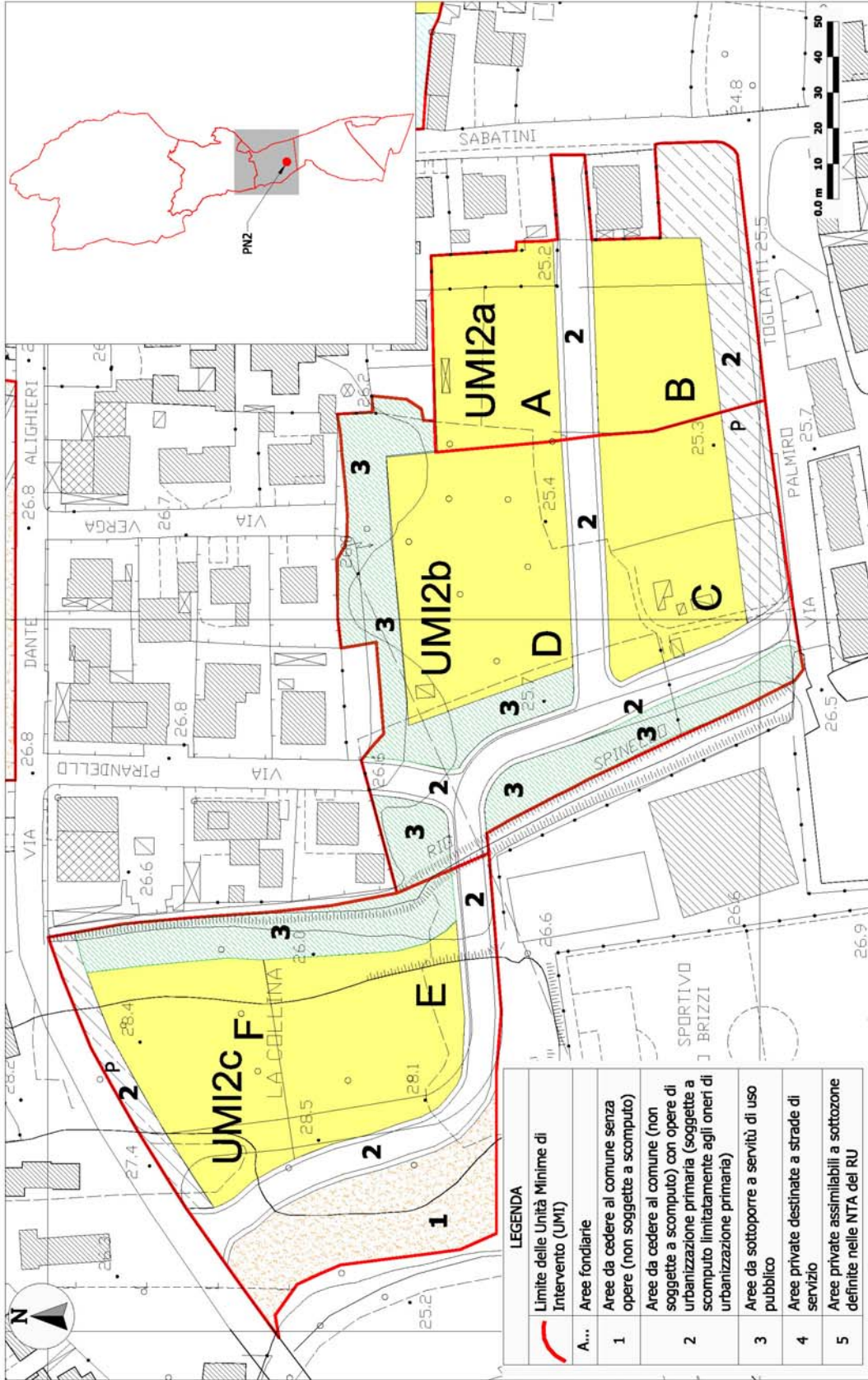
AREA Umi 2a - LATO EST SU V.TOGLIATTI										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	5.700,00								
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If
Area Fondiaria - A - (residenziale)	1.930,00	25%	12,50	4.788,81	1447,50					
Area Fondiaria - B - (residenziale)	1.730,00	25%	12,50	4.292,56	1297,50					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					2.040,00					
TOTALE	5.700,00	915	12,50	9.081,38	4785,00	2.040,00	25%	9.081,38	1,59	2,48

AREA Umi 2b - LATO SUD/OVEST										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	12.263,00								
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If
Area Fondiaria - C - (residenziale)	2.387,00	25%	12,00	5.685,83	1790,25					
Area Fondiaria - D - (residenziale)	3.380,00	25%	10,00	6.709,30	2535,00					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					3.127,70					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					3368,30					
TOTALE	12.263,00	1441,75	12,00	12.395,13	10821,25	3.127,70	25%	12.395,13	1,01	2,15

AREA Umi 2c - LATO NORD/OVEST - V.D.Alighieri										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	10.760,00								
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If
Area Fondiaria - E - (residenziale)	2.614,00	25%	10,00	5.188,79	1960,50					
Area Fondiaria - F - (residenziale)	2.557,00	25%	10,00	5.075,65	1917,75					
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					1.926,38					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					2.217,92					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					1444,70					
TOTALE	10.760,00	1292,75	10,00	10.264,44	9467,25	4.144,30	25%	10.264,44	0,95	1,99



PROGETTO NORMA n° 2



LEGENDA

	Limite delle Unità Minime di Intervento (UMI)
A...	Aree fondiarie
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria)
3	Aree da sottoporre a servizi di uso pubblico
4	Aree private destinate a strade di servizio
5	Aree private assimilabili a sottozone definite nelle NTA del RU




COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

PN3 –V.Vangile – UTOE 3 - Il progetto norma viene soppresso a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°105.



PN4 – V. I° Maggio - V.D. Alighieri – UTOE 3
(Piano di Recupero)

	LEGENDA	PRESCRIZIONI
	Limite delle Unità minime di intervento (Umi)	Il PN4 individua un'unica Umi il cui limite corrisponde al limite del PN4 stesso. Pertanto l'intervento dovrà essere unitario per tutta l'area ricompresa nel PN ed attuato secondo i disposti di cui all'Art.19 delle NTA del RU
A..	Aree Fondiarie	Nel presente PN4 sono state definite n°2 aree fondiarie indicate con le lettere A-B. Su ciascuna area si applicano gli indici ed i parametri come definiti nella specifica tabella di seguito allegata, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del RU.
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)	Non individuate
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria).	Nel presente PN4 sono state individuate alcune aree (come meglio indicato e quantificato nella planimetria e specifica tabella di seguito allegata) destinate rispettivamente: a) Realizzazione di viabilità da V. I° Maggio a V.D. Alighieri e successivo collegamento con V. Sabatini attraverso ampliamento della relativa intersezione; b) Ampliamento dell'attuale sede viaria di V.D. Alighieri con realizzazione di parcheggio antistante; c) Realizzazione di n°2 parcheggi di cui uno antistante a V. Sabatini ed uno a sud di V. I° Maggio. d) Realizzazione di spazi pubblici destinati a piazze e/o aree a verde attrezzato. Il tutto come meglio indicato nella planimetria allegata e quantificato nella specifica tabella di seguito allegata da meglio definirsi negli elaborati di Piano di Recupero.
3	Aree da sottoporre a servitù di uso pubblico.	Non individuate
4	Aree private destinate a strade di servizio.	Non individuate
5	Aree private assimilabili a sottozone definite nelle NTA del RU.	Non individuate
DESTINAZIONI		Complesso residenziale con destinazione del piano terra degli edifici ad esercizi di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, spazi di servizio alla residenza.
TIPOLOGIE EDILIZIE		Aggregazioni in linea su piani multipli.
TIPOLOGIE STRADE RESIDENZIALI		Carreggiata stradale a doppio senso di marcia con sede stradale compreso zanelle laterali minimo m.7,50 più marciapiede su ambo i lati minimo m.1,50, totale m.10,50 comprensive di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti in materia e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale.
TIPOLOGIE SPAZI DI SOSTA E/O DI PARCHEGGIO		Posti auto con dimensioni minime di ml.2,50x5,00; marciapiedi perimetrali di dimensioni minime ml.1,50 comprensivi di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti in materia e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale.
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Piano di Recupero esteso a tutto il perimetro del PN. Nella relativa convenzione sarà previsto con clausola idonea intesa a garantire che gli interventi tutti (ivi compresi quelli relativi alle opere di urbanizzazione) siano ultimati entro i successivi tre anni dal rilascio dei titoli abilitativi e che tali titoli siano richiesti entro sei mesi dalla sottoscrizione della Convenzione. In sede di redazione di piano di recupero dovrà essere inserita la possibilità di concedere accessi alle attività e/o proprietà limitrofe, soprattutto quelle prospicienti V. I° Maggio dagli spazi pubblici previsti nel PN.
VALUTAZIONE INTEGRATA		<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione ecosistemi della fauna e della flora: l'area oggetto di trasformazione non modifica e non incide sulle risorse indicate nella Carta P05 del Piano Strutturale.➤ Valutazione paesaggio e documenti della cultura: l'area oggetto di trasformazione non risulta inserita nello Statuto dei Luoghi.➤ Valutazione città e sistemi degli insediamenti: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita all'interno del Sub/sistema della città ed insediamenti urbani zona B2c – Margine Coperta.➤ Valutazione del sistema del verde urbano: il PN prevede la specifica destinazione a verde urbano, di alcune aree sia pubbliche che private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano.



	<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione dei sistemi tecnologici (sottoservizi): l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti dei sottoservizi esistenti. Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), e) L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono a carico del soggetto attuatore secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori delle reti dei servizi. Il sistema di gestione dei rifiuti solidi urbani verrà esteso all'area oggetto di intervento.➤ Valutazione sistemi infrastrutturali: l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti infrastrutturali esistenti attraverso gli interventi previsti nel PN.➤ Valutazione inquinamento acustico: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita nella zona definita come classe IV (65dB - 55dB) così come individuata dal Piano Comunale di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n.5 del 16.02.05.➤ Valutazione integrazione con Piano degli orari: l'area oggetto di trasformazione risulta compatibile e coordinato con gli indirizzi espressi nel Piano di indirizzo e di regolazione degli orari approvato con Del. C.C. n.30 del 29.06.05.
VALUTAZIONI ENTE GESTORE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE S.p.a. - (comunicazione del 23.05.06 Prit. N. 019183 assunta al Protocollo dell'Ente al n.5463 del 26.05.06)	<p>Al fine dell'effettiva realizzazione delle opere, le indicazioni sotto riportate nonché eventuali altri interventi integrativi, dovranno essere, al momento della realizzazione, opportunamente concordate con i tecnici dell'Ente Gestore delle reti stesse.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Acquedotto – l'area di cui trattasi risulta limitrofa a sud a V.D.Alighieri, dove risulta attualmente presente rete distributiva che dovrà essere potenziata mediante la messa in opera di tubazione in GS del DN 150;➤ Fognature - l'area di cui trattasi risulta limitrofa a viabilità dotata di rete fognaria, l'intervento dovrà prevedere un sistema di raccolta degli scarichi da indirizzare verso la fognatura di V.Sabatini, già collegata al depuratore di Traversagna.
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<p>Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono escluse dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore. E' altresì escluso dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione il valore delle aree oggetto di cessione con o senza realizzazione di opere..</p>
CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'	<p>Rispetto di quanto stabilito all'Art.3 delle NTA del RU; acquisizione, vincolante per il rilascio del permesso di costruire, di nulla-osta rilasciato dagli Enti gestori delle reti dei servizi.</p>
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	<p>Come previsti dalla disciplina vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi</p>
EXTRA-ONERI	<p>1) SOPPRESSA. 2) Realizzazione di opere di collegamento viario, direzione est/ovest, fra V.D.Alighieri e V.Montale compreso opere specifiche e strutturali da definirsi in sede di stipula della convenzione attinente al P.diR. La somma di cui sopra sarà anticipata o rimborsata (ove già sostenuta o impegnata) al momento della sottoscrizione della Convenzione e ne sarà prevista la restituzione ove il Comune non abbia provveduto ad attivare il relativo cantiere entro i successivi cinque anni.</p>
NORME DI SALVAGUARDIA	<p>Fino alla data di approvazione del Piano di Recupero la disciplina dell'area delimitata dal presente PN4 sarà quella della sottozona D0 così come definita nelle presenti NTA..</p>



PN4 - ANALISI DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE

IDENTIFICATIVO	<p><i>Intervento in ambito di pianura, in cui le problematiche territoriali da considerare nella utilizzazione edilizia dei terreni sono:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>quelle attinenti il sistema idrografico - idraulico superficiale;</i>- <i>i rapporti con le condizioni di rischio idraulico;</i>- <i>i presupposti da considerare nella protezione delle risorse idrogeologiche di sottosuolo e le caratteristiche stratigrafico – geotecniche del sottosuolo di imposta delle opere.</i> <p><i>Gli articoli di seguito indicati a riferimento delle prescrizioni elaborate fanno riferimento al TITOLO VIII delle N.T.A. del R.U. “NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI”</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE BASSE	<p><i>L'area si pone nell'ambito di pianura urbanizzata lungo via 1° maggio a Margine Coperta ed il sistema idrografico delle acque basse è costituito dalla rete fognaria sotto le viabilità che, tra via Sabatini e l'alveo interrato del Fosso Parenti, è tributaria di quest'ultimo asse drenante.</i></p> <p><i>L'intervento è posto all'esterno dei comparti di bonifica del rischio idraulico delle acque basse della “Carta di indirizzo per la messa in sicurezza di comparti soggetti a pericolosità idraulica per ristagni delle acque basse” (RUG-QC.18).</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE ALTE	<p><i>L'area si pone nell'ambito di pianura compresa tra il corso di acqua del Rio Parenti (per gran parte del suo percorso che attraversa Margine Coperta intubato), e l'alveo arginato del T. Borra.</i></p> <p><i>Lo studio di approfondimento idraulico eseguito sui principali corsi di acqua del territorio comunale, ha rilevato l'assenza di condizioni di accumulo di acque per alluvionamento per eventi di Tr 200 anni e solamente il possibile temporaneo transito di esse per battenti stimati in 17 cm.</i></p>	
PERICOLOSITA' IDRAULICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi idraulici è la classe “3t” che contraddistingue le “zone di fondovalle con morfologia sfavorevole, con o senza protezione da opere idrauliche, in assenza di notizie storiche di inondazioni” ma in cui è previsto un transito temporaneo di acqua a seguito di tracimazioni con Tr = 200 anni dalle aste fluviali studiate.</i></p>	
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E LITOTECNICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi geomorfologici e litotecnici è la Classe “3” che individua terreni stabili per assenza di dinamiche geomorfologiche attive o potenziali, ma costituzione dei primi metri di sottosuolo con depositi sedimentari alluvionali poco consolidati.</i></p>	
CLASSE FATTIBILITA'	<i>FATTIBILITA' GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA' IDRAULICA F.I. 3</i>
PRESCRIZIONI IDRAULICHE	<p><i>Capo II artt. 83 e 84 -- Capo III art. 85 -- Capo IV art. 89</i></p> <p><i>L'edificazione dovrà tener conto di mettere le strutture in sicurezza idraulica rispetto ai battenti di transito temporaneo di acque tracimate per Tr = 200 anni e pari a 17 cm. Di tale lama di acqua andrà tenuto conto nelle valutazioni di dimensionamento della compensazione ed autocontenimento dei surplus idrici prodotti dalla edificazione.</i></p>	
PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE	<p><i>Non sussistono</i></p>	
PRESCRIZIONI LITOTECNICHE	<p><i>Capo IV artt. 90.1, 90.5 -- Capo VI art. 93 -- Capo VII art. 94</i></p>	



PN4 – DIMENSIONAMENTO

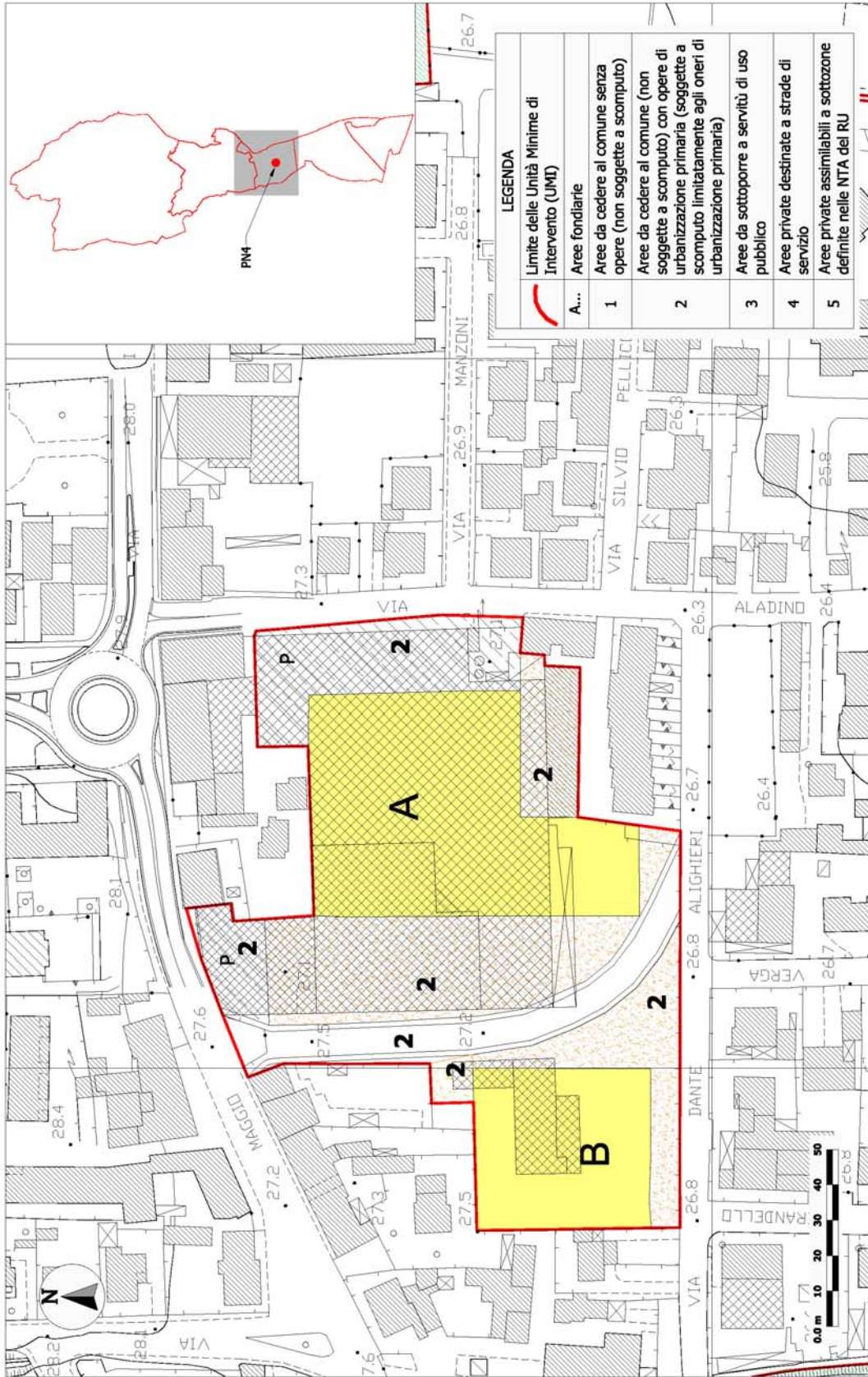
AREA PN 4 MALTAGLIATI - Via I Maggio - V.Sabatini - V.D.Alighieri -										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	16.020,00									
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Ab.Ins.	H max	Volume Tot.	Aree da cedere all'Ente minimo mq.					
Area Fondiaria - A - (residenziale+altro al P.T.)	4.640,00	128,04	15,50	26.513,42	Verde	Parch.	Viabilità			
Area Fondiaria - B - (residenziale)	2.200,00	63,24	12,50	9.486,58	4922,00	2557,54	1660			
totale Aree Fondiarie	6.840,00	191,28		36.000,00	9.139,54					
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop.	H	Volume Res.	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If
Area Fondiaria - A - (residenziale+altro al P.T.)	4.640,00	45%	15,50	26.513,42	2552,00					
Area Fondiaria - B - (residenziale)	2.200,00	45%	12,50	9.486,58	1210,00					
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					0,00					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					9139,54					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servizi di uso pubblico					0,00					
(4) - Arre private destinate a strade di servizio					0,00					
(5) - aree private assimilabili a sottozona di RU					0,00					
TOTALE	15.979,54	3.078,00		36.000,00	12901,54	9.139,54	45%	36.000,00	2,25	5,26

Area fondiaria A										
AREA DI INTERVENTO - (S.f.)	mq.	4.640,00								
	Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If
Destinazioni (PT.commerciale/direzionale - altri piani residenziale)	4.640,00	45%	15,50		2552,00					
RESIDENZIALE			12,00	19.205,42						
COMMERCIALE DIREZIONALE			3,50	7.308,00						
TOTALE Parametri intervento privato - (Fondari)	4.640,00	2088		26.513,42	2552,00		45%	26.513,42	1,66	5,71

Area fondiaria B										
AREA DI INTERVENTO - (S.f.)	mq.	2.200,00								
	Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If
Destinazioni - (residenziale)	2.200,00	45%	12,50		1210,00					
RESIDENZIALE			12,50	9.486,58						
COMMERCIALE DIREZIONALE				0,00						
TOTALE Parametri intervento privato - (Fondari)	2.200,00	990		9.486,58	1210,00		45%	9.486,58	0,59	4,31



PROGETTO NORMA n° 4



LEGENDA	
	Limite delle Unità Minime di Intervento (UMI)
A...	Aree fondiarie
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria)
3	Aree da sottoporre a servizi di uso pubblico
4	Aree private destinate a strade di servizio
5	Aree private assimilabili a sottosezione definite nelle NTA del RU



PN5 – V.Manzoni nord - V.Bruceto – UTOE 3

	LEGENDA	PRESCRIZIONI
	Limite delle Unità minime di intervento (Umi)	<i>Il PN5 comprende n°2 Umi, (Umi 5a, Umi 5b) i cui limiti sono definiti nella planimetria allegata. L'intervento dovrà essere realizzato secondo i disposti di cui all'Art. 19 delle NTA del RU</i>
A..	Aree Fondiarie	<i>Nel presente PN5 sono state definite n°2 aree fondiarie indicate con le lettere A-B. Su ciascuna area si applicano gli indici ed i parametri come definiti nella specifica tabella di seguito allegata, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del RU.</i>
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)	<i>Non definite</i>
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria).	<i>Non definite</i>
3	Aree da sottoporre a servitù di uso pubblico	<i>Nel presente PN5 sono state individuate n°3 aree da sottoporre a servitù di uso pubblico: Umi 5a - Individuazione di area destinata a verde privato e viabilità di servizio prospiciente a V. Manzoni individuando congruo accesso all'area di dimensioni minime ml.7,50; Umi 5b – Delimitazione di aree destinate a verde privato ed aree di parcheggio situate sui lati ovest e nord;</i>
4	Aree private destinate a strade di servizio.	<i>Delimitazione di area destinata a viabilità di servizio con accesso da via Bruceto.</i>
5	Aree private assimilabili a sottozona definite nelle NTA del RU.	<i>Nel presente PN5, Umi 5b, è stata individuata un'area corrispondente all'insediamento produttivo esistente, assimilabile alla sottozona D3 così come definita dalle presenti NTA.</i>
DESTINAZIONI		<i>Umi 5a - Residenziale; Umi 5b – produttive miste con prevalenza di servizi e/o attrezzature commerciali. Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate ponendo particolare attenzione all'inserimento ambientale in sintonia con eventuali edifici preesistenti. Pertanto sono prescritte opere di schermatura anche con alberature o altri manufatti, tali da migliorare l'impatto visivo e/o acustico.</i>
TIPOLOGIE EDILIZIE		<i>Umi 5a - villette a schiera, aggregazioni in linea assimilabili alle tipologie esistenti in zona; Umi 5b – strutture produttive assimilabili alle tipologie esistenti nelle aree antistanti.</i>
TIPOLOGIE STRADE		<i>Carreggiata stradale a doppio senso di marcia con sede stradale compreso zanelle laterali minimo m.7,50 più marciapiede su ambo i lati minimo m.1,50, totale m.10,50 comprensive di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti in materia e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
TIPOLOGIE SPAZI DI SOSTA E/O DI PARCHEGGIO		<i>Posti auto con dimensioni minime di ml.2,50x5,00; marciapiedi perimetrali di dimensioni minime ml.1,50 comprensivi di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
MODALITA' DI ATTUAZIONE		<i>Permesso di costruire convenzionato previa stipula di Convenzione sulla base di quanto stabilito dalla NTA del RU.</i>
VALUTAZIONE INTEGRATA		<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione ecosistemi della fauna e della flora: l'area oggetto di trasformazione non modifica e non incide sulle risorse indicate nella Carta P05 del Piano Strutturale.➤ Valutazione paesaggio e documenti della cultura: l'area oggetto di trasformazione non risulta inserita nello Statuto dei Luoghi.➤ Valutazione città e sistemi degli insediamenti: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita all'interno del Sub/sistema della città ed insediamenti urbani zona B2c – Margine Coperta.➤ Valutazione del sistema del verde urbano: il PN prevede la specifica destinazione a verde urbano, di alcune aree private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano.➤ Valutazione dei sistemi tecnologici (sottoservizi): l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le



COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

	<p>reti dei sottoservizi esistenti. Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), e) L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono a carico del soggetto attuatore secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori delle reti dei servizi. Il sistema di gestione dei rifiuti solidi urbani verrà esteso all'area oggetto di intervento.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione sistemi infrastrutturali: l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti infrastrutturali esistenti attraverso gli interventi previsti nel PN.➤ Valutazione inquinamento acustico: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita nella zona definita come classe IV (65dB - 55dB) così come individuata dal Piano Comunale di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n.5 del 16.02.05.➤ Valutazione integrazione con Piano degli orari: l'area oggetto di trasformazione risulta compatibile e coordinato con gli indirizzi espressi nel Piano di indirizzo e di regolazione degli orari approvato con Del. C.C. n.30 del 29.06.05.
VALUTAZIONI ENTE GESTORE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE S.p.a. - (comunicazione del 23.05.06 Prit. N. 019183 assunta al Protocollo dell'Ente al n.5463 del 26.05.06)	<p>Al fine dell'effettiva realizzazione delle opere, le indicazioni sotto riportate nonché eventuali altri interventi integrativi, dovranno essere, al momento della realizzazione, opportunamente concordate con i tecnici dell'Ente Gestore delle reti stesse.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Acquedotto – l'area di cui trattasi risulta limitrofa a V.Manconi nord, dove risulta attualmente presente rete distributiva che dovrà essere potenziata mediante la messa in opera di tubazione in GS del DN 80;➤ Fognature - l'area di cui trattasi risulta limitrofa a viabilità dotata di rete fognaria, l'intervento dovrà prevedere un sistema di raccolta degli scarichi da indirizzare verso la fognatura di V.Bruceto, già collegata al depuratore di Traversagna.
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<p>Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono escluse dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore. E' altresì escluso dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione il valore delle aree oggetto di cessione con o senza realizzazione di opere.</p>
CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'	<p>Rispetto di quanto stabilito all'Art.3 delle NTA del RU; acquisizione, vincolante per il rilascio del permesso di costruire, di nulla-osta rilasciato dagli Enti gestori delle reti dei servizi;</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	<p>Non individuati</p>
EXTRA-ONERI	<p>Non individuati</p>
NORME DI SALVAGUARDIA	<p>L'area fondiaria individuata nel presente PN - Umi5b è destinata esclusivamente a soddisfare le esigenze funzionali all'attività produttiva esistente. Nella convenzione dovranno pertanto essere inserite clausole idonee a garantire che gli immobili preesistenti e quelli oggetto dell'intervento di nuova edificazione non siano alienati separatamente per un periodo di almeno dieci anni dalla stipulazione e che, durante lo stesso periodo, gli immobili predetti non mutino neanche senza opere-destinazione d'uso. Fino alla data di realizzazione dell'intervento previsto nel PN5 l'area ivi sarà sottoposta alla disciplina della sottozona F6 così come definita nelle presenti NTA.</p>



PN5 - ANALISI DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE

IDENTIFICATIVO	<p><i>Intervento in ambito di pianura, in cui le problematiche territoriali da considerare nella utilizzazione edilizia dei terreni sono:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>quelle attinenti il sistema idrografico - idraulico superficiale;</i>- <i>i rapporti con le condizioni di rischio idraulico;</i>- <i>i presupposti da considerare nella protezione delle risorse idrogeologiche di sottosuolo e le caratteristiche stratigrafico – geotecniche del sottosuolo di imposta delle opere.</i> <p><i>Gli articoli di seguito indicati a riferimento delle prescrizioni elaborate fanno riferimento al TITOLO VIII delle N.T.A. del R.U. “NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI”</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE BASSE	<p><i>L'area si pone all'interno della urbanizzazione lungo via 1° maggio a Margine Coperta, dove il sistema idrografico delle acque basse, tra via Sabatini e l'argine del T. Borra, è costituito dalla rete fognaria e dalla serie di fosse campestri che drenano le acque verso SE ed il collettore lungo via Bruceto.</i></p> <p><i>L'intervento è posto all'esterno dei comparti di bonifica del rischio idraulico delle acque basse della “Carta di indirizzo per la messa in sicurezza di comparti soggetti a pericolosità idraulica per ristagni delle acque basse” (RUG-QC.18).</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE ALTE	<p><i>L'area si pone nell'ambito di pianura nelle vicinanze dell'alveo arginato del T. Borra.</i></p> <p><i>Lo studio di approfondimento idraulico eseguito sui principali corsi di acqua del territorio comunale, ha rilevato l'assenza di condizioni di accumulo di acque per alluvionamento per eventi di Tr 200 anni e solamente il possibile temporaneo transito di esse per battenti stimati in 33 cm.</i></p>	
PERICOLOSITA' IDRAULICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi idraulici è la classe “3t” che contraddistingue le “zone di fondovalle con morfologia sfavorevole, con o senza protezione da opere idrauliche, in assenza di notizie storiche di inondazioni” ma in cui è previsto un transito temporaneo di acqua a seguito di tracimazioni con Tr = 200 anni dalle aste fluviali studiate.</i></p>	
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E LITOTECNICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi geomorfologici e litotecnici è la Classe “3” che individua terreni stabili per assenza di dinamiche geomorfologiche attive o potenziali, ma costituzione dei primi metri di sottosuolo con depositi sedimentari alluvionali poco consolidati.</i></p>	
CLASSE FATTIBILITA'	<i>FATTIBILITA' GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA' IDRAULICA F.I. 3</i>
PRESCRIZIONI IDRAULICHE	<p><i>Riferimenti: Capo II artt. 83 e 84 -- Capo III art. 85 -- Capo IV art. 89</i></p> <p><i>L'edificazione dovrà tener conto di mettere le strutture in sicurezza idraulica rispetto ai battenti di transito temporaneo di acque tracimate per Tr = 200 anni e pari a 33 cm. Di tale lama di acqua andrà tenuto conto nelle valutazioni di dimensionamento della compensazione ed autocontenimento dei surplus idrici prodotti dalla edificazione.</i></p>	
PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE	<p><i>Non sussistono</i></p>	
PRESCRIZIONI LITOTECNICHE	<p><i>Capo IV artt. 90.1, 90.5 -- Capo VI art. 93 -- Capo VII art. 94</i></p>	



PN5 – DIMENSIONAMENTO

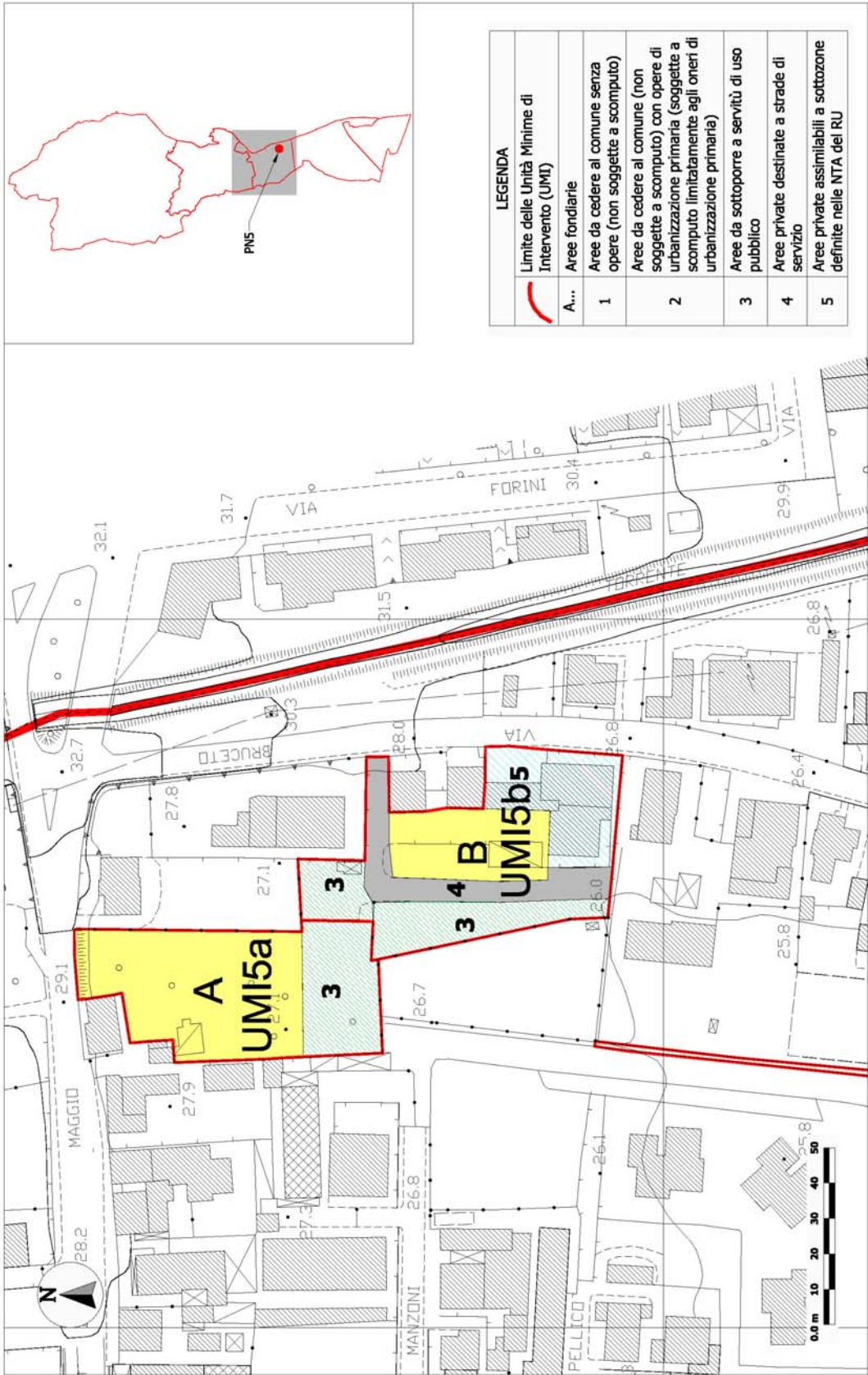
AREA PN5 - Via Manzoni NORD - V.Bruceto										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	6.367,00			Aree da cedere all'Ente minimo mq.					
		Ab.Ins.	H max	Volume Tot.	V.Pbb	Parch.	Viab.			
	mq.									
Umi 5a - Residenziale	2.832,00	23,85	7,50	3.577,50						
Umi 5b - Produttivo	3.535,00	0,00	10,00	1.320,00						
TOTALE	6.367,00	23,85		4.897,50	0,00					
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop.	H	Volume Res.	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If
Area Fondiaria - A - (residenziale)	2.000,00	30%	7,50	3.577,50	1400,00					
Area Fondiaria - B - (produttivo)	880,00	15%	10,00	1.320,00	748,00					
totale Aree Fondiarie	2.880,00									
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					0,00					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					0,00					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					2751,00					
(4) - Arre private destinate a strade di servizio					736,00					
(5) - aree private assimilabili a sottozona di RU					0,00					
TOTALE	6.367,00			4.897,50	5635,00	0,00		4.897,50	0,77	1,70

AREA Umi 5a - LATO EST SU V.MANZONI										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	2.832,00								
		Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	If
Aree Fondiarie - (S.f.)										
Lotti A1 su V. Manzoni nord - (residenziale)	2.000,00	30%	7,50	3.577,50	1400,00					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					832,00					
TOTALE	2.000,00	600		3.577,50	2232,00			30%	3.577,50	1,26 1,79

AREA Umi 5b - LATO SUD/OVEST - PRODUTTIVO										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	3.535,00								
		Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	If
Aree Fondiarie - (S.f.)										
Lotti A2 - lato est su V. Bruceto - (PRODUTTIVO)	880,00	15%	10,00	1.320,00	748,00					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					1.919,00					
Arre private destinate a strade di servizio					736,00					
TOTALE	880,00	132		1.320,00	2667,00			15%	1.320,00	



PROGETTO NORMA n° 5



LEGENDA	
	Limite delle Unità Minime di Intervento (UMI)
A...	Aree fondiarie
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria)
3	Aree da sottoporre a servitù di uso pubblico
4	Aree private destinate a strade di servizio
5	Aree private assimilabili a sottosezione definite nelle NTA del RU



PN6 – V.Manzoni sud – UTOE 3

	LEGENDA	PRESCRIZIONI
	Limite delle Unità minime di intervento (Umi)	<i>Il PN6 individua un'unica Umi il cui limite corrisponde al limite del PN6 stesso. Pertanto l'intervento dovrà essere unitario per tutta l'area ricompresa nel PN ed attuato secondo i disposti di cui all'Art.19 delle NTA del RU.</i>
A..	Aree Fondiarie	<i>Nel presente PN6 è stata definita un'unica area fondiaria indicata con la lettera A. Su tale area si applicano gli indici ed i parametri come definiti nella specifica tabella di seguito allegata, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del RU.</i>
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)	<i>Nel presente PN6 è stata indicata un'area ubicata a sud rispetto al tracciato stradale di V.Manzoni, destinata a possibili futuri sviluppi della viabilità.</i>
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria).	<i>Non individuate.</i>
3	Aree da sottoporre a servitù di uso pubblico.	<i>Nel presente PN6 è stata individuata un'area (come meglio indicato e quantificato nella planimetria e specifica tabella di seguito allegata) destinata alla realizzazione di parcheggio da assoggettare a servitù di uso pubblico e con accessi solo da V.Manzoni.</i>
4	Aree private destinate a strade di servizio.	<i>Non individuate</i>
5	Aree private assimilabili a sottozone definite nelle NTA del RU.	<i>Nel presente PN6 è stata individuata un'area assimilabile alla sottozona F6.</i>
DESTINAZIONI		<i>Complesso residenziale</i>
TIPOLOGIE EDILIZIE		<i>Villette a schiera, aggregazioni in linea assimilabili alle tipologie esistenti in zona.</i>
TIPOLOGIE STRADE		<i>Carreggiata stradale a doppio senso di marcia con sede stradale compreso zanelle laterali minimo m.7,50 più marciapiede su ambo i lati minimo m.1,50, totale m.10,50 comprensive di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti in materia e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere..</i>
TIPOLOGIE SPAZI DI SOSTA E/O DI PARCHEGGIO		<i>Posti auto con dimensioni minime di ml.2,50x5,00; marciapiedi perimetrali di dimensioni minime ml.1,50 comprensivi di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
MODALITA' DI ATTUAZIONE		<i>Permesso di costruire convenzionato previa stipula di Convenzione sulla base di quanto stabilito dalla NTA del RU.</i>
VALUTAZIONE INTEGRATA		<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione ecosistemi della fauna e della flora: <i>l'area oggetto di trasformazione non modifica e non incide sulle risorse indicate nella Carta P05 del Piano Strutturale.</i>➤ Valutazione paesaggio e documenti della cultura: <i>l'area oggetto di trasformazione non risulta inserita nello Statuto dei Luoghi.</i>➤ Valutazione città e sistemi degli insediamenti: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta inserita all'interno del Sub/sistema della città ed insediamenti urbani zona B2c – Margine Coperta.</i>➤ Valutazione del sistema del verde urbano: <i>il PN prevede la specifica destinazione a verde urbano, di alcune aree sia pubbliche che private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano.</i>➤ Valutazione dei sistemi tecnologici (sottoservizi): <i>l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti dei sottoservizi esistenti. Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), e) L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono a carico del soggetto attuatore secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori delle reti dei servizi. Il sistema di gestione dei rifiuti solidi urbani verrà esteso all'area oggetto di intervento.</i>➤ Valutazione sistemi infrastrutturali: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti infrastrutturali esistenti attraverso gli interventi previsti nel PN.</i>➤ Valutazione inquinamento acustico: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta inserita nella zona definita come classe III (60dB - 50dB) così come individuata dal Piano Comunale di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n.5 del 16.02.05.</i>➤ Valutazione integrazione con Piano degli orari: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta compatibile e coordinato con gli indirizzi espressi nel</i>



COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

	<i>Piano di indirizzo e di regolazione degli orari approvato con Del. C.C. n.30 del 29.06.05.</i>
VALUTAZIONI ENTE GESTORE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE S.p.a. - (comunicazione del 23.05.06 Prit. N. 019183 assunta al Protocollo dell'Ente al n.5463 del 26.05.06)	<i>Al fine dell'effettiva realizzazione delle opere, le indicazioni sotto riportate nonché eventuali altri interventi integrativi, dovranno essere, al momento della realizzazione, opportunamente concordate con i tecnici dell'Ente Gestore delle reti stesse.</i> <ul style="list-style-type: none">➤ <i>Acquedotto – l'area di cui trattasi risulta limitrofa a V.Manzoni sud, dove risulta attualmente presente rete distributiva che dovrà essere potenziata mediante la messa in opera di tubazione in GS del DN 80;</i>➤ <i>Fognature - l'area di cui trattasi risulta limitrofa a viabilità dotata di rete fognaria, l'intervento dovrà prevedere un sistema di raccolta degli scarichi da indirizzare verso la fognatura di V.Sabatini, già collegata al depuratore di Traversagna.</i>
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<i>Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono escluse dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore. E' altresì escluso dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione il valore delle aree oggetto di cessione con o senza realizzazione di opere.</i>
CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'	<i>Rispetto di quanto stabilito all'Art.3 delle NTA del RU; acquisizione, vincolante per il rilascio del permesso di costruire, di nulla-osta rilasciato dagli Enti gestori delle reti dei servizi;</i>
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	<i>Non individuati</i>
EXTRA-ONERI	<i>Non individuati</i>
NORME DI SALVAGUARDIA	<i>Non individuati</i>



PN6 - ANALISI DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE

IDENTIFICATIVO	<p><i>Intervento in ambito di pianura, in cui le problematiche territoriali da considerare nella utilizzazione edilizia dei terreni sono:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>quelle attinenti il sistema idrografico - idraulico superficiale;</i>- <i>i rapporti con le condizioni di rischio idraulico;</i>- <i>i presupposti da considerare nella protezione delle risorse idrogeologiche di sottosuolo e le caratteristiche stratigrafico – geotecniche del sottosuolo di imposta delle opere.</i> <p><i>Gli articoli di seguito indicati a riferimento delle prescrizioni elaborate fanno riferimento al TITOLO VIII delle N.T.A. del R.U. “NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI”</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE BASSE	<p><i>L’area si pone quale sviluppo verso meridione della urbanizzazione lungo via Sabatini a Margine Coperta, dove il sistema idrografico delle acque basse, tra tale asse viario e l’argine del T. Borra, è costituito dalla serie di fosse campestri che drenano le acque verso SE ed il collettore lungo via Bruceto.</i></p> <p><i>L’intervento è posto all’esterno dei comparti di bonifica del rischio idraulico delle acque basse della “Carta per la messa in sicurezza di comparti soggetti a pericolosità idraulica per ristagni delle acque basse” (RUG-QC.18).</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE ALTE	<p><i>L’area si pone nell’ambito di pianura compresa tra il corso di acqua del Rio Parenti (per gran parte del suo percorso che attraversa Margine Coperta intubato), e l’alveo arginato del T. Borra. Lo studio di approfondimento idraulico eseguito sui principali corsi di acqua del territorio comunale, ha rilevato l’assenza di condizioni di accumulo di acque per alluvionamento per eventi di Tr 200 anni e solamente il possibile temporaneo transito di esse per battenti stimati in 33 cm.</i></p>	
PERICOLOSITA’ IDRAULICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi idraulici è la classe “3t” che contraddistingue le “zone di fondovalle con morfologia sfavorevole, con o senza protezione da opere idrauliche, in assenza di notizie storiche di inondazioni” ma in cui è previsto un transito temporaneo di acqua a seguito di tracimazioni con Tr = 200 anni dalle aste fluviali studiate</i></p>	
PERICOLOSITA’ GEOMORFOLOGICA E LITOTECNICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi geomorfologici e litotecnici è la Classe “3” che individua terreni stabili per assenza di dinamiche geomorfologiche attive o potenziali, ma costituzione dei primi metri di sottosuolo con depositi sedimentari alluvionali poco consolidati.</i></p>	
CLASSE FATTIBILITA’	<i>FATTIBILITA’ GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA’ IDRAULICA F.I. 3</i>
PRESCRIZIONI IDRAULICHE	<p><i>Riferimenti: Capo II artt. 83 e 84 -- Capo III art. 85 -- Capo IV art. 89</i></p> <p><i>L’edificazione dovrà tener conto di mettere le strutture in sicurezza idraulica rispetto ai battenti di transito temporaneo di acque tracimate per Tr = 200 anni e pari a 33 cm. Di tale lama di acqua andrà tenuto conto nelle valutazioni di dimensionamento della compensazione ed autocontenimento dei surplus idrici prodotti dalla edificazione.</i></p>	
PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE	<p><i>Non sussistono</i></p>	
PRESCRIZIONI LITOTECNICHE	<p><i>Capo IV artt. 90.1, 90.5 -- Capo VI art. 93 -- Capo VII art. 94</i></p>	



PN6 – DIMENSIONAMENTO

AREA PN 6 Via Manzoni SUD - da V. Manzoni sud a V. Sabatini.											
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	6.267,30			Aree da cedere all'Ente minimo mq.						
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Ab.Ins.	H max	Volume	V.Pbb	Parch.	Viab.				
Area Fondiaria - A - (residenziale)	2.500,00	24,84	7,50	3.726,56	1400,00	0,00	0,00				
totale Aree Fondiarie	2.500,00	24,84		3.726,56	1.400,00						
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop.	H	Volume Res.	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	lt	lf	
Area Fondiaria - A - (residenziale)	2.500,00	25%	7,50	3.726,56	1875,00						
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					1400,00						
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					0,00						
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					1136,70						
(4) - Arre private destinate a strade di servizio					0,00						
(5) - aree private assimilabili a sottozona di RU					1230,60						
TOTALE	5.130,60			3.726,56	5642,30	1.400,00	25%	3.726,56	0,59	1,49	



*COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO*

PN7 – V.I° Maggio – UTOE 3 - Soppresso



PN 8 – V.Sabatini – UTOE 3

	LEGENDA	PRESCRIZIONI
	Limite delle Unità minime di intervento (Umi)	<i>Il PN8 individua un'unica Umi il cui limite corrisponde al limite del PN8 stesso. Pertanto l'intervento dovrà essere unitario per tutta l'area ricompresa nel PN ed attuato secondo i disposti di cui all'Art.19 delle NTA del RU.</i>
A..	Aree Fondiarie	<i>Nel presente PN8 è stata definita un'unica area fondiaria indicata con la lettera A. Su tale area si applicano gli indici ed i parametri come definiti nella specifica tabella di seguito allegata, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del RU.</i>
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)	<i>Nel presente PN8 è stata individuata un'area ubicata a est della proprietà prospiciente V.Sabatini da destinare ad ampliamento della sede viaria.</i>
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria).	<i>Non individuate</i>
3	Aree da sottoporre a servitù di uso pubblico.	<i>Non individuate</i>
4	Aree private destinate a strade di servizio.	<i>Non individuate</i>
5	Aree private assimilabili a sottozone definite nelle NTA del RU.	<i>Nel presente PN8 è stata individuata un'area destinata a "aree scoperte di servizio all'attività produttiva", aree a verde, viabilità di servizio, parcheggi, ecc.....</i>
DESTINAZIONI		<i>Strutture produttive, attrezzature tecnologiche e piazzali accessori all'attività produttiva attualmente ubicata in area limitrofa a prevalenza di insediamenti residenziali. Sono ammesse destinazioni direzionali, espositive ed una unità abitativa</i>
TIPOLOGIE EDILIZIE		<i>Strutture produttive, vani tecnici, residenziale. Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate ponendo particolare attenzione all'inserimento ambientale in sintonia con eventuali edifici preesistenti. Pertanto sono prescritte opere di schermatura anche con alberature o altri manufatti, tali da migliorare l'impatto visivo e/o acustico.</i>
TIPOLOGIE STRADE		<i>Non individuate</i>
TIPOLOGIE SPAZI DI SOSTA E/O DI PARCHEGGIO		<i>Posti auto con dimensioni minime di ml.2,50x5,00;</i>
MODALITA' DI ATTUAZIONE		<i>Permesso di costruire convenzionato previa stipula di Convenzione sulla base di quanto stabilito dalla NTA del RU.</i>
VALUTAZIONE INTEGRATA		<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione ecosistemi della fauna e della flora: <i>l'area oggetto di trasformazione non modifica e non incide sulle risorse indicate nella Carta P05 del Piano Strutturale.</i>➤ Valutazione paesaggio e documenti della cultura: <i>l'area oggetto di trasformazione non risulta inserita nello Statuto dei Luoghi.</i>➤ Valutazione città e sistemi degli insediamenti: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta inserita all'interno del Sub/sistema della città ed insediamenti urbani zona B2c – Margine Coperta.</i>➤ Valutazione del sistema del verde urbano: <i>il PN prevede la specifica destinazione a verde urbano, di alcune aree private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano.</i>➤ Valutazione dei sistemi tecnologici (sottoservizi): <i>l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti dei sottoservizi esistenti. Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), e) L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono a carico del soggetto attuatore secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori delle reti dei servizi. Il sistema di gestione dei rifiuti solidi urbani verrà esteso all'area oggetto di intervento.</i>➤ Valutazione sistemi infrastrutturali: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti infrastrutturali esistenti.</i>➤ Valutazione inquinamento acustico: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta inserita nella zona definita come classe IV (65dB - 55dB) così come individuata dal Piano Comunale di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n.5 del 16.02.05.</i>➤ Valutazione integrazione con Piano degli orari: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta compatibile e coordinato con gli indirizzi espressi nel</i>



COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

	<i>Piano di indirizzo e di regolazione degli orari approvato con Del. C.C. n.30 del 29.06.05.</i>
VALUTAZIONI ENTE GESTORE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE S.p.a. - (comunicazione del 23.05.06 Prit. N. 019183 assunta al Protocollo dell'Ente al n.5463 del 26.05.06)	<i>Al fine dell'effettiva realizzazione delle opere, le indicazioni sotto riportate nonché eventuali altri interventi integrativi, dovranno essere, al momento della realizzazione, opportunamente concordate con i tecnici dell'Ente Gestore delle reti stesse.</i> <ul style="list-style-type: none">➤ <i>Acquedotto – l'area di cui trattasi risulta limitrofa a V.Sabatini, dove risulta attualmente presente rete distributiva ;</i>➤ <i>Fognature - l'area di cui trattasi risulta limitrofa a viabilità dotata di rete fognaria, l'intervento dovrà prevedere un sistema di raccolta degli scarichi da indirizzare verso la fognatura di V. Sabatini, già collegata al depuratore di Traversagna fatte salve eventuali prescrizioni afferenti alle caratteristiche del sistema di scarico laddove necessarie.</i>
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<i>Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono escluse dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore. E' altresì-escluso dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione il valore delle aree oggetto di cessione con o senza realizzazione di opere..</i>
CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'	<i>Rispetto di quanto stabilito all'Art.3 delle NTA del RU; acquisizione, vincolante per il rilascio del permesso di costruire, di nulla-osta rilasciato dagli Enti gestori delle reti dei servizi;</i>
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	<i>Non individuati</i>
EXTRA-ONERI	<i>Non individuati</i>
NORME DI SALVAGUARDIA	<i>L'area fondiaria individuata nel presente PN è destinata a soddisfare le esigenze di trasferimento dell'attuale attività produttiva ad oggi ubicata in area non idonea limitrofa (via de Amicis 1 Via Sabatini n.54). Fino alla data di realizzazione dell'intervento previsto nel PN8 l'area sarà sottoposta alla disciplina della sottozona F6 così come definita nelle presenti NTA. L'effettiva consistenza dell'area 1 sarà verificata in sede di definizione della convenzione del PN8.</i>



PN8 - ANALISI DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE

IDENTIFICATIVO	<p><i>Intervento in ambito di pianura, in cui le problematiche territoriali da considerare nella utilizzazione edilizia dei terreni sono:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>quelle attinenti il sistema idrografico - idraulico superficiale;</i>- <i>i rapporti con le condizioni di rischio idraulico;</i>- <i>i presupposti da considerare nella protezione delle risorse idrogeologiche di sottosuolo e le caratteristiche stratigrafico – geotecniche del sottosuolo di imposta delle opere.</i> <p><i>Gli articoli di seguito indicati a riferimento delle prescrizioni elaborate fanno riferimento al TITOLO VIII delle N.T.A. del R.U. “NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI”</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE BASSE	<p><i>L’area si pone nell’ambito di pianura compresa tra la linea ferroviaria e la porzione urbanizzata di Margine Coperta compresa tra via Sabatini ad Est ed il corso di acqua del Fosso Parenti ad Ovest; il sistema drenante delle acque superficiali è costituito dalle fosse campestri che adducono le acque verso il corso di acqua suddetto</i></p> <p><i>L’intervento è posto all’esterno dei comparti di bonifica del rischio idraulico delle acque basse della “Carta di indirizzo per la messa in sicurezza di comparti soggetti a pericolosità idraulica per ristagni delle acque basse” (RUG-QC.18).</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE ALTE	<p><i>Il sito di intervento è posto poco distante dalla sponda sinistra del Fosso Parenti. Lo studio di approfondimento idraulico eseguito sui principali corsi di acqua del territorio comunale, ha rilevato l’assenza di condizioni di accumulo di acque per alluvionamento per eventi di Tr 200 anni e solamente il possibile temporaneo transito di esse per battenti stimati in 33 cm.</i></p>	
PERICOLOSITA’ IDRAULICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi idraulici è la classe “3t” che contraddistingue le “zone di fondovalle con morfologia sfavorevole, con o senza protezione da opere idrauliche, in assenza di notizie storiche di inondazioni” ma in cui è previsto un transito temporaneo di acqua a seguito di tracimazioni con Tr = 200 anni dalle aste fluviali studiate.</i></p>	
PERICOLOSITA’ GEOMORFOLOGICA E LITOTECNICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi geomorfologici e litotecnici è la Classe “2” che individua terreni stabili per assenza di dinamiche geomorfologiche attive o potenziali e costituzione del sottosuolo con depositi sedimentari alluvionali normal consolidati.</i></p>	
CLASSE FATTIBILITA’	<i>FATTIBILITA’ GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA’ IDRAULICA F.I. 3</i>
PRESCRIZIONI IDRAULICHE	<p><i>Riferimenti: Capo II artt. 83 e 84 -- Capo III art. 85, 87 -- Capo IV art. 89</i></p> <p><i>L’edificazione dovrà tener conto di mettere le strutture in sicurezza idraulica rispetto ai battenti di transito temporaneo di acque tracimate per Tr = 200 anni e pari a 33 cm. Di tale lama di acqua andrà tenuto conto nelle valutazioni di dimensionamento della compensazione ed autocontenimento dei surplus idrici prodotti dalla edificazione.</i></p>	
PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE	<p><i>Non sussistono</i></p>	
PRESCRIZIONI LITOTECNICHE	<p><i>Capo IV artt. 90.1, 90.6 -- Capo VI art. 93 -- Capo VII art. 94</i></p>	

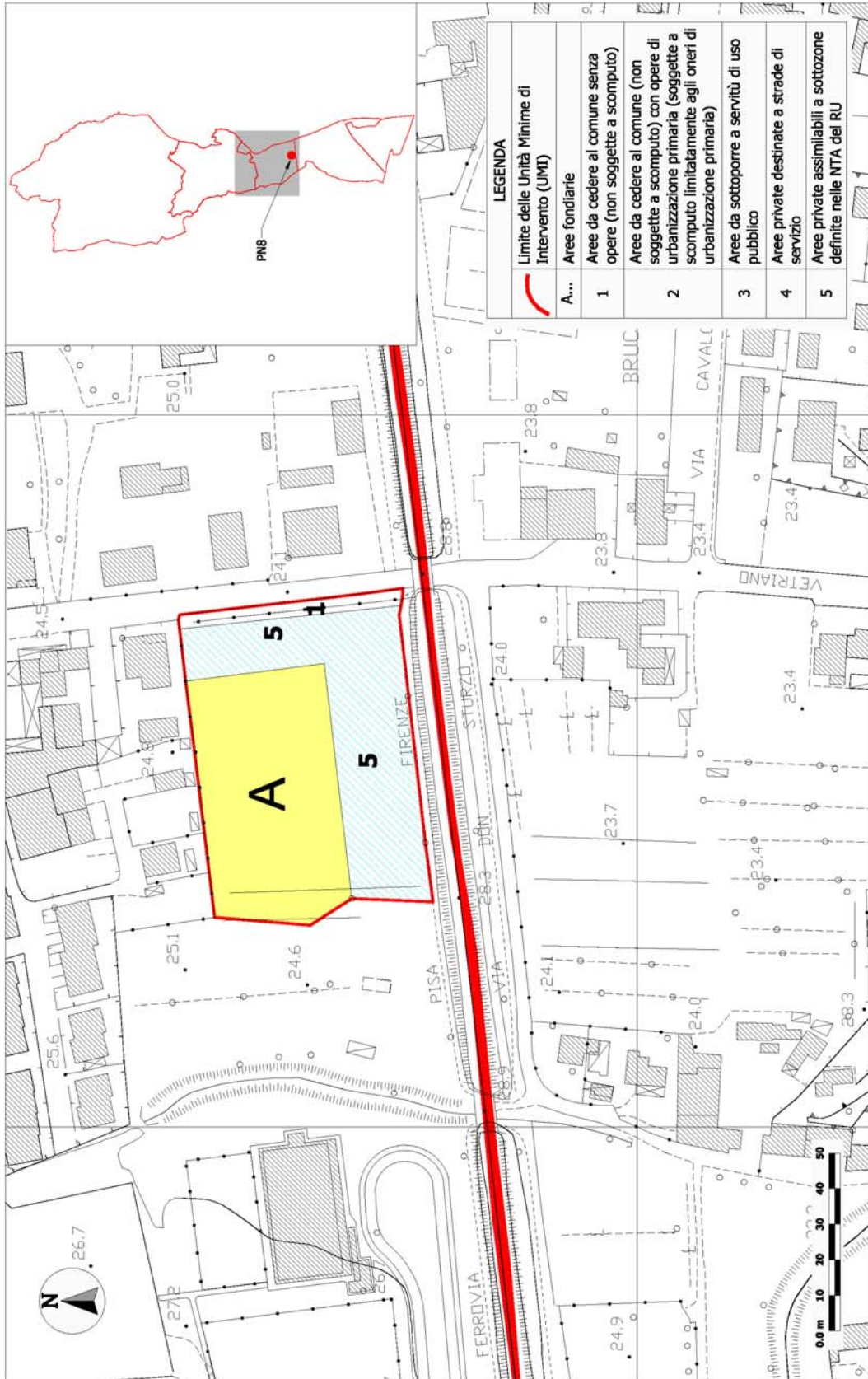


PN8 – DIMENSIONAMENTO

AREA PN8 - VIA SABATINI - PRODUTTIVO										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	5.387,00			Aree da cedere all'Ente minimo mq.					
		Ab.Ins.			V.Pbb	Parch.	Viab.			
		4,67			0,00	0,00	187,00			
					187,00					
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If
Lotto A V. Sabatini - (PRODUTTIVO)	2.700,00	30%	7,50	6.075,00						
Lotto A V. Sabatini - (ABITATIVO percentuale del volume totale)				700,00						
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					187,00					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					0,00					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					0,00					
(4) - Arre private destinate a strade di servizio					0,00					
(5) - aree private assimilabili a sottozone di RU					2500,00					
TOTALE	2.700,00	810,00		6.775,00	2687,00	187,00	30%	6.775,00		



PROGETTO NORMA n° 8





PN9 – V.Tasso – UTOE 4

	LEGENDA	PRESCRIZIONI
	Limite delle Unità minime di intervento (Umi)	<i>Il PN9 comprende n°1 Umi, (Umi 9a) i cui limiti sono definiti nella planimetria allegata. L'intervento dovrà essere realizzato secondo i disposti di cui all'Art.19 delle NTA del RU</i>
A..	Aree Fondiarie	<i>Nel presente PN9 è stata definita un'unica area fondiaria indicata con la lettera A. Su tale area si applicano gli indici ed i parametri come definiti nella specifica tabella di seguito allegata, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del RU.</i>
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)	<i>Umi 9a - sono state indicate alcune aree, ubicate a est rispetto al tracciato stradale di V.Bruceto e a sud rispetto al tracciato stradale di V.Tasso destinata a possibili futuri sviluppi e/o ampliamenti della viabilità esistente; Umi 9b SOPPRESSA</i>
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria).	<i>Non individuate</i>
3	Aree da sottoporre a servitù di uso pubblico.	<i>Umi 9a - Nel presente PN9 è stata individuata un'area lungo V.Tasso da destinare alla realizzazione di parcheggi con accesso da V.Tasso.</i>
4	Aree private destinate a strade di servizio.	<i>Non individuate</i>
5	SOPPRESSA.	SOPPRESSA.
DESTINAZIONI		<i>Umi 9a – Residenziale Umi 9b – SOPPRESSA.</i>
TIPOLOGIE EDILIZIE		<i>Umi 9a - Villette a schiera, aggregazioni in linea assimilabili alle tipologie esistenti in zona; Umi 9b SOPPRESSA</i>
TIPOLOGIE STRADE		<i>Carreggiata stradale a doppio senso di marcia con sede stradale compreso zanelle laterali minimo m.7,50 più marciapiede su ambo i lati minimo m.1,50, totale m.10,50 comprensive di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti in materia e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere..</i>
TIPOLOGIE SPAZI DI SOSTA E/O DI PARCHEGGIO		<i>Posti auto con dimensioni minime di ml.2,50x5,00; marciapiedi perimetrali di dimensioni minime ml.1,50 comprensivi di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
MODALITA' DI ATTUAZIONE		<i>Permesso di costruire convenzionato previa stipula di Convenzione sulla base di quanto stabilito dalla NTA del RU.</i>
VALUTAZIONE INTEGRATA		<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione ecosistemi della fauna e della flora: l'area oggetto di trasformazione non modifica e non incide sulle risorse indicate nella Carta P05 del Piano Strutturale.➤ Valutazione paesaggio e documenti della cultura: l'area oggetto di trasformazione non risulta inserita nello Statuto dei Luoghi.➤ Valutazione città e sistemi degli insediamenti: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita all'interno del Sub/sistema della città ed insediamenti urbani zona B3a – Loc. Bruceto.➤ Valutazione del sistema del verde urbano: il PN prevede la specifica destinazione a verde urbano, di alcune aree private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano.➤ Valutazione dei sistemi tecnologici (sottoservizi): l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti dei sottoservizi esistenti. Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), e) L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono a carico del soggetto attuatore secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori delle reti dei servizi. Il sistema di gestione dei rifiuti solidi urbani verrà esteso all'area oggetto di intervento.➤ Valutazione sistemi infrastrutturali: l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti infrastrutturali esistenti attraverso gli interventi previsti nel PN.➤ Valutazione inquinamento acustico: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita nella zona definita come classe III (60dB - 50dB) così come individuata dal Piano Comunale di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n.5 del16.02.05



COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

	<p>➤ Valutazione integrazione con Piano degli orari: l'area oggetto di trasformazione risulta compatibile e coordinato con gli indirizzi espressi nel Piano di indirizzo e di regolazione degli orari approvato con Del. C.C. n.30 del 29.06.05.</p>
VALUTAZIONI ENTE GESTORE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE S.p.a. - (comunicazione del 23.05.06 Prit. N. 019183 assunta al Protocollo dell'Ente al n.5463 del 26.05.06)	<p>Al fine dell'effettiva realizzazione delle opere, le indicazioni sotto riportate nonché eventuali altri interventi integrativi, dovranno essere, al momento della realizzazione, opportunamente concordate con i tecnici dell'Ente Gestore delle reti stesse.</p> <p>➤ Acquedotto – l'area di cui trattasi risulta limitrofa a V.Tasso, dove risulta attualmente presente rete distributiva che dovrà essere potenziata mediante la messa in opera di una tubazione in GS del DN 150;</p> <p>➤ Fognature - l'area di cui trattasi risulta limitrofa a viabilità dotata di rete fognaria, l'intervento dovrà prevedere un sistema di raccolta degli scarichi da indirizzare verso la fognatura di V.Vetriano, già collegata al depuratore di Traversagna.</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<p>Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono escluse dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore. E' altresì escluso dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione il valore delle aree oggetto di cessione con o senza realizzazione di opere.</p>
CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'	<p>- Rispetto di quanto stabilito all'Art.3 delle NTA del RU; - acquisizione, vincolante per il rilascio del permesso di costruire, di nulla-osta rilasciato dagli Enti gestori delle reti dei servizi;</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	<p>Non individuati</p>
EXTRA-ONERI	<p>Non individuati</p>
NORME DI SALVAGUARDIA	<p>Laddove Amministrazione Comunale acquisisca l'area individuata dal PN al punto 1, destinata ad ampliamento della viabilità esistente, prima che il PN abbia completa attuazione e/o in caso di attuazione successiva nella Convenzione sarà prevista la restituzione delle somme eventualmente già corrisposte a titolo di indennità per l'occupazione e/o acquisizione o la rinuncia alla corresponsione ove ancora non corrisposte.</p> <p>Umi9b - L'area fondiaria individuata è destinata esclusivamente a soddisfare le esigenze di trasferimento dell'attuale attività produttiva oggi ubicata in area non idonea limitrofa. Nella convenzione dovranno pertanto essere inserite clausole idonee a garantire che gli immobili oggetto dell'intervento di nuova edificazione non siano alienati separatamente per un periodo di almeno dieci anni dalla stipulazione e che, durante lo stesso periodo, gli immobili predetti non mutino neanche senza opere- destinazione d'uso. Fino alla data di realizzazione dell'intervento previsto nel PN9 l'area sarà sottoposta alla disciplina della sottozona F6 così come definita nelle presenti NTA.</p>



PN9 - ANALISI DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE

IDENTIFICATIVO	<p><i>Intervento in ambito di pianura, in cui le problematiche territoriali da considerare nella utilizzazione edilizia dei terreni sono:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>quelle attinenti il sistema idrografico - idraulico superficiale;</i>- <i>i rapporti con le condizioni di rischio idraulico;</i>- <i>i presupposti da considerare nella protezione delle risorse idrogeologiche di sottosuolo e le caratteristiche stratigrafico – geotecniche del sottosuolo di imposta delle opere.</i> <p><i>Gli articoli di seguito indicati a riferimento delle prescrizioni elaborate fanno riferimento al TITOLO VIII delle N.T.A. del R.U. “NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI”</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE BASSE	<p><i>L'area si pone nell'ambito di pianura drenata da una serie di fosse e condotte che afferiscono alle condotte di via Bruceto e via Vetriano, all'esterno delle zone sottoposte a interventi di bonifica idraulica della “Carta di indirizzo per la messa in sicurezza di comparti soggetti a pericolosità idraulica per ristagni delle acque basse” (RUG-QC.18)</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE ALTE	<p><i>L'area si colloca nella parte centrale del territorio comunale a significativa distanza dai corsi di acqua alta; lo studio di approfondimento idraulico eseguito sui principali corsi di acqua del territorio comunale, ha rilevato l'assenza di condizioni di accumulo di acque per alluvionamento per eventi di Tr 200 anni e solamente il possibile temporaneo transito di esse per battenti stimati in 10 cm.</i></p>	
PERICOLOSITA' IDRAULICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi idraulici è la classe “3t” che contraddistingue le “zone di fondovalle con morfologia sfavorevole, con o senza protezione da opere idrauliche, in assenza di notizie storiche di inondazioni” ma in cui è previsto un transito temporaneo di acqua a seguito di tracimazioni con Tr = 200 anni dalle aste fluviali studiate.</i></p>	
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E LITOTECNICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi geomorfologici e litotecnici è, per una parte del lotto, la Classe “3” che individua terreni stabili per assenza di dinamiche geomorfologiche attive o potenziali, ma costituzione dei primi metri di sottosuolo con depositi sedimentari alluvionali poco consolidati; per una porzione minoritaria del terreno la classe di fattibilità è la classe “2” con sottosuolo caratterizzato da sedimenti normal consolidati</i></p>	
CLASSE FATTIBILITA'	<i>FATTIBILITA' GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA' IDRAULICA F.I. 3</i>
PRESCRIZIONI IDRAULICHE	<p><i>Riferimenti: Capo II artt. 83 e 84 - Capo III art. 85, 87 - Capo IV art. 89.</i> <i>L'edificazione dovrà tener conto di mettere le strutture in sicurezza idraulica rispetto ai battenti di transito temporaneo di acque tracimate per Tr = 200 anni e pari a 10 cm. Di tale lama di acqua andrà tenuto conto nelle valutazioni di dimensionamento della compensazione ed autocontenimento dei surplus idrici prodotti dalla edificazione.</i></p>	
PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE	<p><i>Non sussistono</i></p>	
PRESCRIZIONI LITOTECNICHE	<p><i>Capo IV artt. 90.1, 90.5, 90.6 -- Capo VI art. 93 -- Capo VII art. 94</i></p>	

