



COMUNE DI LARI **(Provincia di Pisa)**

SERVIZIO TECNICO **U.O. Assetto del Territorio Edilizia Privata**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visto:

- il Piano Strutturale approvato con Deliberazione di C.C. n° 48 del 20.07.2002 ai sensi della L.R.T. 5/95;
- il Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione di C.C. n° 90 del 10.12.2004, pubblicato sul B.U.R.T. n° 4 del 26.01.2005 e successive varianti parziali approvate con Deliberazione di C.C. n° 61 e 62 del 26.11.2005 pubblicate sul B.U.R.T. n° 52 del 28.12.2005, con Deliberazione di C.C. n° 44 e 47 del 06.07.2006 pubblicate sul B.U.R.T. n° 32 del 09.08.2006, con Deliberazione di C.C. n° 74 del 18.10.2006 pubblicata sul B.U.R.T. del 08.11.2006;
- le N.T.A. annesse al Regolamento Urbanistico vigente, approvate con la Delibera di approvazione del R.U. e di cui al punto precedente;

C E R T I F I C A

- che l'immobile rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Lari al Foglio 41 mappale 625, 648, 653 è compreso, secondo il R.U. vigente in zona **A - aree storicizzate**, privo di schedatura, per la quale gli interventi fattibili sono riferiti all'art. 14 e 23 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico, riportate di seguito.

Al presente si allega estratto delle N.T.A. riferito alle zone suddette.

Art. 14) Interventi sul patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico, architettonico o ambientale.

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non rivestono una valore storico, architettonico o ambientale sono così definiti:
 - a. **Manutenzione Ordinaria:** le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'edificio e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.
 - b. **Manutenzione Straordinaria:** 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 si alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
 - c. **Restauro e Risanamento Conservativo:** gli interventi 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 essa compatibili; tali interventi comprendono 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;
 - d. **Ristrutturazione Edilizia:** gli interventi 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; tali interventi comprendono altresì:

- d1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- d2. la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.
- d3. le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze così come definite all'art. 5 delle presenti N.T.A. e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad Unità Immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove Unità Immobiliari; sono compresi in tale fattispecie gli ampliamenti "una tantum" di cui all'art. 5, comma 3, della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni.
- e. Sostituzione Edilizia: gli interventi intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla Ristrutturazione Edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.
- f. Superamento delle barriere architettoniche: gli interventi necessari all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
- g. Ristrutturazione Urbanistica: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Superamento delle barriere architettoniche, Restauro e Risanamento Conservativo sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purché legittimamente esistenti, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.
3. Tali interventi sono consentiti, alle medesime condizioni, su edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte alla procedura dello strumento attuativo, così come indicato dal presente R.U.. Per quanto riguarda le procedure per l'ottenimento dei titoli abilitativi si fa esplicito riferimento alla legislazione vigente di carattere nazionale e regionale.

Art. 23) Subsistema insediativo della collina.

(Rif. Art. 18 N.T.A. del P.S.)

1. All'interno del Sistema Territoriale della Collina, interconnesso con il Subsistema agricolo, con il quale è storicamente legato