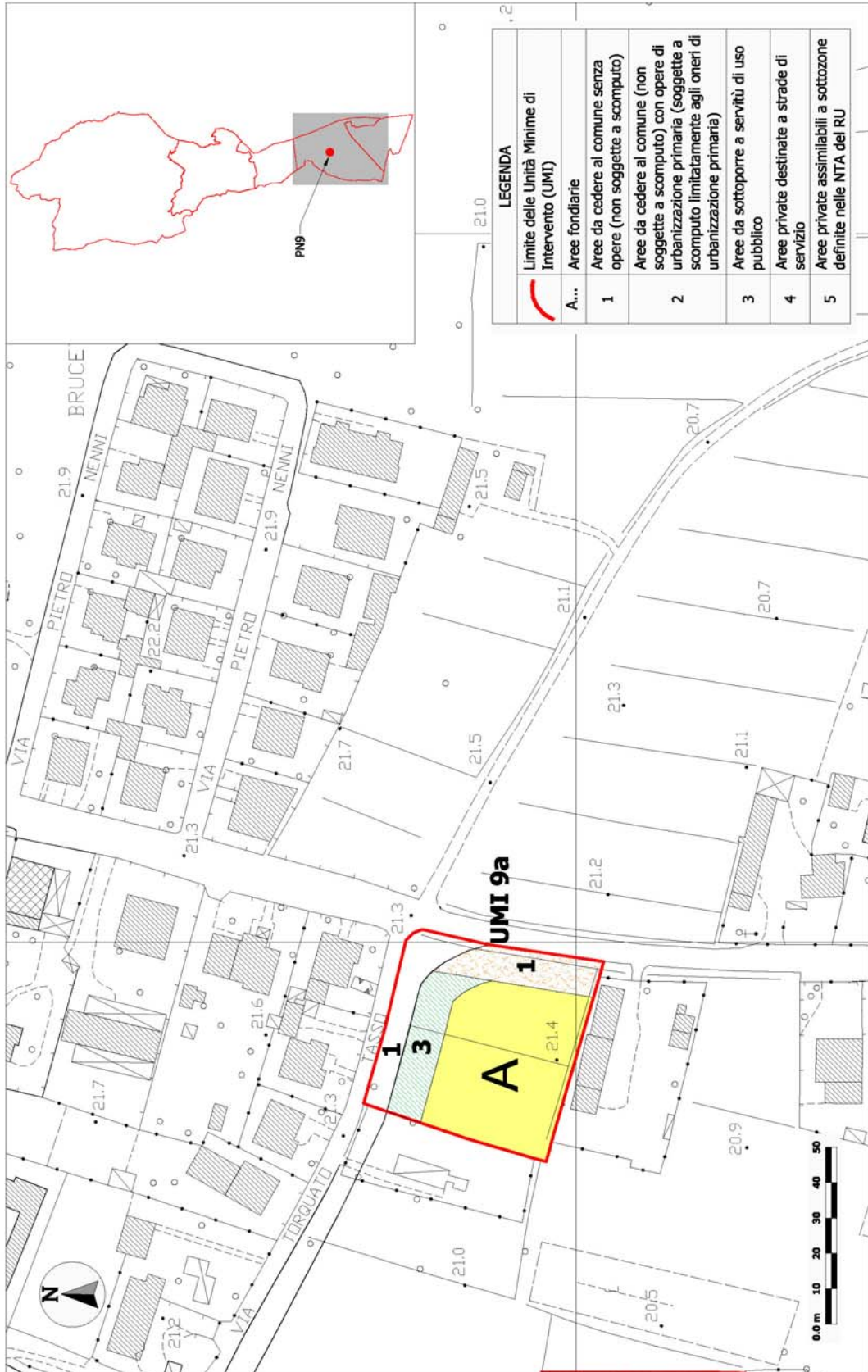


PN9 – DIMENSIONAMENTO

PN 9 - V.TASSO - V.BRUCETO										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	2987,86			Aree da cedere all'Ente minimo mq.					
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Ab.Ins.	H max	Volume	V.Pbb	Parch.	Viab.			
Area Fondiaria - A - (residenziale)	1.690,00	11,32	7,50	1.698,45	0,00	0,00	855,54			
totale Aree Fondiarie	1.690,00	11,32		1.698,45		855,54				
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop.	H	Volume Res.	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	lt	lf
Area Fondiaria - A - (residenziale)	1.690,00	20%	7,50	1.698,45	1352,00					
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					855,54					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					0,00					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					442,32					
(4) - Aree private destinate a strade di servizio					0,00					
(5) - aree private assimilabili a sottozona di RU					0,00					
TOTALE	2.990,00			1.698,45	2649,86	855,54	20%	1.698,45	1,76	1,00



PROGETTO NORMA n° 9





PN10 – V. Vetriano – UTOE 4

	LEGENDA	PRESCRIZIONI
	Limite delle Unità minime di intervento (Umi)	<i>Il PN10 comprende un'unica Umi il cui limite corrisponde al limite del PN10 stesso. Pertanto l'intervento dovrà essere unitario per tutta l'area ricompresa nel PN ed attuato secondo i disposti di cui all'Art.19 delle NTA del RU.</i>
A..	Aree Fondiarie	<i>Nel presente PN10 è stata definita un'unica area fondiaria indicata con la lettera A. Su tale area si applicano gli indici ed i parametri come definiti nella specifica tabella di seguito allegata, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del RU.</i>
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)	<i>Nel presente PN10 è stata indicata un'area, ubicata lungo il tracciato stradale di V. Vetriano destinata a possibili futuri sviluppi della viabilità.</i>
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria).	<i>Non individuate</i>
3	Aree da sottoporre a servitù di uso pubblico.	<i>Non individuate</i>
4	Aree private destinate a strade di servizio.	<i>Non individuate</i>
5	Aree private assimilabili a sottozone definite nelle NTA del RU.	<i>Nel presente PN10 è stata individuata un'area destinata a verde privato sottozona F6, di rispetto alla viabilità.</i>
DESTINAZIONI		<i>Residenziale</i>
TIPOLOGIE EDILIZIE		<i>Villette a schiera, aggregazioni in linea assimilabili alle tipologie esistenti in zona.</i>
TIPOLOGIE STRADE		<i>Carreggiata stradale a doppio senso di marcia con sede stradale compreso zanelle laterali minimo m.7,50 più marciapiede su ambo i lati minimo m.1,50, totale m.10,50 comprensive di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti in materia e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
TIPOLOGIE SPAZI DI SOSTA E/O DI PARCHEGGIO		<i>Posti auto con dimensioni minime di ml.2,50x5,00; marciapiedi perimetrali di dimensioni minime ml.1,50 comprensivi di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
MODALITA' DI ATTUAZIONE		<i>Permesso di costruire convenzionato previa stipula di Convenzione sulla base di quanto stabilito dalla NTA del RU. Relativamente all'edificio esistente all'interno del presente PN10 è prevista la demolizione senza ricostruzione e senza recupero della volumetria demolita. Ad avvenuta demolizione dell'edificio esistente con le modalità di cui sopra, sarà possibile estendere parzialmente il limite dell'area fondiaria A sull'area 5 posta al confine nord del PN, fermo restando i parametri riportati nella tabella del dimensionamento, fatta eccezione per la superficie fondiaria A, la superficie dell'area 5 e il rapporto di copertura.</i>
VALUTAZIONE INTEGRATA		<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione ecosistemi della fauna e della flora: l'area oggetto di trasformazione non modifica e non incide sulle risorse indicate nella Carta P05 del Piano Strutturale.➤ Valutazione paesaggio e documenti della cultura: l'area oggetto di trasformazione non risulta inserita nello Statuto dei Luoghi.➤ Valutazione città e sistemi degli insediamenti: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita all'interno del Sub/sistema della città ed insediamenti urbani zona B3a – Loc. Bruceto.➤ Valutazione del sistema del verde urbano: il PN prevede la specifica destinazione a verde urbano, di alcune aree private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano.➤ Valutazione dei sistemi tecnologici (sottoservizi): l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti dei sottoservizi esistenti. Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), e) L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono a carico del soggetto attuatore secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori delle reti dei servizi. Il sistema di gestione dei rifiuti solidi urbani verrà esteso all'area oggetto di intervento.➤ Valutazione sistemi infrastrutturali: l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti infrastrutturali esistenti attraverso gli interventi previsti nel PN.➤ Valutazione inquinamento acustico: l'area oggetto di trasformazione risulta



	<p>inserita nella zona definita come classe III (60dB - 50dB) così come individuata dal Piano Comunale di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n.5 del 16.02.05</p> <p>➤ Valutazione integrazione con Piano degli orari: l'area oggetto di trasformazione risulta compatibile e coordinato con gli indirizzi espressi nel Piano di indirizzo e di regolazione degli orari approvato con Del. C.C. n.30 del 29.06.05.</p>
VALUTAZIONI ENTE GESTORE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE S.p.a. - (comunicazione del 23.05.06 Prot. N. 019183 assunta al Protocollo dell'Ente al n. 5463 del 26.05.06)	<p>Al fine dell'effettiva realizzazione delle opere, le indicazioni sotto riportate nonché eventuali altri interventi integrativi, dovranno essere, al momento della realizzazione, opportunamente concordate con i tecnici dell'Ente Gestore delle reti stesse.</p> <p>➤ Acquedotto – l'area di cui trattasi risulta limitrofa a V.Vetriano, dove risulta attualmente presente rete distributiva;</p> <p>➤ Fognature - l'area di cui trattasi risulta limitrofa a viabilità dotata di rete fognaria, l'intervento dovrà prevedere un sistema di raccolta degli scarichi da indirizzare verso la fognatura di V.Vetriano, già collegata al depuratore di Traversagna.</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<p>Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono escluse dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore. E' altresì escluso dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione il valore delle aree oggetto di cessione con o senza realizzazione di opere..</p>
CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'	<p>Rispetto di quanto stabilito all'Art.3 delle NTA del RU; acquisizione, vincolante per il rilascio del permesso di costruire, di nulla-osta rilasciato dagli Enti gestori delle reti dei servizi;</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	<p>Non individuati</p>
EXTRA-ONERI	<p>Non individuati</p>
NORME DI SALVAGUARDIA	<p>Laddove Amministrazione Comunale acquisisca l'area individuata dal PN al punto 1, destinata ad ampliamento della viabilità esistente, prima che il PN abbia completa attuazione e/o in caso di attuazione successiva nella Convenzione sarà prevista la restituzione delle somme eventualmente già corrisposte a titolo di indennità per l'occupazione e/o acquisizione o la rinuncia alla corresponsione ove ancora non corrisposte.</p>



PN10 - ANALISI DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE

IDENTIFICATIVO	<p><i>Intervento in ambito di pianura, in cui le problematiche territoriali da considerare nella utilizzazione edilizia dei terreni sono:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>quelle attinenti il sistema idrografico - idraulico superficiale;</i>- <i>i rapporti con le condizioni di rischio idraulico;</i>- <i>i presupposti da considerare nella protezione delle risorse idrogeologiche di sottosuolo e le caratteristiche stratigrafico – geotecniche del sottosuolo di imposta delle opere.</i> <p><i>Gli articoli di seguito indicati a riferimento delle prescrizioni elaborate fanno riferimento al TITOLO VIII delle N.T.A. del R.U. “NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI”</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE BASSE	<p><i>L'area si pone nell'ambito di pianura drenata da una serie di fosse e condotte che afferiscono alle condotte di via Bruceto e via Vetriano, all'esterno delle zone sottoposte a interventi di bonifica idraulica della “Carta di indirizzo per la messa in sicurezza di comparti soggetti a pericolosità idraulica per ristagni delle acque basse” (RUG-QC.18).</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE ALTE	<p><i>L'area si colloca nella parte centrale del territorio comunale a significativa distanza dai corsi di acqua alta; lo studio di approfondimento idraulico eseguito sui principali corsi di acqua del territorio comunale, ha rilevato l'assenza di condizioni di accumulo di acque per alluvionamento per eventi di Tr 200 anni e solamente il possibile temporaneo transito di esse per battenti stimati in 10 cm.</i></p>	
PERICOLOSITA' IDRAULICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi idraulici è la classe “3t” che contraddistingue le “zone di fondovalle con morfologia sfavorevole, con o senza protezione da opere idrauliche, in assenza di notizie storiche di inondazioni” ma in cui è previsto un transito temporaneo di acqua a seguito di tracimazioni con Tr = 200 anni dalle aste fluviali studiate.</i></p>	
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E LITOTECNICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi geomorfologici e litotecnici è, per una parte del lotto, la Classe “3” che individua terreni stabili per assenza di dinamiche geomorfologiche attive o potenziali, ma costituzione dei primi metri di sottosuolo con depositi sedimentari alluvionali poco consolidati; per una porzione minoritaria del terreno la classe di fattibilità è la classe “2” con sottosuolo caratterizzato da sedimenti normal consolidati</i></p>	
CLASSE FATTIBILITA'	<i>FATTIBILITA' GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA' IDRAULICA F.I. 3</i>
PRESCRIZIONI IDRAULICHE	<p><i>Riferimenti: Capo II artt. 83 e 84 -- Capo III art. 85, 87 -- Capo IV art. 89.</i></p> <p><i>L'edificazione dovrà tener conto di mettere le strutture in sicurezza idraulica rispetto ai battenti di transito temporaneo di acque tracimate per Tr = 200 anni e pari a 10 cm. Di tale lama di acqua andrà tenuto conto nelle valutazioni di dimensionamento della compensazione ed autocontenimento dei surplus idrici prodotti dalla edificazione.</i></p>	
PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE	<p><i>Non sussistono</i></p>	
PRESCRIZIONI LITOTECNICHE	<p><i>Capo IV artt. 90.1, 90.5, 90.6 -- Capo VI art. 93 -- Capo VII art. 94</i></p>	

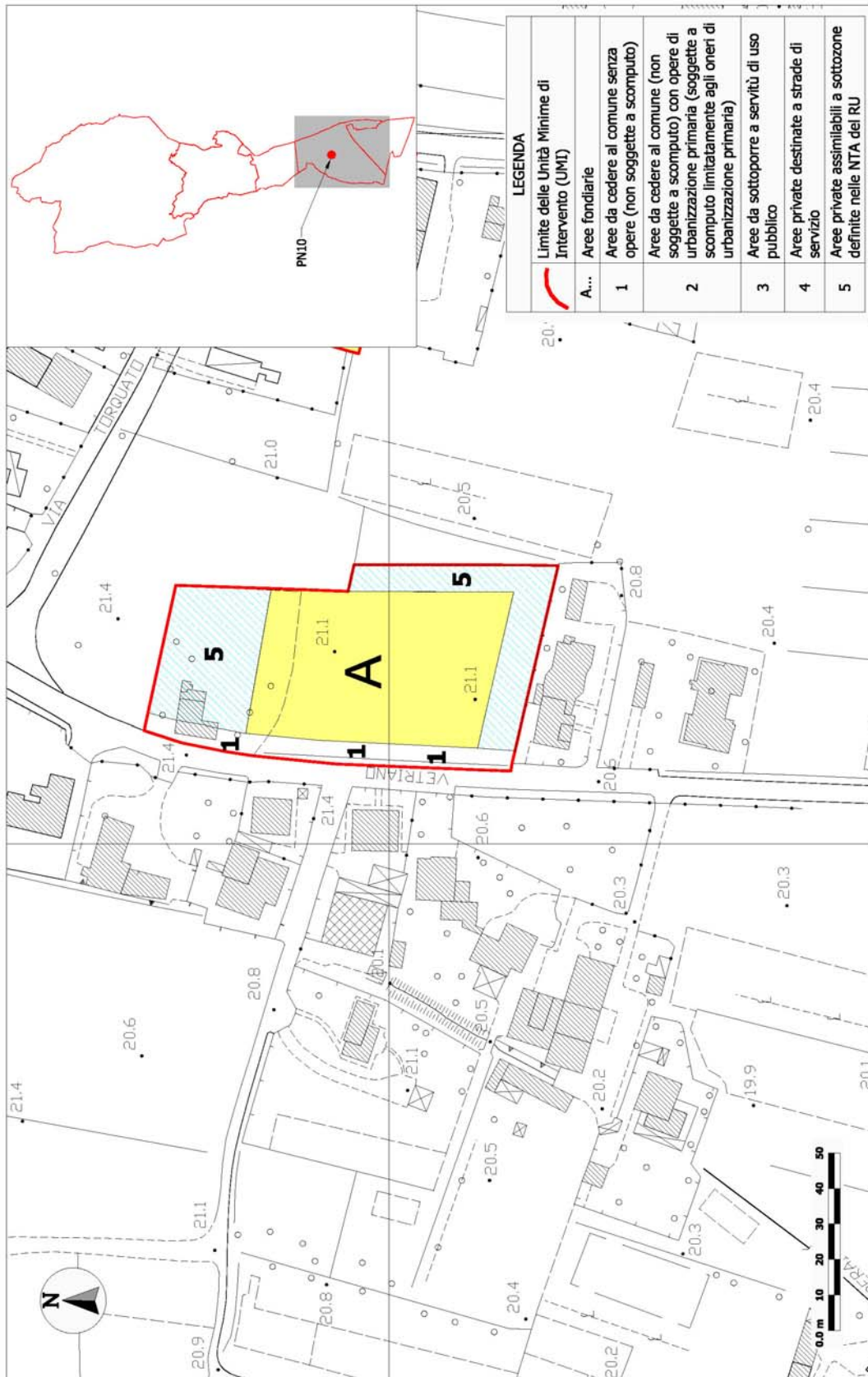


PN10 – DIMENSIONAMENTO

PN 10 - V.VETRIANO										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	5.457,00			Aree da cedere all'Ente minimo mq.					
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Ab.Ins.	H max	Volume	V.Pbb	Parch.	Viab.			
Area Fondiaria - A - (residenziale)	2.840,00	28,40	7,50	4.260,00	0,00	0,00	637,00			
totale Aree Fondiarie	2.840,00	28,40		4.260,00	637,00					
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop.	H	Volume Res.	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If
Area Fondiaria - A - (residenziale)	2.840,00	20%	7,50	4.260,00	2272,00					
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					637,00					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					0,00					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					0,00					
(4) - Arre private destinate a strade di servizio					0,00					
(5) - aree private assimilabili a sottozona di RU					1980,00					
TOTALE	5.457,00			4.260,00	4889,00	637,00	20%	4.260,00	0,78	1,50



PROGETTO NORMA n° 10





*COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO*

PN11 – UTOE 4 - Il progetto norma viene soppresso con la VARIANTE N. 2



PN12 – V. Vetriano/V. Bruceto – UTOE 4

LEGENDA		PRESCRIZIONI
	Limite delle Unità minime di intervento (Umi)	<i>Il PN12 comprende un'unica Umi il cui limite corrisponde al limite del PN12 stesso. Pertanto l'intervento dovrà essere unitario per tutta l'area ricompresa nel PN ed attuato secondo i disposti di cui all'Art.19 delle NTA del RU</i>
A..	Aree Fondiarie	<i>Nel presente PN12 è stata definita un'unica area fondiaria indicata con la lettera A. Su tale area si applicano gli indici ed i parametri come definiti nella specifica tabella di seguito allegata, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del RU.</i>
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)	<i>Non individuate</i>
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria).	<i>Non individuate</i>
3	Aree da sottoporre a servitù di uso pubblico.	<i>Non individuate</i>
4	Aree private destinate a strade di servizio.	<i>In fase di attuazione del PN dovrà essere verificata e se del caso attuata la possibilità di ampliamento della viabilità denominata "Traversa di Via Vetriano", per una superficie non inferiore a metri 2,00 di profondità e per tutto il suo sviluppo lineare, precisando che l'indice di zona risulta comunque applicabile su tutta l'area fondiaria definita "A"</i>
5	Aree private assimilabili a sottozona definite nelle NTA del RU.	<i>Nel presente PN12 è stata individuata un'area corrispondente all'insediamento produttivo esistente ed assimilabile alla sottozona D2 così come definita dalle presenti NTA.</i>
DESTINAZIONI		<i>Strutture produttive, attrezzature tecnologiche e piazzali accessori all'attività produttiva esistente realizzati con materiali idonei e permeabili.</i>
TIPOLOGIE EDILIZIE		<i>Strutture produttive e/o vani tecnici. Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate ponendo particolare attenzione all'inserimento ambientale in sintonia con gli edifici preesistenti. Pertanto sono prescritte opere di schermatura anche con alberature o altri manufatti, tali da migliorare l'impatto visivo e/o acustico, lungo tutto il tratto relativo al confine ed in particolare sul lato prospiciente V. Vetriano e lato sud, sud/ovest, (le schermature dovranno essere idonee con piantumazioni di alberature di alto fusto).</i>
TIPOLOGIE STRADE		<i>Non individuate</i>
TIPOLOGIE SPAZI DI SOSTA E/O DI PARCHEGGIO		<i>Posti auto con dimensioni minime di ml.2,50x5,00;</i>
MODALITA' DI ATTUAZIONE		<i>Permesso di costruire.</i>
VALUTAZIONE INTEGRATA		<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione ecosistemi della fauna e della flora: <i>l'area oggetto di trasformazione non modifica e non incide sulle risorse indicate nella Carta P05 del Piano Strutturale.</i>➤ Valutazione paesaggio e documenti della cultura: <i>l'area oggetto di trasformazione non risulta inserita nello Statuto dei Luoghi.</i>➤ Valutazione città e sistemi degli insediamenti: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta inserita all'interno del Sub/sistema della città ed insediamenti urbani zona B3b – Traversagna.</i>➤ Valutazione del sistema del verde urbano: <i>il PN prevede la specifica destinazione a verde urbano, di alcune aree private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano.</i>➤ Valutazione dei sistemi tecnologici (sottoservizi): <i>l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti dei sottoservizi esistenti. Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), e) L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono a carico del soggetto attuatore secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori delle reti dei servizi. Il sistema di gestione dei rifiuti solidi urbani verrà esteso all'area oggetto di intervento.</i>➤ Valutazione sistemi infrastrutturali: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta</i>



	<p>limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti infrastrutturali esistenti.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione inquinamento acustico: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita nella zona definita come classe IV (65dB - 55dB) così come individuata dal Piano Comunale di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n.5 del 16.02.05➤ Valutazione integrazione con Piano degli orari: l'area oggetto di trasformazione risulta compatibile e coordinato con gli indirizzi espressi nel Piano di indirizzo e di regolazione degli orari approvato con Del. C.C. n.30 del 29.06.05.
VALUTAZIONI ENTE GESTORE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE S.p.a. - (comunicazione del 23.05.06 Prit. N. 019183 assunta al Protocollo dell'Ente al n.5463 del 26.05.06)	<p>Al fine dell'effettiva realizzazione delle opere, le indicazioni sotto riportate nonché eventuali altri interventi integrativi, dovranno essere, al momento della realizzazione, opportunamente concordate con i tecnici dell'Ente Gestore delle reti stesse.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Acquedotto – l'area di cui trattasi risulta limitrofa a V.Vetriano e V.Bruceto , dove risultano attualmente presenti reti distributive;➤ Fognature - l'area di cui trattasi risulta limitrofa a viabilità dotata di rete fognaria, l'intervento dovrà prevedere un sistema di raccolta degli scarichi da indirizzare verso la fognatura di V.Bruceto, già collegata al depuratore di Traversagna fatte salve eventuali prescrizioni afferenti alle caratteristiche del sistema di scarico laddove necessarie.
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<p>Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono escluse dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore. E' altresì escluso dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione il valore delle aree oggetto di cessione con o senza realizzazione di opere.</p>
CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'	<p>Rispetto di quanto stabilito all'Art.3 delle NTA del RU; acquisizione, vincolante per il rilascio del permesso di costruire, di nulla-osta rilasciato dagli Enti gestori delle reti dei servizi;</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	<p>Non individuati</p>
EXTRA-ONERI	<p>Non individuati</p>
NORME DI SALVAGUARDIA	<p>L'area fondiaria individuata nel presente PN è destinata esclusivamente a soddisfare le esigenze funzionali all'attività produttiva esistente Nella convenzione dovranno pertanto essere inserite clausole idonee a garantire che gli immobili oggetto dell'intervento di nuova edificazione non siano alienati separatamente per un periodo di almeno dieci anni dalla stipulazione e che, durante lo stesso periodo, gli immobili predetti non mutino-neanche senza opere- destinazione d'uso. Fino alla data di realizzazione dell'intervento previsto nel PN l'area sarà sottoposta alla disciplina della sottozona D0 così come definita nelle presenti NTA.</p>



PN12 - ANALISI DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE

IDENTIFICATIVO	<i>Intervento in ambito di pianura, in cui le problematiche territoriali da considerare nella utilizzazione edilizia dei terreni sono quelle attinenti il sistema idrografico - idraulico superficiale, i rapporti con le condizioni di rischio idraulico, i presupposti da considerare nella protezione delle risorse idrogeologiche di sottosuolo e le caratteristiche stratigrafico - geotecniche del sottosuolo di imposta delle opere.</i> <i>Gli articoli di seguito indicati a riferimento delle prescrizioni elaborate fanno riferimento al TITOLO VIII delle N.T.A. del R.U. "NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI"</i>	
IDROGRAFIA ACQUE BASSE	<i>L'area si pone nell'ambito di pianura drenata da una serie di fosse e condotte che afferiscono alle condotte di via Bruceto e via Vetriano, all'esterno delle zone sottoposte a interventi di bonifica idraulica della "Carta di indirizzo per la messa in sicurezza di comparti soggetti a pericolosità idraulica per ristagni delle acque basse" (RUG-QC.18).</i>	
IDROGRAFIA ACQUE ALTE	<i>Il sito di intervento è posto baricentricamente rispetto ai corsi di acqua del T. Borra e Rio Spinella, confini Est ed Ovest del territorio comunale nella parte centrale della pianura. Lo studio di approfondimento idraulico eseguito sui principali corsi di acqua del territorio comunale, ha rilevato l'assenza di condizioni di accumulo di acque per alluvionamento per eventi di Tr 200 anni e solamente il possibile temporaneo transito di esse per battenti stimati in 10 cm.</i>	
PERICOLOSITA' IDRAULICA	<i>La classe di pericolosità per motivi idraulici è la classe "3t" che contraddistingue le "zone di fondovalle con morfologia sfavorevole, con o senza protezione da opere idrauliche, in assenza di notizie storiche di inondazioni" ma in cui è previsto un transito temporaneo di acqua a seguito di tracimazioni con Tr = 200 anni dalle aste fluviali studiate.</i>	
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E LITOTECNICA	<i>La classe di pericolosità per motivi geomorfologici e litotecnici è la Classe "2" che individua terreni stabili per assenza di dinamiche geomorfologiche attive o potenziali e costituzione del sottosuolo con depositi sedimentari alluvionali normal consolidati.</i>	
CLASSE FATTIBILITA'	<i>FATTIBILITA' GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA' IDRAULICA F.I. 3</i>
PRESCRIZIONI IDRAULICHE	<i>Riferimenti: Capo II artt. 83 e 84 -- Capo III art. 85 -- Capo IV art. 89</i> <i>L'edificazione dovrà tener conto di mettere le strutture in sicurezza idraulica rispetto ai battenti di transito temporaneo di acque tracimate per Tr = 200 anni e pari a 10 cm. Di tale lama di acqua andrà tenuto conto nelle valutazioni di dimensionamento della compensazione ed autocontenimento dei surplus idrici prodotti dalla edificazione.</i>	
PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE	<i>Non sussistono</i>	
PRESCRIZIONI LITOTECNICHE	<i>Capo IV artt. 90.1, 90.6 -- Capo VI art. 93 -- Capo VII art. 94</i>	

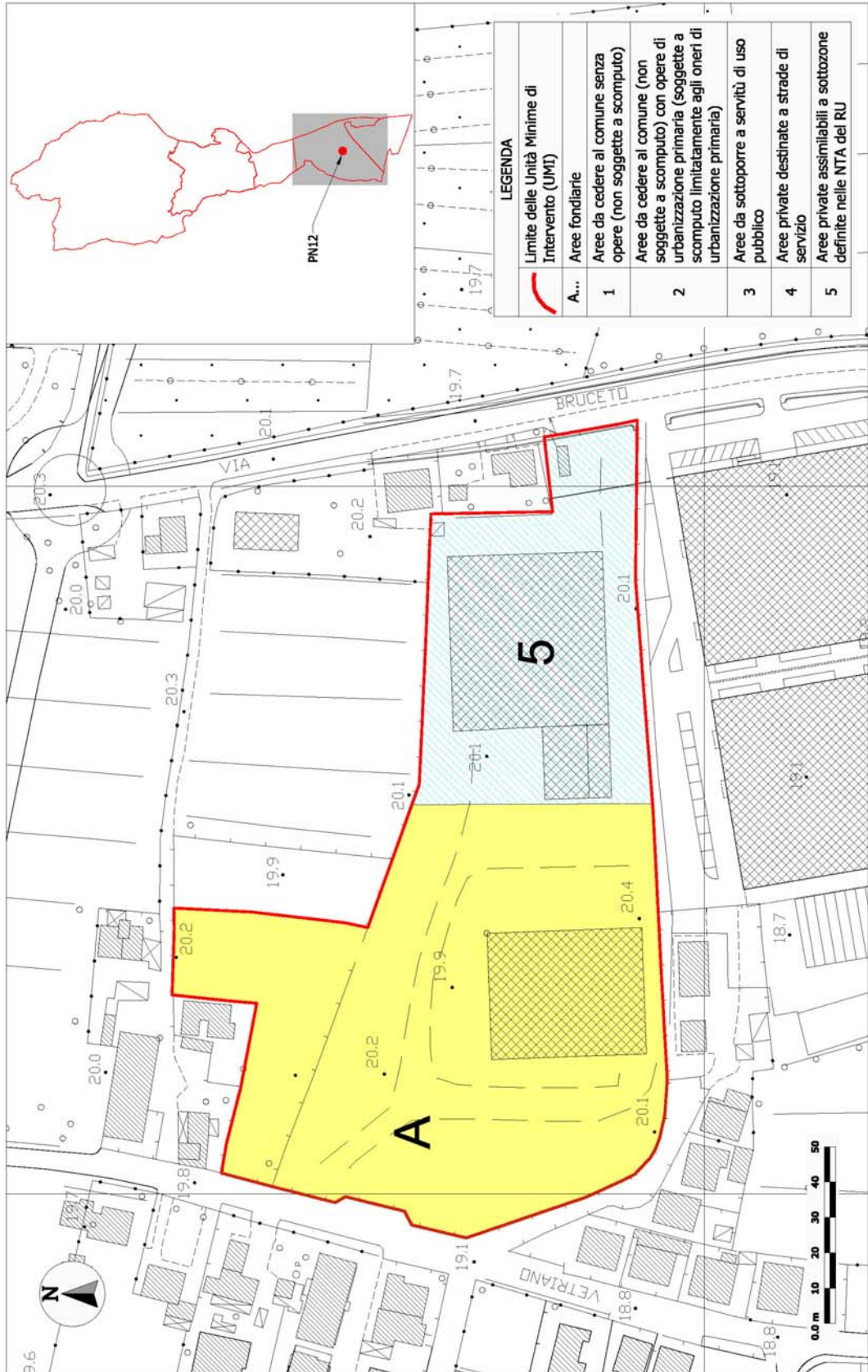


PN12 – DIMENSIONAMENTO

AREA PN 12 - V.Bruceto PRODUTTIVO										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	18.145,00			Aree da cedere all'Ente minimo mq.					
		Ab.Ins.			V.Pbb	Parch.	Viab.			
		0,00			0,00	0,00	0,00			
					0,00					
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	lt	lf
Lotto A V. Sabatini - (PRODUTTIVO)	12.520,00	40%	10,00	50.080,00	7512,00					
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					0,00					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					0,00					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					0,00					
(4) - Arre private destinate a strade di servizio					0,00					
(5) - aree private assimilabili a sottozone di RU					0,00					
TOTALE	12.520,00	5.008,00		50.080,00	7512,00	0,00	40%	50.080,00		



PROGETTO NORMA n° 12





PN13 – V.Boccaccio – UTOE 4

	LEGENDA	PRESCRIZIONI
	Limite delle Unità minime di intervento (Umi)	<i>il PN13 comprende n°2 Umi, (Umi 13a, Umi 13b) i cui limiti sono definiti nella planimetria allegata. L'intervento dovrà essere realizzato secondo i disposti di cui all'Art.19 delle NTA del RU</i>
A..	Aree Fondiarie	<i>Nel presente PN13 sono state definite n°3 aree fondiarie indicate con le lettere A-B-C. Su ciascuna area si applicano gli indici ed i parametri come definiti nella specifica tabella di seguito allegata, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del RU.</i>
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)	<i>Non definite.</i>
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria).	<i>Nel presente PN13 sono state individuate alcune aree (come meglio indicato e quantificato nella planimetria e specifica tabella di seguito allegata) destinate: Umi 13a- Realizzazione di viabilità definita come traversa di V.Vetriano fino al limite della Umi 13b con direzione est/ovest e nord/sud; realizzazione di intersezione con viabilità di progetto così come definita nella specifica planimetria; Umi 13b - Realizzazione di viabilità dal limite dalla Umi 13a in direzione sud fino all'intersezione di V.Boccaccio e realizzazione di relativa intersezione.</i>
3	Aree da sottoporre a servitù di uso pubblico	<i>Nel presente PN13 sono state individuate n°3 aree da sottoporre a servitù di uso pubblico: Umi 13a - Delimitazione di aree destinate a verde privato e/o parcheggi dislocati lungo la viabilità di progetto; Umi 13b – Delimitazione di aree destinate a verde privato e/o parcheggi dislocati lungo la viabilità di progetto; realizzazione di collegamento con viabilità privata direzione est/ovest; realizzazione di parcheggio su aree antistanti a V.Boccaccio.</i>
4	Aree private destinate a strade di servizio.	<i>Umi 13b – realizzazione di viabilità ad uso privato a servizio delle aree fondiarie con direzione Est/ovest.</i>
5	Aree private assimilabili a sottozone definite nelle NTA del RU.	<i>Non individuate</i>
DESTINAZIONI		<i>Complesso residenziale</i>
TIPOLOGIE EDILIZIE		<i>villette a schiera, aggregazioni in linea assimilabili alle tipologie esistenti in zona.</i>
TIPOLOGIE STRADE		<i>Carreggiata stradale a doppio senso di marcia con sede stradale compreso zanelle laterali minimo m.7,50 più marciapiede su ambo i lati minimo m.1,50, totale m.10,50 comprensive di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti in materia e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
TIPOLOGIE SPAZI DI SOSTA E/O DI PARCHEGGIO		<i>Posti auto con dimensioni minime di ml.2,50x5,00; marciapiedi perimetrali di dimensioni minime ml.1,50 comprensivi di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
MODALITA' DI ATTUAZIONE		<i>Permesso di costruire convenzionato previa stipula di Convenzione sulla base di quanto stabilito dalla NTA del RU.</i>
VALUTAZIONE INTEGRATA		<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione ecosistemi della fauna e della flora: <i>l'area oggetto di trasformazione non modifica e non incide sulle risorse indicate nella Carta P05 del Piano Strutturale.</i>➤ Valutazione paesaggio e documenti della cultura: <i>l'area oggetto di trasformazione non risulta inserita nello Statuto dei Luoghi.</i>➤ Valutazione città e sistemi degli insediamenti: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta inserita all'interno del Sub/sistema della città ed insediamenti urbani zona B3b– Traversagna.</i>➤ Valutazione del sistema del verde urbano: <i>il PN prevede la specifica</i>



COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

	<p>destinazione a verde urbano, di alcune aree private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione dei sistemi tecnologici (sottoservizi): l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti dei sottoservizi esistenti. Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), e) L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono a carico del soggetto attuatore secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori delle reti dei servizi. Il sistema di gestione dei rifiuti solidi urbani verrà esteso all'area oggetto di intervento.➤ Valutazione sistemi infrastrutturali: l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti infrastrutturali esistenti attraverso gli interventi previsti nel PN.➤ Valutazione inquinamento acustico: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita nella zona definita come classe III (60dB - 50dB) così come individuata dal Piano Comunale di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n.5 del 16.02.05➤ Valutazione integrazione con Piano degli orari: l'area oggetto di trasformazione risulta compatibile e coordinato con gli indirizzi espressi nel Piano di indirizzo e di regolazione degli orari approvato con Del. C.C. n.30 del 29.06.05.
VALUTAZIONI ENTE GESTORE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE S.p.a. - (comunicazione del 23.05.06 Prit. N. 019183 assunta al Protocollo dell'Ente al n.5463 del 26.05.06)	<p>Al fine dell'effettiva realizzazione delle opere, le indicazioni sotto riportate nonché eventuali altri interventi integrativi, dovranno essere, al momento della realizzazione, opportunamente concordate con i tecnici dell'Ente Gestore delle reti stesse.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Acquedotto – l'area di cui trattasi risulta limitrofa a V. Don Poggetti, dove risulta attualmente presente rete distributiva che, se utilizzata per i nuovi insediamenti, dovrà essere opportunamente potenziata ed estesa sino all'area di nuova urbanizzazione, mediante la messa in opera di una tubazione in GS del DN 80;➤ Fognature - l'area di cui trattasi risulta limitrofa a viabilità dotata di rete fognaria, l'intervento dovrà prevedere un sistema di raccolta degli scarichi da indirizzare preferibilmente verso la fognatura di V.Vetriano, già collegata al depuratore di Traversagna, dovrà inoltre essere approfondita la funzionalità del sistema fognario di V.Boccaccio .
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<p>Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono escluse dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore. E' altresì escluso dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione il valore delle aree oggetto di cessione con o senza realizzazione di opere.</p>
CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'	<p>Rispetto di quanto stabilito all'Art.3 delle NTA del RU; acquisizione, vincolante per il rilascio del permesso di costruire, di nulla-osta rilasciato dagli Enti gestori delle reti dei servizi;</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	<p>Non individuati</p>
EXTRA-ONERI	<p>Non individuati</p>
NORME DI SALVAGUARDIA	<p>Non individuati</p>



PN13 - ANALISI DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE

IDENTIFICATIVO	<i>Intervento in ambito di pianura, in cui le problematiche territoriali da considerare nella utilizzazione edilizia dei terreni sono quelle attinenti il sistema idrografico - idraulico superficiale, i rapporti con le condizioni di rischio idraulico, i presupposti da considerare nella protezione delle risorse idrogeologiche di sottosuolo e le caratteristiche stratigrafico - geotecniche del sottosuolo di imposta delle opere. Gli articoli di seguito indicati a riferimento delle prescrizioni elaborate fanno riferimento al TITOLO VIII delle N.T.A. del R.U. "NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI"</i>	
IDROGRAFIA ACQUE BASSE	<i>L'area si pone nell'ambito di pianura drenata, mediante fosse e collettori, dalla condotta di via Vetrano ad Est e dal corso di acqua del Fosso Calderaio ad Ovest . L'intervento è posto all'esterno delle aree di comparto di bonifica idraulica della "Carta di indirizzo per la messa in sicurezza di comparti soggetti a pericolosità idraulica per ristagni delle acque basse" (RUG-QC.18).</i>	
IDROGRAFIA ACQUE ALTE	<i>Il sito di intervento è posto baricentricamente rispetto ai corsi di acqua del T. Borra e Rio Spinella, confini Est ed Ovest del territorio comunale nella parte centrale della pianura. Lo studio di approfondimento idraulico eseguito sui principali corsi di acqua del territorio comunale, ha rilevato l'assenza di condizioni di accumulo di acque per alluvionamento per eventi di Tr 200 anni e solamente il possibile temporaneo transito di esse per battenti stimati in 4 cm.</i>	
PERICOLOSITA' IDRAULICA	<i>La classe di pericolosità per motivi idraulici è la classe "3t" che contraddistingue le "zone di fondovalle con morfologia sfavorevole, con o senza protezione da opere idrauliche, in assenza di notizie storiche di inondazioni" ma in cui è previsto un transito temporaneo di acqua a seguito di tracimazioni con Tr = 200 anni dalle aste fluviali studiate.</i>	
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E LITOTECNICA	<i>La classe di pericolosità per motivi geomorfologici e litotecnici è, per una parte del lotto, la Classe "3" che individua terreni stabili per assenza di dinamiche geomorfologiche attive o potenziali, ma costituzione dei primi metri di sottosuolo con depositi sedimentari alluvionali poco consolidati; per l'altra parte del terreno la classe di fattibilità è la classe "2" con sottosuolo caratterizzato da sedimenti normal consolidati.</i>	
CLASSE FATTIBILITA'	<i>FATTIBILITA' GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA' IDRAULICA F.I. 3</i>
PRESCRIZIONI IDRAULICHE	<i>Riferimenti: Capo II artt. 83 e 84 -- Capo III art. 85, 87 -- Capo IV art. 89 L'edificazione dovrà tener conto di mettere le strutture in sicurezza idraulica rispetto ai battenti di transito temporaneo di acque tracimate per Tr = 200 anni e pari a 4 cm. Di tale lama di acqua andrà tenuto conto nelle valutazioni di dimensionamento della compensazione ed autocontenimento dei surplus idrici prodotti dalla edificazione.</i>	
PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE	<i>Non sussistono</i>	
PRESCRIZIONI LITOTECNICHE	<i>Capo IV artt. 90.1, 90.5, 90.6 -- Capo VI art. 93 -- Capo VII art. 94</i>	



PN13 – DIMENSIONAMENTO

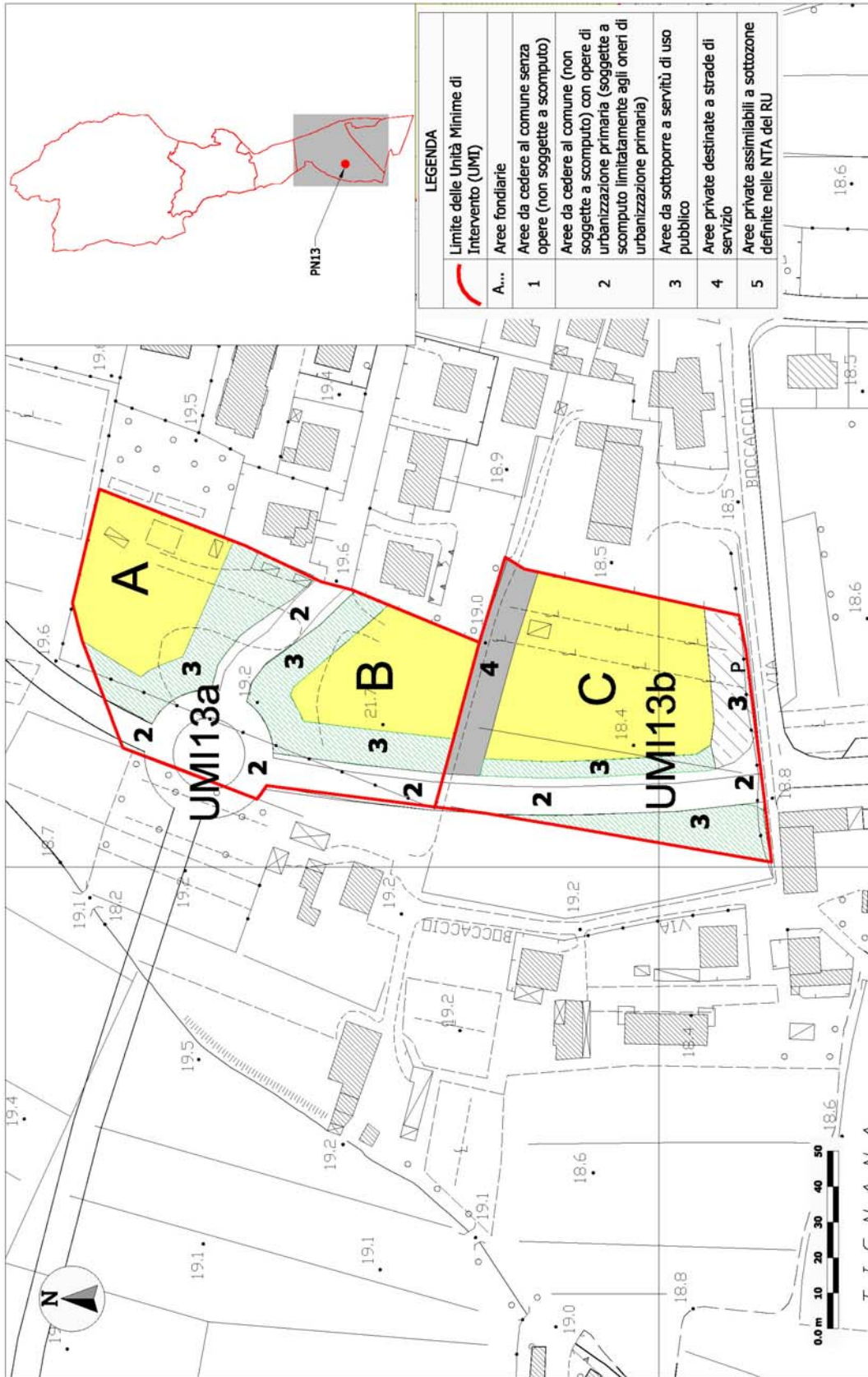
AREA PN13 - V.Boccaccio - V.Vetriano prolungamento										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	11.989,50			Aree da cedere all'Ente minimo mq.					
		Ab.Ins.			Verde	Parch.	Viabilità			
S.T. = Umi 13a+ Umi 13b	mq.		H max	Volume						
Umi 13a - (Residenziale)	6.571,00	18,76	7,50	2.814,00	0,00	0,00	3356,47			
Umi 13b - (Residenziale)	5.418,50	14,74	7,50	2.211,00						
TOTALE	11.989,50	33,50		5.025,00	3.356,47					
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop.	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	lt	lf
Area Fondiaria - A - (residenziale)	1.500,00	20%	7,50	1.507,50						
Area Fondiaria - B - (residenziale)	1.300,00	20%	7,50	1.306,50						
Area Fondiaria - C - (residenziale)	2.200,00	20%	7,50	2.211,00						
totale Aree Fondiarie	5.000,00				4000,00					
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					0,00					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					3.356,47					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					2.829,12					
(4) - Arre private destinate a strade di servizio					803,91					
(5) - aree private assimilabili a sottozona di RU					0,00					
TOTALE	11.989,50	1.000,00		5.025,00	10989,50	3.356,47	20%	5.025,00	0,42	1,01

AREA Umi 13a - V.BOCCACCIO - V. VETRIANO (da prolungamento)										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	6.571,00								
	Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	lt	lf
Lotti A - Superficie Fondiaria	1.500,00	20%	7,50	1.507,50	1.200,00					
Lotti B - Superficie Fondiaria	1.300,00	20%	7,50	1.306,50	1040,00					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					1850,47					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					1924,17					
TOTALE	2.800,00	560		2.814,00	6014,64	1.846,83	20%	2.814,00	0,43	1,01

AREA Umi 13b - AREE CENTRALI su V. Boccaccio										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	5.418,50								
	Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	lt	lf
Lotti C - Superficie Fondiaria	2.200,00	20%	7,50	2.211,00	1760,00					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					1506,00					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					904,95					
(4) - Arre private destinate a strade di servizio					803,91					
TOTALE	2.200,00	440		2.211,00	4974,86	1.509,64	20%	2.211,00	0,41	1,01



PROGETTO NORMA n° 13





PN14 – V.Foscolo – V.Gramsci – UTOE 4

	LEGENDA	PRESCRIZIONI
	Limite delle Unità minime di intervento (Umi)	<i>Il PN14 comprende n°2 Umi, (Umi 14a, Umi 14b) i cui limiti sono definiti nella planimetria allegata. L'intervento dovrà essere realizzato secondo i disposti di cui all'Art.19 delle NTA del RU.</i>
A..	Aree Fondiarie	<i>Nel presente PN14 sono state definite n°2 Aree fondiarie indicate con le lettere A-B. Su ciascuna area si applicano gli indici ed i parametri come definiti nella specifica tabella di seguito allegata, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del RU.</i>
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)	<i>Nel presente PN14 sono state individuate alcune aree (come meglio indicato e quantificato nella planimetria e specifica tabella di seguito allegata) come di seguito precisato: Umi 14a- Area antistante V. Gramsci con direzione est/ovest, interessata dall'ampliamento e/o sistemazione della viabilità esistente; Area ubicata lungo V. Foscolo con direzione nord/sud interessata dall'ampliamento della viabilità esistente; Umi 14b - Area antistante V. Gramsci con direzione nord/sud interessata dalla realizzazione di viabilità di progetto.</i>
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria).	<i>Non definite.</i>
3	Aree da sottoporre a servitù di uso pubblico	<i>Nel presente PN14 – Umi 14a e Umi 14b è stata individuata un'area da sottoporre a servitù di uso pubblico destinata a viabilità di progetto con direzione Est/ovest ed accesso da V.Foscolo.</i>
4	Aree private destinate a strade di servizio.	<i>Non individuate</i>
5	Aree private assimilabili a sottozone definite nelle NTA del RU.	<i>Nel presente PN14 - Umi14a è stata individuata un'area corrispondente all'insediamento esistente ed assimilabile alla sottozona B4 così come definita dalle presenti NTA.</i>
DESTINAZIONI		<i>Complesso residenziale</i>
TIPOLOGIE EDILIZIE		<i>villette a schiera, aggregazioni in linea assimilabili alle tipologie esistenti in zona.</i>
TIPOLOGIE STRADE		<i>Carreggiata stradale a doppio senso di marcia con sede stradale compreso zanelle laterali minimo m.7,50 più marciapiede su ambo i lati minimo m.1,50, totale m.10,50 comprensive di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti in materia e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
TIPOLOGIE SPAZI DI SOSTA E/O DI PARCHEGGIO		<i>Posti auto con dimensioni minime di m.2,50x5,00; marciapiedi perimetrali di dimensioni minime m.1,50 comprensivi di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
MODALITA' DI ATTUAZIONE		<i>Permesso di costruire convenzionato previa stipula di Convenzione sulla base di quanto stabilito dalla NTA del RU.</i>
VALUTAZIONE INTEGRATA		<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione ecosistemi della fauna e della flora: l'area oggetto di trasformazione non modifica e non incide sulle risorse indicate nella Carta P05 del Piano Strutturale.➤ Valutazione paesaggio e documenti della cultura: l'area oggetto di trasformazione non risulta inserita nello Statuto dei Luoghi.➤ Valutazione città e sistemi degli insediamenti: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita all'interno del Sub/sistema della città ed insediamenti urbani zona B3b– Traversagna.➤ Valutazione del sistema del verde urbano: il PN prevede la specifica destinazione a verde urbano, di alcune aree private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano.➤ Valutazione dei sistemi tecnologici (sottoservizi): l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti dei sottoservizi esistenti. Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), e) L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono a carico del soggetto attuatore secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori delle reti dei servizi. Il sistema di



	<p>gestione dei rifiuti solidi urbani verrà esteso all'area oggetto di intervento.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione sistemi infrastrutturali: l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti infrastrutturali esistenti attraverso gli interventi previsti nel PN.➤ Valutazione inquinamento acustico: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita nella zona definita come classe IV (65dB - 55dB) così come individuata dal Piano Comunale di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n.5 del 16.02.05➤ Valutazione integrazione con Piano degli orari: l'area oggetto di trasformazione risulta compatibile e coordinato con gli indirizzi espressi nel Piano di indirizzo e di regolazione degli orari approvato con Del. C.C. n.30 del 29.06.05.
VALUTAZIONI ENTE GESTORE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE S.p.a. - (comunicazione del 23.05.06 Prit. N. 019183 assunta al Protocollo dell'Ente al n.5463 del 26.05.06)	<p>Al fine dell'effettiva realizzazione delle opere, le indicazioni sotto riportate nonché eventuali altri interventi integrativi, dovranno essere, al momento della realizzazione, opportunamente concordate con i tecnici dell'Ente Gestore delle reti stesse.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Acquedotto – l'area di cui trattasi risulta limitrofa a V. Gramsci, dove risulta attualmente presente rete distributiva che, se utilizzata per i nuovi insediamenti, dovrà essere opportunamente potenziata ed estesa sino all'area di nuova urbanizzazione, nel tratto che va da V.Vetriano a V.Bruceto, mediante la messa in opera di una tubazione in GS del DN 150;➤ Fognature - l'area di cui trattasi risulta limitrofa a viabilità dotata di rete fognaria, l'intervento dovrà prevedere un sistema di raccolta degli scarichi da indirizzare preferibilmente verso la fognatura di V.U.Foscolo, già collegata al depuratore di Traversagna, dovrà inoltre essere approfondita la possibilità di un collegamento alla fognatura proveniente da V.F.lli Roselli.
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<p>Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono escluse dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore. E' altresì escluso dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione il valore delle aree oggetto di cessione con o senza realizzazione di opere.</p>
CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'	<p>Rispetto di quanto stabilito all'Art.3 delle NTA del RU; acquisizione, vincolante per il rilascio del permesso di costruire, di nulla-osta rilasciato dagli Enti gestori delle reti dei servizi;</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	<p>Non individuati</p>
EXTRA-ONERI	<p>Non individuati</p>
NORME DI SALVAGUARDIA	<p>Laddove Amministrazione Comunale acquisisca le aree individuate dal PN al punto 1, destinate ad ampliamento della viabilità esistente, prima che il PN abbia completa attuazione e/o in caso di attuazione successiva nella Convenzione sarà prevista la restituzione delle somme eventualmente già corrisposte a titolo di indennità per l'occupazione e/o acquisizione o la rinuncia alla corresponsione ove ancora non corrisposte.</p>



PN14 - ANALISI DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE

IDENTIFICATIVO	<p><i>Intervento in ambito di pianura, in cui le problematiche territoriali da considerare nella utilizzazione edilizia dei terreni sono quelle attinenti il sistema idrografico - idraulico superficiale, i rapporti con le condizioni di rischio idraulico, i presupposti da considerare nella protezione delle risorse idrogeologiche di sottosuolo e le caratteristiche stratigrafico – geotecniche del sottosuolo di imposta delle opere.</i></p> <p><i>Gli articoli di seguito indicati a riferimento delle prescrizioni elaborate fanno riferimento al TITOLO VIII delle N.T.A. del R.U. “NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI”</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE BASSE	<p><i>L’area si pone nell’ambito di pianura drenata dal collettore che scorre parallelamente a via Foscolo e che sottopassa la sede autostradale A11 mediante condotta idraulicamente sottodimensionata e fonte di rincolli verso monte delle acque non smaltite.</i></p> <p><i>L’intervento è posto nel contesto dell’area di comparto “D” della “Carta di indirizzo per la messa in sicurezza di comparti soggetti a pericolosità idraulica per ristagni di acque basse” (RUG-QC.18) che prevede l’ampliamento della condotta di sottopasso della A11 e la realizzazione, a lato del depuratore comunale, di una cassa di laminazione prima della immissione delle acque del collettore fognario nell’alveo del Fosso Calderaio ricettore.</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE ALTE	<p><i>Il sito di intervento è posto baricentricamente rispetto ai corsi di acqua del T. Borra e Rio Spinella, confini Est ed Ovest del territorio comunale nella parte centrale della pianura. Le verifiche idrauliche di approfondimento sui principali corsi di acqua, hanno escluso effetti di accumulo e transito delle acque fuoriuscite dagli alvei per eventi esondativi simulati con $Tr = 200$ anni.</i></p>	
PERICOLOSITA’ IDRAULICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi idraulici è la “3br” e cioè “aree di fondovalle con morfologia sfavorevole in cui sono presenti problemi idraulici legati allo smaltimento delle acque superficiali di modesta entità” (poche ore di permanenza con lame di acqua di pochi decimetri di spessore)</i></p>	
PERICOLOSITA’ GEOMORFOLOGICA E LITOTECNICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi geomorfologici e litotecnici è la Classe “2” che individua terreni stabili per assenza di dinamiche geomorfologiche attive o potenziali e costituzione del sottosuolo con depositi sedimentari alluvionali normal consolidati.</i></p>	
CLASSE FATTIBILITA’	<i>FATTIBILITA’ GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA’ IDRAULICA F.I. 3</i>
PRESCRIZIONI IDRAULICHE	<p><i>Riferimenti: Capo II artt. 83 e 84.3 -- Capo III art. 85—Capo IV artt. 88 e 89 –</i></p> <p><i>In attesa del superamento delle condizioni di rischio idraulico mediante la esecuzione dell’intervento di messa in sicurezza previsto per il comparto idrografico “D” nella RUG-QC 18, si può operare mediante la effettuazione di opere di autocompensazione dei surplus idrici prodotti dalle realizzazioni edili, sfruttando le aree a verde e pertinenziali, assumendo a riferimento le portate ammesse in deflusso dalla condotta di sottopasso della A11, le portate attese nel collettore principale, i regimi delle piogge e la capacità di infiltrazione dei terreni (riferimento al testo della relazione geologica di supporto al P.S. ed al R.U.).</i></p>	
PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE	<p><i>Non sussistono</i></p>	
PRESCRIZIONI LITOTECNICHE	<p><i>Capo IV artt. 90.1, 90.6 -- Capo VI art. 93 -- Capo VII art. 94</i></p>	



PN14 – DIMENSIONAMENTO

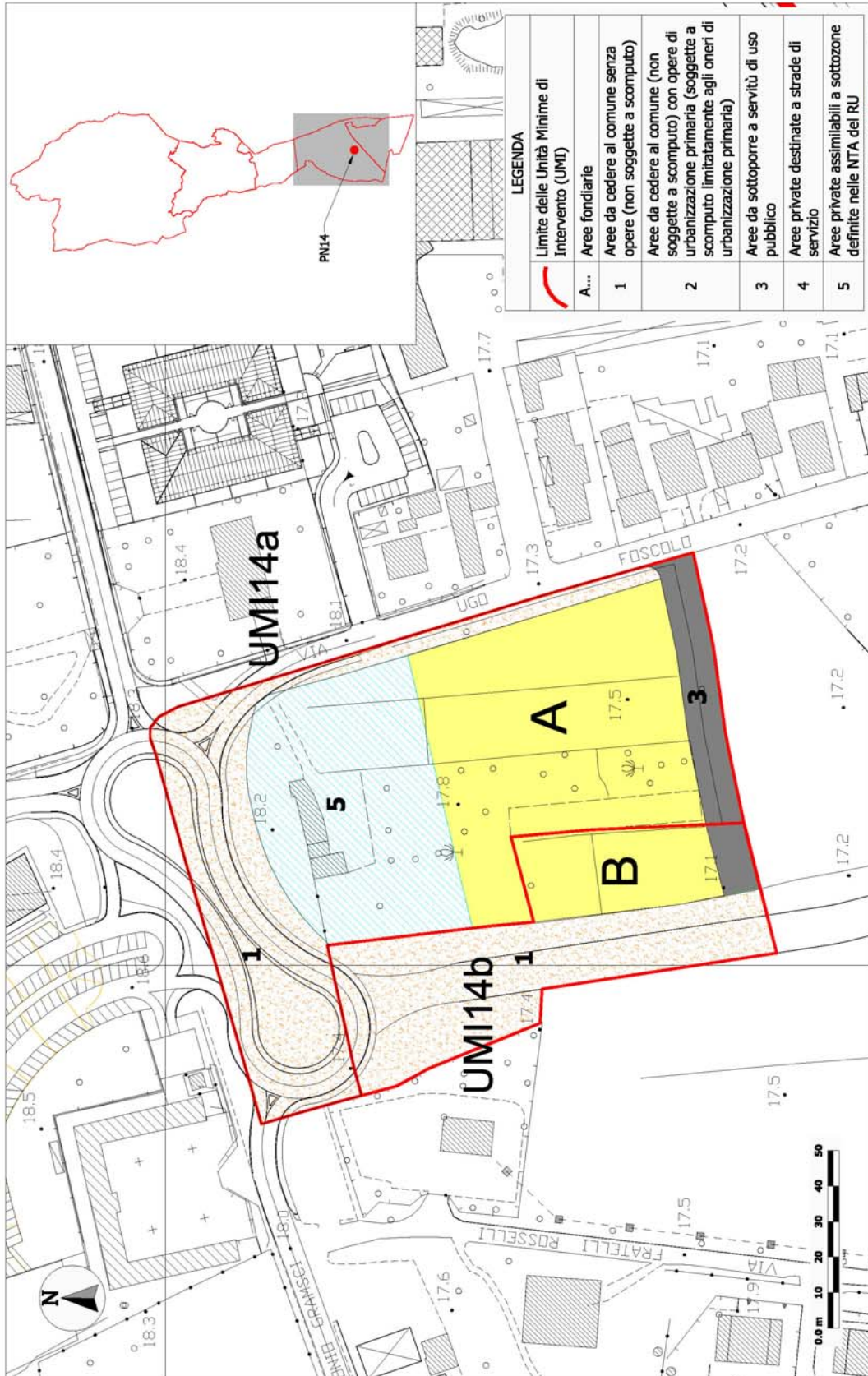
AREA PN14 - V.Gramsci V.Foscolo											
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	17.880,00			Aree da cedere all'Ente minimo mq.						
		Ab.Ins.									
S.T. = Umi 14a+ Umi 14b	mq.		H max	Volume	Verde	Parch.	Viabilità				
Umi 14a - (Residenziale)	13.175,00	57,34	10,50	8.600,29	0,00	0,00	7032,00				
Umi 14b - (Residenziale)	4.705,00	14,75	10,50	2.212,51							
TOTALE	17.880,00	72,09		10.812,80		7.032,00					
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop.	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If	
Area Fondiaria - A - (residenziale)	4.890,00	25%	10,50	8.600,29							
Area Fondiaria - B - (residenziale)	1.258,00	25%	10,50	2.212,51							
totale Aree Fondiarie	6.148,00				4611,00						
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					7.032,00						
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					0,00						
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					1.010,00						
(4) - Aree private destinate a strade di servizio					0,00						
(5) - aree private assimilabili a sottozione di RU					3.690,00						
TOTALE	17.880,00	1.537,00		10.812,80	16343,00	7.032,00	25%	10.812,80	0,60	1,76	

AREA Umi 14a - V.FOSCOLO nord										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	13.175,00								
	Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If
Lotti A - Superficie Fondiaria	4.890,00	25%	10,50	8.600,29	3.667,50					
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					3.792,00					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					803,00					
(4) - Aree private destinate a strade di servizio					0,00					
(5) - Aree private assimilabili a sottozione di RU					3690,00					
TOTALE	13.175,00	1222,5		8.600,29	11952,50	3.792,00	25%	8.600,29	0,65	1,76

AREA Umi 14b - Interno sud/ovest										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	4.705,00								
	Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If
Lotti B - Superficie Fondiaria	1.258,00	25%	10,50	2.212,51	943,50					
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					3240,00					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					207,00					
TOTALE	4.705,00	314,5		2.212,51	4390,50	3.240,00	25%	2.212,51	0,47	1,76



PROGETTO NORMA n° 14





PN15 – V.F.Ili cervi – V.Calderaio – UTOE 4

	LEGENDA	PRESCRIZIONI
	Limite delle Unità minime di intervento (Umi)	<i>Il PN15 comprende n°2 Umi, (Umi 15b, Umi 15c) i cui limiti sono definiti nella planimetria allegata. L'intervento dovrà essere realizzato secondo i disposti di cui all'Art.19 delle NTA del RU.</i>
A..	Aree Fondiarie	<i>Nel presente PN15 sono state definite n°3 aree fondiarie indicate con le lettere C-D-E. Su ciascuna area si applicano gli indici ed i parametri come definiti nella specifica tabella di seguito allegata, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del RU.</i>
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)	<i>Nel presente PN15 è stata individuata un'area ricomprese nella Umi 15c (come meglio indicato e quantificato nella planimetria e specifica tabella di seguito allegata) limitrofe alla viabilità esistente di V.F.Ili Cervi .</i>
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria).	<i>Nel presente PN15 sono state individuate alcune aree (come meglio indicato e quantificato nella planimetria e specifica tabella di seguito allegata) come di seguito precisato: Umi 15a- SOPPRESSA; Umi 15b - Realizzazione di viabilità dal limite dalla Umi15a in direzione ovest fino al limite della stessa Umi; Umi 15c - Realizzazione di viabilità dal limite della stessa Umi in direzione nord fino al collegamento con V. F.Ili Cervi con realizzazione della relativa intersezione con la viabilità esistente.</i>
3	Aree da sottoporre a servitù di uso pubblico	<i>Nel presente PN15 sono state individuate alcune aree da sottoporre a servitù di uso pubblico: Umi15a – SOPPRESSA.; Umi 15b – Delimitazione di aree destinate a verde privato ubicate sui lati nord ed est dell'area fondiaria C; Umi 15c - Delimitazione di aree destinate a verde privato ubicate sui lati sud delle aree fondiarie D ed E.</i>
4	Aree private destinate a strade di servizio.	<i>Non individuate</i>
5	Aree private assimilabili a sottozona definite nelle NTA del RU.	<i>Non individuate</i>
DESTINAZIONI		<i>Complesso residenziale</i>
TIPOLOGIE EDILIZIE		<i>villette a schiera, aggregazioni in linea assimilabili alle tipologie esistenti in zona.</i>
TIPOLOGIE STRADE		<i>Carreggiata stradale a doppio senso di marcia con sede stradale compreso zanelle laterali minimo m.7,50 più marciapiede su ambo i lati minimo m.1,50, totale m.10,50 comprensive di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti in materia e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
TIPOLOGIE SPAZI DI SOSTA E/O DI PARCHEGGIO		<i>Posti auto con dimensioni minime di ml.2,50x5,00; marciapiedi perimetrali di dimensioni minime ml.1,50 comprensivi di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
MODALITA' DI ATTUAZIONE		<i>Permesso di costruire convenzionato previa stipula di Convenzione sulla base di quanto stabilito dalla NTA del RU.</i>
VALUTAZIONE INTEGRATA		<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione ecosistemi della fauna e della flora: l'area oggetto di trasformazione non modifica e non incide sulle risorse indicate nella Carta P05 del Piano Strutturale.➤ Valutazione paesaggio e documenti della cultura: l'area oggetto di trasformazione non risulta inserita nello Statuto dei Luoghi.➤ Valutazione città e sistemi degli insediamenti: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita all'interno del Sub/sistema della città ed insediamenti urbani zona B3b – Traversagna.➤ Valutazione del sistema del verde urbano: il PN prevede la specifica destinazione a verde urbano, di alcune aree private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano.➤ Valutazione dei sistemi tecnologici (sottoservizi): l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti dei sottoservizi esistenti. Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d),



COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

	<p>e) L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono a carico del soggetto attuatore secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori delle reti dei servizi. Il sistema di gestione dei rifiuti solidi urbani verrà esteso all'area oggetto di intervento.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione sistemi infrastrutturali: l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti infrastrutturali esistenti attraverso gli interventi previsti nel PN.➤ Valutazione inquinamento acustico: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita nella zona definita come classe III (60dB - 50dB) ed in parte classe IV (65dB - 55dB) così come individuata dal Piano Comunale di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n.5 del 16.02.05➤ Valutazione integrazione con Piano degli orari: l'area oggetto di trasformazione risulta compatibile e coordinato con gli indirizzi espressi nel Piano di indirizzo e di regolazione degli orari approvato con Del. C.C. n.30 del 29.06.05.
VALUTAZIONI ENTE GESTORE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE S.p.a. - (comunicazione del 23.05.06 Prit. N. 019183 assunta al Protocollo dell'Ente al n. 5463 del 26.05.06)	<p>Al fine dell'effettiva realizzazione delle opere, le indicazioni sotto riportate nonché eventuali altri interventi integrativi, dovranno essere, al momento della realizzazione, opportunamente concordate con i tecnici dell'Ente Gestore delle reti stesse.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Acquedotto – l'area di cui trattasi risulta limitrofa a V. F.lli Cervi, dove risulta attualmente presente rete distributiva che, dovrà essere opportunamente potenziata, per un breve tratto necessario al collegamento con la nuova area di urbanizzazione, mediante la messa in opera di una tubazione in GS del DN 150;➤ Fognature - l'area di cui trattasi risulta limitrofa a viabilità dotata di rete fognaria, l'intervento dovrà prevedere un sistema di raccolta degli scarichi da indirizzare preferibilmente verso la fognatura di V.Calderai, fatte salve eventuali prescrizioni afferenti alle caratteristiche del sistema di scarico laddove necessario .
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<p>Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono escluse dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore. E' altresì escluso dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione il valore delle aree oggetto di cessione con o senza realizzazione di opere.</p>
CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'	<p>Rispetto di quanto stabilito all'Art.3 delle NTA del RU; acquisizione, vincolante per il rilascio del permesso di costruire, di nulla-osta rilasciato dagli Enti gestori delle reti dei servizi;</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	<p>Non individuati</p>
EXTRA-ONERI	<p>Non individuati</p>
NORME DI SALVAGUARDIA	<p>Umi15b – “Fermo restando che i nuovi insediamenti previsti nel PN sono direttamente vincolati alla realizzazione della nuova viabilità, l'Amministrazione comunale potrà concedere, in via provvisoria e transitoria, l'accesso da V. Fratelli Cervi e la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione attinenti alla Umi 15b, presentando idonee forme di garanzia a salvaguardia degli adempimenti previsti nel PN15. Al momento della realizzazione della nuova viabilità prevista dal PN l'accesso da V. F.lli Cervi dovrà essere limitato al solo accesso pedonale.</p>



PN15 - ANALISI DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE

IDENTIFICATIVO	<p><i>Intervento in ambito di pianura, in cui le problematiche territoriali da considerare nella utilizzazione edilizia dei terreni sono quelle attinenti il sistema idrografico - idraulico superficiale, i rapporti con le condizioni di rischio idraulico, i presupposti da considerare nella protezione delle risorse idrogeologiche di sottosuolo e le caratteristiche stratigrafico – geotecniche del sottosuolo di imposta delle opere.</i></p> <p><i>Gli articoli di seguito indicati a riferimento delle prescrizioni elaborate fanno riferimento al TITOLO VIII delle N.T.A. del R.U. “NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI”</i></p>		
IDROGRAFIA ACQUE BASSE	<p><i>L’area si pone nell’ambito di pianura ad Est del Rio Calderaio drenata dal collettore che scorre parallelamente a via Calderaio, a cui le acque dai terreni a valle di via F.lli Cervi provengono veicolate dalla fossa che costeggia a settentrione e con direzione Est-Ovest l’area artigianale di via Fucini. Lo stato di manutenzione di questa e le ridotte dimensioni del collettore che sottopassa l’urbanizzazione di via del Calderaio sino a far uscire a giorno le acque all’altezza della sede autostradale, sono insufficienti a garantire un efficiente smaltimento delle acque verso valle.</i></p> <p><i>L’intervento è posto all’esterno delle zone sottoposte a interventi di bonifica idraulica della “Carta di indirizzo per la messa in sicurezza di comparti soggetti a pericolosità idraulica per ristagni delle acque basse” (RUG-QC.18).</i></p>		
IDROGRAFIA ACQUE ALTE	<p><i>Una porzione del PN facente parte dell’Umi 15c, è posta all’interno della estremità orientale della fascia di territorio di ambito “B” del corso di acqua del Rio Spinella; le verifiche idrauliche eseguite nell’ambito dello studio di approfondimento che ha interessato i corsi di acqua principali del territorio comunale, hanno evidenziato (RUi-QC.07; RUi-QC.08; RUi-QC.010) aree di accumulo per Tr di 20 e 30 anni (area di pochi metri quadri marginale a sud), e di 200 anni (parte importante di superficie del lotto, con altezza di ristagno inferiore a 30 cm.). Il battente di transito per Tr = 200 anni è stato stimato in 10 cm per l’intera estensione del comparto.</i></p>		
PERICOLOSITA’ IDRAULICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi idraulici prevalente nella porzione centrale ed orientale del comparto è la “3v” che contraddistingue le aree in cui sono previsti allagamenti con tempi di ritorno di Tr 200 anni, ma con battenti inferiori a 30 cm.</i></p> <p><i>La porzione occidentale è invece caratterizzata dalla classe di pericolosità per motivi idraulici “3t” che contraddistingue le “zone di fondovalle con morfologia sfavorevole, con o senza protezione da opere idrauliche, in assenza di notizie storiche di inondazioni” ma in cui è previsto un transito temporaneo di acqua a seguito di tracimazioni con Tr = 200 anni dalle aste fluviali studiate.</i></p> <p><i>Una insignificante area di pochi metri quadri al limitare meridionale del lotto è risultata in classe di pericolosità molto elevata (4v₂₀), nel settore di comparto in cui sarà prevista la strada di penetrazione alla lottizzazione.</i></p>		
PERICOLOSITA’ GEOMORFOLOGICA E LITOTECNICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi geomorfologici e litotecnici è la Classe “3” che individua terreni stabili per assenza di dinamiche geomorfologiche attive o potenziali, ma costituzione dei primi metri di sottosuolo con depositi sedimentari alluvionali poco consolidati.</i></p>		
CLASSE FATTIBILITA’	<table border="1" style="width:100%"><tr><td style="width:50%"><i>FATTIBILITA’ GEOLOGICA F.G. 3</i></td><td style="width:50%"><i>FATTIBILITA’ IDRAULICA F.I. 3-e F.I.4^</i></td></tr></table>	<i>FATTIBILITA’ GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA’ IDRAULICA F.I. 3-e F.I.4^</i>
<i>FATTIBILITA’ GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA’ IDRAULICA F.I. 3-e F.I.4^</i>		
PRESCRIZIONI IDRAULICHE	<p><i>Riferimenti: Capo II artt. 83 e 84 -- Capo III art. 85, 87 – Capo IV art. 88, 89 –</i></p> <p><i>La RUi-QC.11, che scaturisce dalle verifiche idrauliche di approfondimento sui corsi di acqua alta e sul Rio Calderaio, individua una serie di interventi nell’ambito della parte centro-occidentale del territorio comunale, che porterebbero alla riduzione del rischio idraulico dell’intera area di pianura di Traversagna solcata dal Rio Calderaio. Con la realizzazione delle casse di espansione in sinistra idrografica di tale corso di acqua, si verrebbe ad ottenere sia un effetto di compensazione dei surplus idrici volumetrici prodotti dalle nuove realizzazioni previste nell’area di Traversagna, che la complessiva messa in sicurezza dell’intera zona idraulicamente a rischio. In attesa che possano essere realizzati dall’Ente competente i suddetti interventi, e visto l’entità del volume di acqua accumulato risultato dallo studio idraulico, all’interno del P.N. si può operare con sistemi di autisicurezza, inoltre si dovrà prevedere affinché i flussi di smaltimento avvengano (almeno parzialmente) sul collettore di via Calderaio, senza andare ad aggravare il carico idraulico nella fossa dell’area di via Fermi (riducendo pertanto la portata su di essa) e contestualmente effettuare opere di autocompensazione dei surplus idrici prodotti dalle realizzazioni edili, sfruttando le aree a verde e pertinenziali.</i></p> <p><i>In tale ambito di dimensionamento idraulico dovrà essere tenuto conto del battente di transito di 10 cm messo in luce dalle verifiche idrauliche per Tr = 200 anni e delle superfici e altezze di ristagno delle aree allagabili ricavate dalle carte RUi-QC.10</i></p>		



COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE	<i>Non sussistono</i>
PRESCRIZIONI LITOTECNICHE	<i>Capo IV artt. 90.1, 90.5 -- Capo VI art. 93 -- Capo VII art. 94</i>



PN15 – DIMENSIONAMENTO

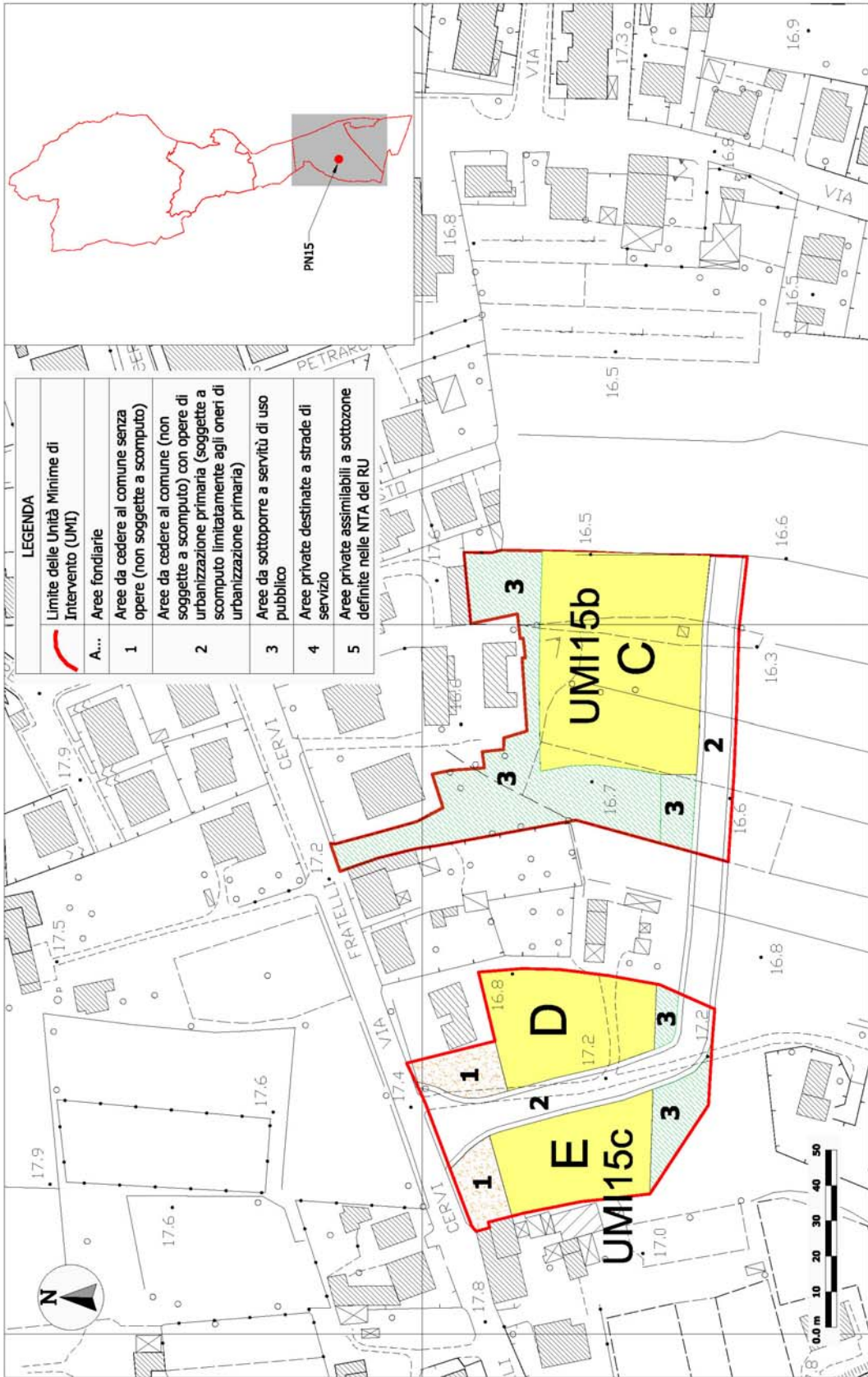
AREA PN15 V. Fratelli Cervi ovest - V.Calderaia										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	10.300,00								
		Ab.Ins.			Aree da cedere all'Ente minimo mq.					
S.T. = Umi 15a+ Umi 15b+Umi 15c	mq.		H max	Volume	Verde	Parch.	Viabilità			
Umi 15a - (Residenziale) - SOPPRESSA	0,00	0,00	0,00	0,00	556,21	0,00	1987,50			
Umi 15b - (Residenziale)	5.860,00	18,43	7,50	2.763,75						
Umi 15c - (Residenziale)	4.440,00	15,95	7,50	2.391,90						
TOTALE	10.300,00	34,37	7,50	5.155,65	2.543,71					
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop.	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If
Area Fondiaria - A - (residenziale) - SOPPRESSA	0,00	0%	0,00	0,00	0,00					
Area Fondiaria - B - (residenziale) - SOPPRESSA	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00				
Area Fondiaria - C - (residenziale)	2.750,00	20%	7,50	2.763,75	2200,00	911,38	20%			1,01
Area Fondiaria - D - (residenziale)	1.280,00	20%	7,50	1.286,40	1024,00		20%			
Area Fondiaria - E - (residenziale)	1.100,00	20%	7,50	1.105,50	880,00	1632,33	20%			1,01
totale Aree Fondiarie	5.130,00									
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					556,21					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					1.987,50					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					2.626,29					
(4) - Arre private destinate a strade di servizio					0,00					
(5) - aree private assimilabili a sottozona di RU					0,00					
TOTALE	10.300,00	20%	7,50	5.155,65	9274,00	2.543,71		5.155,65	0,50	1,50

AREA Umi 15b - LATO SUD/OVEST										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	5.860,00								
		Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	If
Area Fondiaria - C - (residenziale)	2.750,00	20%	7,50	2.763,75	2200,00					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					911,38					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					2198,62					
TOTALE	5.860,00	550			2.763,75	5310,00	911,38	20%	2.763,75	0,47 1,01

AREA Umi 15c - LATO NORD/OVEST fino a V.F.Ili Cervi										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	4.440,00								
		Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	If
Area Fondiaria - D - (residenziale)	1.280,00	20%	7,50	1.286,40	1024,00					
Area Fondiaria - E - (residenziale)	1.100,00	20%	7,50	1.105,50	880,00					
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					556,21					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					1076,12					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					427,67					
TOTALE	4.440,00	476,00			2.391,90	3536,33	1.632,33	20%	2.391,90	0,54 1,01



PROGETTO NORMA n° 15





PN16 – V. Galvani – UTOE 4

	LEGENDA	PRESCRIZIONI
	Limite delle Unità minime di intervento (Umi)	<i>Il PN16 comprende un'unica Umi il cui limite corrisponde al limite del PN16 stesso. Pertanto l'intervento dovrà essere unitario per tutta l'area ricompresa nel PN ed attuato secondo i disposti di cui all'Art.19 delle NTA del RU</i>
A..	Aree Fondiarie	<i>Nel presente PN16 è stata definita un'unica area fondiaria indicata con la lettera A. Su tale area si applicano gli indici ed i parametri come definiti nella specifica tabella di seguito allegata, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del RU.</i>
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)	<i>Non individuate</i>
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria).	<i>Nel presente PN16 sono state individuate alcune aree (come meglio indicato e quantificato nella planimetria e specifica tabella di seguito allegata) come di seguito precisato: area relativa alla realizzazione di viabilità costeggiante l'area fondiaria A, con direzione nord/sud a servizio delle aree produttive esistenti e di progetto; area relativa alla realizzazione di parcheggio antistante V.Galvani con creazione di accesso dalla viabilità di progetto sopra descritta.</i>
3	Aree da sottoporre a servitù di uso pubblico.	<i>Non individuate</i>
4	Aree private destinate a strade di servizio.	<i>Non individuate</i>
5	Aree private assimilabili a sottozone definite nelle NTA del RU.	<i>Area lungo via Galvani corrispondente alla zona di accesso dell'insediamento produttivo esistente ed assimilabile alla sottozona F6 così come definita dalle presenti NTA.</i>
DESTINAZIONI		<i>Strutture produttive, attrezzature tecnologiche e piazzali accessori da realizzare con materiali idonei e permeabili.</i>
TIPOLOGIE EDILIZIE		<i>Strutture produttive e/o vani tecnici. Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate ponendo particolare attenzione all'inserimento ambientale in sintonia con gli edifici preesistenti. Pertanto sono prescritte opere di schermatura anche con alberature o altri manufatti, tali da migliorare l'impatto visivo e/o acustico.</i>
TIPOLOGIE STRADE		<i>Carreggiata stradale a doppio senso di marcia con sede stradale compreso zanelle laterali minimo m.7,50 più marciapiede su ambo i lati minimo m.1,50, totale m.10,50 comprensive di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti in materia e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
TIPOLOGIE SPAZI DI SOSTA E/O DI PARCHEGGIO		<i>Posti auto con dimensioni minime di m.2,50x5,00;</i>
MODALITA' DI ATTUAZIONE		<i>Permesso di costruire convenzionato previa stipula di Convenzione sulla base di quanto stabilito dalla NTA del RU.</i>
VALUTAZIONE INTEGRATA		<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione ecosistemi della fauna e della flora: <i>l'area oggetto di trasformazione non modifica e non incide sulle risorse indicate nella Carta P05 del Piano Strutturale.</i>➤ Valutazione paesaggio e documenti della cultura: <i>l'area oggetto di trasformazione non risulta inserita nello Statuto dei Luoghi.</i>➤ Valutazione città e sistemi degli insediamenti: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta inserita all'interno del Sub/sistema della città ed insediamenti urbani zona B4 – insediamenti produttivi.</i>➤ Valutazione del sistema del verde urbano: <i>il PN prevede la specifica destinazione a verde urbano, di alcune aree private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano.</i>➤ Valutazione dei sistemi tecnologici (sottoservizi): <i>l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti dei sottoservizi esistenti. Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), e) L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono a carico del soggetto attuatore secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori delle reti dei servizi. Il sistema di gestione dei rifiuti solidi urbani verrà esteso all'area oggetto di intervento.</i>➤ Valutazione sistemi infrastrutturali: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti infrastrutturali esistenti.</i>



COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

	<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione inquinamento acustico: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita nella zona definita come classe IV (65dB - 55dB) così come individuata dal Piano Comunale di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n.5 del 16.02.05➤ Valutazione integrazione con Piano degli orari: l'area oggetto di trasformazione risulta compatibile e coordinato con gli indirizzi espressi nel Piano di indirizzo e di regolazione degli orari approvato con Del. C.C. n.30 del 29.06.05
VALUTAZIONI ENTE GESTORE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE S.p.a. - (comunicazione del 23.05.06 Prit. N. 019183 assunta al Protocollo dell'Ente al n.5463 del 26.05.06)	Al fine dell'effettiva realizzazione delle opere, le indicazioni sotto riportate nonché eventuali altri interventi integrativi, dovranno essere, al momento della realizzazione, opportunamente concordate con i tecnici dell'Ente Gestore delle reti stesse.
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono escluse dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore. E' altresì escluso dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione il valore delle aree oggetto di cessione con o senza realizzazione di opere..
CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'	Rispetto di quanto stabilito all'Art.3 delle NTA del RU; acquisizione, vincolante per il rilascio del permesso di costruire, di nulla-osta rilasciato dagli Enti gestori delle reti dei servizi;
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non individuati
EXTRA-ONERI	Non individuati
NORME DI SALVAGUARDIA	Non individuati



PN16 - ANALISI DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE

IDENTIFICATIVO	<p><i>Intervento in ambito di pianura, in cui le problematiche territoriali da considerare nella utilizzazione edilizia dei terreni sono quelle attinenti il sistema idrografico - idraulico superficiale, i rapporti con le condizioni di rischio idraulico, i presupposti da considerare nella protezione delle risorse idrogeologiche di sottosuolo e le caratteristiche stratigrafico – geotecniche del sottosuolo di imposta delle opere.</i></p> <p><i>Gli articoli di seguito indicati a riferimento delle prescrizioni elaborate fanno riferimento al TITOLO VIII delle N.T.A. del R.U. “NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI”</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE BASSE	<p><i>L'area si pone nell'ambito di pianura drenata dal collettore denominato Fosso Biscolla che, con andamento Nord-Sud, adduce le acque nel Fosso del Calderaio a valle dell'area artigianale-industriale.</i></p> <p><i>L'intervento è posto nel contesto dell'area di comparto “A” della “Carta di indirizzo per la messa in sicurezza di comparti soggetti a pericolosità idraulica per ristagni di acque basse” (RUG-QC.18) che prevede l'ampliamento del tratto finale del corso di acqua prima della sua immissione nel Fosso del Calderaio, un intervento di rialzamento arginale della sua sponda sinistra ed una cassa di contenimento temporaneo delle acque del sistema idrografico minore afferente al collettore principale posta a meridione della frazione di Biscolla, per ridurre le entità dei flussi da smaltire da quest'ultimo.</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE ALTE	<p><i>Il sito di intervento è posto nella parte orientale della pianura massese dove il corso di acqua principale è il T. Borra che scorre notevole distanza rispetto all'area di intervento.</i></p> <p><i>Le verifiche idrauliche di approfondimento sui principali corsi di acqua, hanno escluso effetti di accumulo e transito delle acque fuoriuscite dagli alvei per eventi esondativi simulati con Tr = 200 anni.</i></p>	
PERICOLOSITA' IDRAULICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi idraulici è la classe “3a” che contraddistingue le “zone di fondovalle con morfologia sfavorevole, con o senza protezione da opere idrauliche, in assenza di notizie storiche di inondazioni”</i></p>	
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E LITOTECNICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi geomorfologici e litotecnici è la Classe “3” che individua terreni stabili per assenza di dinamiche geomorfologiche attive o potenziali, ma costituzione dei primi metri di sottosuolo con depositi sedimentari alluvionali poco consolidati.</i></p>	
CLASSE FATTIBILITA'	<i>FATTIBILITA' GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA' IDRAULICA F.I. 3</i>
PRESCRIZIONI IDRAULICHE	<p><i>Riferimenti: Capo II artt. 83 e 84 -- Capo III art. 85 -- Capo IV art. 89 –</i></p> <p><i>In attesa del superamento delle condizioni di rischio idraulico mediante la esecuzione dell'intervento di messa in sicurezza previsto per il comparto idrografico “A” nella RUG-QC. 18, si può operare mediante la effettuazione di opere di autocompensazione dei surplus idrici prodotti dalle realizzazioni edili, sfruttando le aree a verde e pertinenziali.</i></p>	
PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE	<p><i>Non sussistono</i></p>	
PRESCRIZIONI LITOTECNICHE	<p><i>Capo IV artt. 90.1, 90.5 -- Capo VI art. 93 - Capo VII art. 94</i></p>	

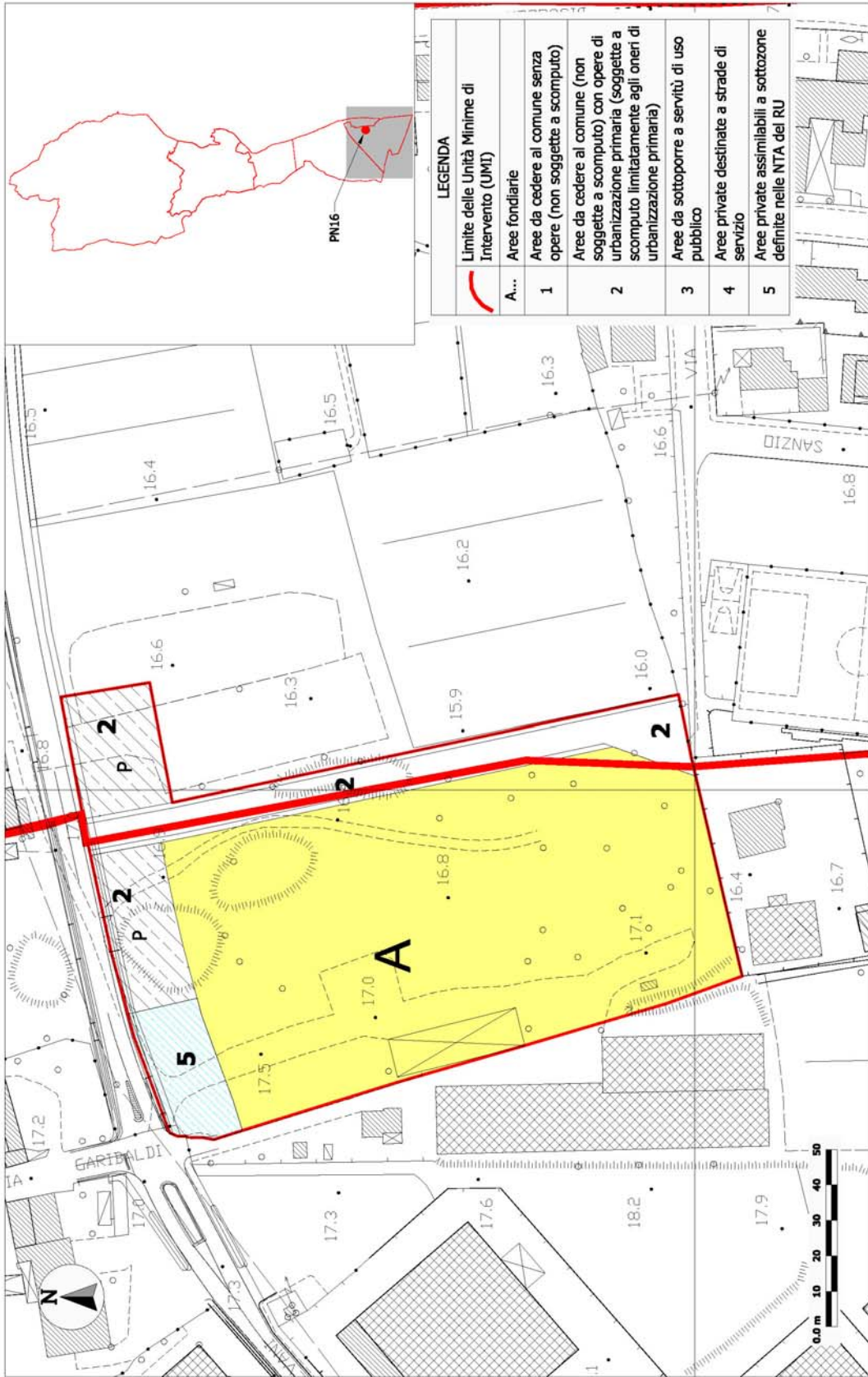


PN16 – DIMENSIONAMENTO

AREA PN 16 - V.Galvani PRODUTTIVO										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)		mq.	16.056,00			Aree da cedere all'Ente minimo mq.				
			Ab.Ins.			Verde	Parch.	Viabilità		
			0,00							
						2763,00				
Aree Fondiarie - (S.f.)		Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It
Area Fondiaria - A - (produttivo)		12.520,00	50%	10,00	62.600,00	6260,00				
(1) - Aree da cedere al comune senza opere						0,00				
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...						2763,00				
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico						0,00				
(4) - Arre private destinate a strade di servizio						0,00				
(5) - aree private assimilabili a sottozona di RU						773,00				
TOTALE		16.056,00	6.260,00		62.600,00	9796,00	2763,00	50%	62.600,00	



PROGETTO NORMA n° 16





PN17 – V.G.Mameli – UTOE 4

LEGENDA		PRESCRIZIONI
	Limite delle Unità minime di intervento (Umi)	<i>Il PN17 comprende n°2 Umi. (Umi 17a, Umi 17b) i cui limiti sono definiti nella planimetria allegata. L'intervento dovrà essere realizzato secondo i disposti di cui all'Art.19 delle NTA del RU.</i>
A..	Aree Fondiarie	<i>Nel presente PN17 è stata definita un'unica area fondiaria indicata con la lettera A. Su tale area si applicano gli indici ed i parametri come definiti nella specifica tabella di seguito allegata, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del RU.</i>
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)	<i>Nel presente PN17 è stata individuata un'area ricompresa nella Umi 17a (come meglio indicato e quantificato nella planimetria e specifica tabella di seguito allegata) ubicata lungo V.G.Mameli da destinare ad ampliamento della viabilità esistente.</i>
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria).	<i>Nel presente PN17 è stata individuata un'area (come meglio indicato e quantificato nella planimetria e specifica tabella di seguito allegata) destinata alla realizzazione di viabilità di collegamento fra V.G.Mameli e V.Fermi con realizzazione delle relative intersezioni con le viabilità esistenti.</i>
3	Aree da sottoporre a servitù di uso pubblico.	<i>Nel presente PN17 è stata individuata un'area da sottoporre a servitù di uso pubblico così come di seguito precisato: Umi 17a – delimitazione di area da destinare a realizzazione di viabilità di progetto e relativa fascia di rispetto.</i>
4	Aree private destinate a strade di servizio.	<i>Non individuate</i>
5	Aree private assimilabili a sottozona definite nelle NTA del RU.	<i>Umi 17b – Nel presente PN17 è stata individuata un'area corrispondente ad insediamento esistente ed assimilabile alla sottozona D2 così come definita dalle presenti NTA.</i>
DESTINAZIONI		<i>Strutture produttive, attrezzature tecnologiche e piazzali accessori da realizzare con materiali idonei e permeabili.</i>
TIPOLOGIE EDILIZIE		<i>Strutture produttive e/o vani tecnici. Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate ponendo particolare attenzione all'inserimento ambientale in sintonia con gli edifici preesistenti. Pertanto sono prescritte opere di schermatura anche con alberature o altri manufatti, tali da migliorare l'impatto visivo e/o acustico.</i>
TIPOLOGIE STRADE		<i>Carreggiata stradale a doppio senso di marcia con sede stradale compreso zanelle laterali minimo m.7,50 più marciapiede su ambo i lati minimo m.1,50, totale m.10,50 comprensive di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti in materia e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
TIPOLOGIE SPAZI DI SOSTA E/O DI PARCHEGGIO		<i>Posti auto con dimensioni minime di m.2,50x5,00;</i>
MODALITA' DI ATTUAZIONE		<i>Umi 17a - Permesso di costruire convenzionato sulla base di quanto stabilito dalla NTA del RU; Umi 17b – Piano di Recupero esteso a tutto il perimetro della Umi. Nella relativa convenzione sarà previsto con clausola idonea intesa a garantire che gli interventi tutti (ivi compresi quelli relativi alle opere di urbanizzazione) siano ultimati entro i successivi tre anni dal rilascio dei titoli abilitativi e che tali titoli siano richiesti entro sei mesi dalla sottoscrizione della Convenzione.</i>
VALUTAZIONE INTEGRATA		<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione ecosistemi della fauna e della flora: l'area oggetto di trasformazione non modifica e non incide sulle risorse indicate nella Carta P05 del Piano Strutturale.➤ Valutazione paesaggio e documenti della cultura: l'area oggetto di trasformazione non risulta inserita nello Statuto dei Luoghi.➤ Valutazione città e sistemi degli insediamenti: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita all'interno del Sub/sistema della città ed insediamenti urbani zona B4 – insediamenti produttivi.➤ Valutazione del sistema del verde urbano: il PN prevede la specifica destinazione a verde urbano, di alcune aree private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano.➤ Valutazione dei sistemi tecnologici (sottoservizi): l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le



COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

	<p>reti dei sottoservizi esistenti. Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), e) L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono a carico del soggetto attuatore secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori delle reti dei servizi. Il sistema di gestione dei rifiuti solidi urbani verrà esteso all'area oggetto di intervento.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione sistemi infrastrutturali: l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti infrastrutturali esistenti.➤ Valutazione inquinamento acustico: l'area oggetto di trasformazione risulta inserita nella zona definita come classe V (70dB - 60dB) così come individuata dal Piano Comunale di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n.5 del 16.02.05➤ Valutazione integrazione con Piano degli orari: l'area oggetto di trasformazione risulta compatibile e coordinato con gli indirizzi espressi nel Piano di indirizzo e di regolazione degli orari approvato con Del. C.C. n.30 del 29.06.05
VALUTAZIONI ENTE GESTORE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE S.p.a. - (comunicazione del 23.05.06 Prit. N. 019183 assunta al Protocollo dell'Ente al n.5463 del 26.05.06)	Al fine dell'effettiva realizzazione delle opere, le indicazioni sotto riportate nonché eventuali altri interventi integrativi, dovranno essere, al momento della realizzazione, opportunamente concordate con i tecnici dell'Ente Gestore delle reti stesse.
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono escluse dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore. E' altresì escluso dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione il valore delle aree oggetto di cessione con o senza realizzazione di opere.
CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'	Rispetto di quanto stabilito all'Art.3 delle NTA del RU; acquisizione, vincolante per il rilascio del permesso di costruire, di nulla-osta rilasciato dagli Enti gestori delle reti dei servizi;
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non individuati
EXTRA-ONERI	Non individuati
NORME DI SALVAGUARDIA	Laddove l'Amministrazione Comunale intenda realizzare le opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, prima che il PN abbia completa attuazione e/o in caso di attuazione successiva nella Convenzione sarà prevista la restituzione delle somme eventualmente già definite. Fino alla data di approvazione del Piano di Recupero la disciplina dell'area delimitata dal presente PN - Umi 17b - sarà quella della sottozona B4 così come definita nelle presenti NTA. Il Piano di Recupero dovrà prevedere la cessione di aree limitrofe a V.G. Mameli destinate all'ampliamento della viabilità esistente.



PN17 - ANALISI DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE

IDENTIFICATIVO	<p><i>Intervento in ambito di pianura, in cui le problematiche territoriali da considerare nella utilizzazione edilizia dei terreni sono quelle attinenti il sistema idrografico - idraulico superficiale, i rapporti con le condizioni di rischio idraulico, i presupposti da considerare nella protezione delle risorse idrogeologiche di sottosuolo e le caratteristiche stratigrafico – geotecniche del sottosuolo di imposta delle opere.</i></p> <p><i>Gli articoli di seguito indicati a riferimento delle prescrizioni elaborate fanno riferimento al TITOLO VIII delle N.T.A. del R.U. “NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI”</i></p>		
IDROGRAFIA ACQUE BASSE	<p><i>L'area si pone nell'ambito di pianura drenata dal collettore che scorre parallelamente a via Mameli, provenendo da monte della sede autostradale al di sotto di via Foscolo; nella parte inferiore del tracciato della condotta, questa afferisce ad un fossato a cielo aperto che convoglia le acque verso l'area del depuratore a lato del quale confluisce nel Fosso del Calderaio, ricettore ultimo delle acque della pianura.</i></p> <p><i>L'intervento è posto nel contesto dell'area di comparto “D” della “Carta di indirizzo per la messa in sicurezza di comparti soggetti a pericolosità idraulica per ristagni di acque basse” (RUG-QC.18) che prevede l'ampliamento della condotta di sottopasso della A11 (eliminazione dei rincolli lungo la condotta di via Foscolo) e la realizzazione, a lato del depuratore comunale, di una cassa di laminazione prima della immissione delle acque del collettore fognario nell'alveo del Fosso Calderaio ricettore.</i></p>		
IDROGRAFIA ACQUE ALTE	<p><i>Il sito di intervento è posto baricentricamente rispetto ai corsi di acqua del T. Borra e Rio Spinella, confini Est ed Ovest del territorio comunale nella parte centrale della pianura</i></p> <p><i>Le verifiche idrauliche di approfondimento sui principali corsi di acqua, hanno escluso effetti di accumulo e transito delle acque fuoriuscite dagli alvei per eventi esondativi simulati con Tr = 200 anni.</i></p>		
PERICOLOSITA' IDRAULICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi idraulici è la “3a” che contraddistingue le “zone di fondovalle con morfologia sfavorevole, con o senza protezione da opere idrauliche, in assenza di notizie storiche di inondazioni”; per la stretta pertinenza del breve raccordo viario previsto ad Est verso la rotatoria in progetto su via Fermi, si hanno condizioni di pericolosità elevata “4e”.</i></p>		
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E LITOTECNICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi geomorfologici e litotecnici è la Classe “2” che individua terreni stabili per assenza di dinamiche geomorfologiche attive o potenziali e costituzione del sottosuolo con depositi sedimentari alluvionali normal consolidati.</i></p>		
CLASSE FATTIBILITA'	<table border="1"><tr><td><i>FATTIBILITA' GEOLOGICA F.G. 3</i></td><td><i>FATTIBILITA' IDRAULICA F.I. 3-e F.I.4</i></td></tr></table>	<i>FATTIBILITA' GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA' IDRAULICA F.I. 3-e F.I.4</i>
<i>FATTIBILITA' GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA' IDRAULICA F.I. 3-e F.I.4</i>		
PRESCRIZIONI IDRAULICHE	<p><i>Riferimenti: Capo II artt. 83 e 84 -- Capo III art. 85—Capo IV artt. 88 e 89</i></p> <p><i>Il superamento delle condizioni di rischio dell'intera zona di via Mameli sarà ottenuto mediante la esecuzione dell'intervento di messa in sicurezza previsto per il comparto idrografico “D” nella RUG-QC. 18. In attesa che possa essere concretizzata la nuova condizione di rischio idraulico per l'intera zona, si può operare mediante la effettuazione di opere di autocompensazione dei surplus idrici prodotti dalle realizzazioni edili, sfruttando le aree a verde e pertinenziali, del comparto di PN assumendo a riferimento le portate attese nel collettore principale, i regimi delle piogge e la capacità di infiltrazione dei terreni in rapporto anche allo sviluppo che nel tempo ha avuto l'edificato limitrofo. Relativamente alla realizzabilità del raccordo viario nell'ambito dei terreni a pericolosità 4e, non dovrà essere interessato in alcun modo il terreno adiacente in cui è prevista una cassa di laminazione, mentre la viabilità stessa andrà prevista in quota tale da risultare in sicurezza idraulica (confrontando le carte dei battenti idraulici) accorgimenti di “drenanza” nei confronti dei flussi di ruscellamento e sgrondo dei terreni.</i></p>		
PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE	<p><i>Non sussistono</i></p>		
PRESCRIZIONI LITOTECNICHE	<p><i>Capo IV artt. 90.1, 90.6 -- Capo VI art. 93 -- Capo VII art. 94</i></p>		



PN17 – DIMENSIONAMENTO

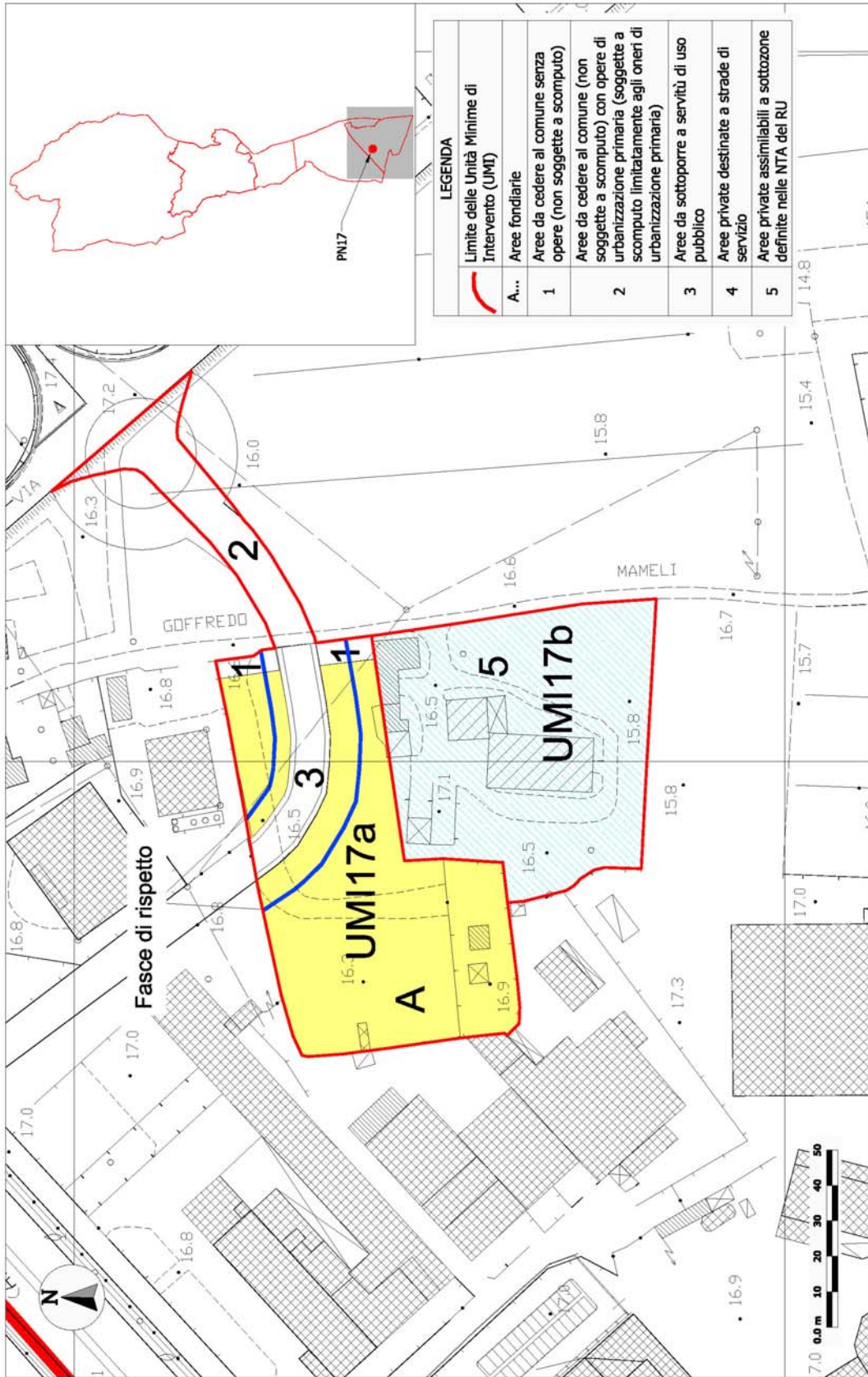
AREA PN 17 - V.Mameli PRODUTTIVO										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	12.616,00				Aree da cedere all'Ente minimo mq.				
		Ab.Ins.			Verde	Parch.	Viabilità			
		0,00			0,00	0,00	1382,00			
						1382,00				
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If
Area Fondiaria - A - (produttivo)	5.200,00	50%	10,00	26.000,00	2600,00					
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					200,00					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					1182,00					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					734,00					
(4) - Arre private destinate a strade di servizio					0,00					
(5) - aree private assimilabili a sottozona di RU					5300,00					
TOTALE	12.616,00	2.600,00		26.000,00	7416,00	1382,00	50%	26.000,00		

AREA Umi17a - Produttivo										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	7.316,00								
	Sup.Tot.	Sup.Cop	H	Volume	Aree libere	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	It	If
Lotti A - Superficie Fondiaria	5.200,00	50%	10,00	26.000,00	2.600,00					
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					200,00					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					1182,00					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					734,00					
TOTALE	7.316,00	2600		26.000,00	2600,00	1.382,00	50%	26.000,00		

AREA Umi 17b - Produttivo- zona 5										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	5.300,00								



PROGETTO NORMA n° 17





PN18 – V.G. Leopardi – UTOE 4

	LEGENDA	PRESCRIZIONI
	Limite delle Unità minime di intervento (Umi)	<i>Il PN18 comprende un'unica Umi il cui limite corrisponde al limite del PN18 stesso. Pertanto l'intervento dovrà essere unitario per tutta l'area ricompresa nel PN ed attuato secondo i disposti di cui all'Art.19 delle NTA del RU.</i>
A..	Aree Fondiarie	<i>Nel presente PN18 è stata definita un'unica area fondiaria indicata con la lettera A. Su tale area si applicano gli indici ed i parametri come definiti nella specifica tabella di seguito allegata, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del RU.</i>
1	Aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo)	<i>Nel presente PN18 è stata individuata un'area (come meglio indicato e quantificato nella planimetria e specifica tabella di seguito allegata) destinata alla realizzazione di viabilità pubblica di collegamento fra V.Guicciardini e V.G. Leopardi.</i>
2	Aree da cedere al comune (non soggette a scomputo) con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria).	<i>Nel presente PN18 è stata individuata un'area (come meglio indicato e quantificato nella planimetria e specifica tabella di seguito allegata) destinata alla realizzazione di parcheggio in prossimità dell'intersezione con V.Guicciardini.</i>
3	Aree da sottoporre a servitù di uso pubblico.	<i>Non individuate</i>
4	Aree private destinate a strade di servizio.	<i>Non individuate</i>
5	Aree private assimilabili a sottozona definite nelle NTA del RU.	<i>Nel presente PN18 è stata individuata un'area destinata a verde privato sottozona F6, e/o da destinata ad infrastrutture private di servizio.</i>
DESTINAZIONI		<i>Residenziale</i>
TIPOLOGIE EDILIZIE		<i>Villette a schiera, aggregazioni in linea assimilabili alle tipologie esistenti in zona.</i>
TIPOLOGIE STRADE		<i>Carreggiata stradale a doppio senso di marcia con sede stradale compreso zanelle laterali minimo m.7,50 più marciapiede su ambo i lati minimo m.1,50, totale m.10,50 comprensive di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti in materia e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
TIPOLOGIE SPAZI DI SOSTA E/O DI PARCHEGGIO		<i>Posti auto con dimensioni minime di ml.2,50x5,00; marciapiedi perimetrali di dimensioni minime ml.1,50 comprensivi di sottoservizi ed illuminazione secondo le normative vigenti e indicazioni e/o specificazioni dell'Amministrazione Comunale da introdursi nel progetto esecutivo delle opere.</i>
MODALITA' DI ATTUAZIONE		<i>Permesso di costruire convenzionato previa stipula di Convenzione sulla base di quanto stabilito dalla NTA del RU.</i>
VALUTAZIONE INTEGRATA		<ul style="list-style-type: none">➤ Valutazione ecosistemi della fauna e della flora: <i>l'area oggetto di trasformazione non modifica e non incide sulle risorse indicate nella Carta P05 del Piano Strutturale.</i>➤ Valutazione paesaggio e documenti della cultura: <i>l'area oggetto di trasformazione non risulta inserita nello Statuto dei Luoghi.</i>➤ Valutazione città e sistemi degli insediamenti: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta inserita all'interno del Sub/sistema della città ed insediamenti urbani zona B3a – Loc. Bruceto.</i>➤ Valutazione del sistema del verde urbano: <i>il PN prevede la specifica destinazione a verde urbano, di alcune aree private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano.</i>➤ Valutazione dei sistemi tecnologici (sottoservizi): <i>l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti dei sottoservizi esistenti. Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), e) L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono a carico del soggetto attuatore secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori delle reti dei servizi. Il sistema di gestione dei rifiuti solidi urbani verrà esteso all'area oggetto di intervento.</i>➤ Valutazione sistemi infrastrutturali: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti infrastrutturali esistenti attraverso gli interventi previsti nel PN.</i>➤ Valutazione inquinamento acustico: <i>l'area oggetto di trasformazione risulta inserita nella zona definita come classe III (60dB - 50dB) così come individuata dal Piano Comunale di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n.5 del 16.02.05</i>➤ Valutazione integrazione con Piano degli orari: <i>l'area oggetto di</i>



COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

	<i>trasformazione risulta compatibile e coordinato con gli indirizzi espressi nel Piano di indirizzo e di regolazione degli orari approvato con Del. C.C. n.30 del 29.06.05.</i>
VALUTAZIONI ENTE GESTORE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE S.p.a. - (comunicazione del 23.05.06 Prit. N. 019183 assunta al Protocollo dell'Ente al n.5463 del 26.05.06)	<i>Al fine dell'effettiva realizzazione delle opere, le indicazioni sotto riportate nonché eventuali altri interventi integrativi, dovranno essere, al momento della realizzazione, opportunamente concordate con i tecnici dell'Ente Gestore delle reti stesse.</i> <ul style="list-style-type: none">➤ <i>Acquedotto – l'area di cui trattasi risulta limitrofa a V.G. Leopardi, dove risulta attualmente presente rete distributiva;</i>➤ <i>Fognature - l'area di cui trattasi risulta limitrofa a viabilità dotata di rete fognaria, l'intervento dovrà prevedere un sistema di raccolta degli scarichi da indirizzare verso la fognatura di V.G. Leopardi, già collegata al depuratore di Traversagna.</i>
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<i>Le opere di cui all'Art.37 comma 5 lettere c), d), L.R.T. 3.1.2005 n.1 e s.m.i. sono escluse dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore. E' altresì escluso dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione il valore delle aree oggetto di cessione con o senza realizzazione di opere.</i>
CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'	<i>Rispetto di quanto stabilito all'Art.3 delle NTA del RU; acquisizione, vincolante per il rilascio del permesso di costruire, di nulla-osta rilasciato dagli Enti gestori delle reti dei servizi;</i>
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	<i>Non individuati</i>
EXTRA-ONERI	<i>Non individuati.</i>
NORME DI SALVAGUARDIA	<i>Non individuate.</i>



PN18 - ANALISI DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE

IDENTIFICATIVO	<p><i>Intervento in ambito di pianura, in cui le problematiche territoriali da considerare nella utilizzazione edilizia dei terreni sono quelle attinenti il sistema idrografico - idraulico superficiale, i rapporti con le condizioni di rischio idraulico, i presupposti da considerare nella protezione delle risorse idrogeologiche di sottosuolo e le caratteristiche stratigrafico – geotecniche del sottosuolo di imposta delle opere.</i></p> <p><i>Gli articoli di seguito indicati a riferimento delle prescrizioni elaborate fanno riferimento al TITOLO VIII delle N.T.A. del R.U. “NORME DI PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI”.</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE BASSE	<p><i>L’area si pone nell’ambito di pianura nella parte centrale del territorio comunale, lungo via G. Leopardi, a poca distanza dal corso di acqua arginato del T. Borra ad Est; l’area si pone nell’ambito di pianura drenata da un insieme di fosse campestri che, con direzione verso SE, adducono le acque verso il canale che scorre ad oriente del nucleo urbanizzato di via Pascoli e che costituisce affluente destro del collettore di via Leopardi in cui si immette all’altezza di via Gramsci.</i></p> <p><i>L’intervento è posto all’esterno delle zone sottoposte a interventi di bonifica idraulica della “Carta di indirizzo per la messa in sicurezza di comparti soggetti a pericolosità idraulica per ristagni delle acque basse” (RUg-QC.18).</i></p>	
IDROGRAFIA ACQUE ALTE	<p><i>Il sito di intervento è posto a poca distanza rispetto al corso di acqua del T. Borra, confine Est del territorio comunale. Le verifiche idrauliche di approfondimento sui principali corsi di acqua, hanno escluso effetti di accumulo e di transito per alluvionamento delle acque fuoriuscite dagli alvei per eventi esondativi simulati con $T_r = 200$ anni.</i></p>	
PERICOLOSITA’ IDRAULICA	<p><i>L’area è caratterizzata da pericolosità per motivi idraulici di classe “3a” che contraddistingue le “zone di fondovalle con morfologia sfavorevole, con o senza protezione da opere idrauliche, in assenza di notizie storiche di inondazioni”.</i></p>	
PERICOLOSITA’ GEOMORFOLOGICA E LITOTECNICA	<p><i>La classe di pericolosità per motivi geomorfologici e litotecnici è la Classe “2” che individua terreni stabili per assenza di dinamiche geomorfologiche attive o potenziali e costituzione del sottosuolo con depositi sedimentari alluvionali normal consolidati.</i></p>	
CLASSE FATTIBILITA’	<i>FATTIBILITA’ GEOLOGICA F.G. 3</i>	<i>FATTIBILITA’ IDRAULICA F.I. 3</i>
PRESCRIZIONI IDRAULICHE	<p><i>Riferimenti: Capo II artt. 83 e 84-- Capo III art. 85-- Capo IV art. 88, 89</i></p>	
PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE	<p><i>Non sussistono</i></p>	
PRESCRIZIONI LITOTECNICHE	<p><i>Capo IV artt. 87.1, 87.5, 87.6 -- Capo VI art. 90 -- Capo VII art. 91</i></p>	



PN18 – DIMENSIONAMENTO

PN 18 - V.LEOPARDI										
AREA DI INTERVENTO - (S.t.)	mq.	5.814,00			Aree da cedere all'Ente minimo Mq.					
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Ab.Ins.	H max	Volume	V.Pbb	Parch.	Viab.			
Area Fondiaria - A - (residenziale)	3.850,00	28,88	7,50	4.331,25	450,00	132,00	935,00			
totale Aree Fondiarie	3.850,00	28,88		4.331,25	1.517,00					
Aree Fondiarie - (S.f.)	Sup.Tot.	Sup.Cop.	H	Volume Res.	Aree private	Aree da Cedere x Urban.	RC	VolMax	lt	lf
Area Fondiaria - A - (residenziale)	3.850,00	15%	7,50	4.331,25	3272,50					
(1) - Aree da cedere al comune senza opere					450,00					
(2) - aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione...					1067,00					
(3) - Aree e/o opere di urbaniz. da sottoporre a servitù di uso pubblico					57,00					
(4) - Arre private destinate a strade di servizio					0,00					
(5) - aree private assimilabili a sottozone di RU					390,00					
TOTALE	5.814,00			4.331,25	5236,50	1.517,00		4.331,25		1,13



PROGETTO NORMA n° 18

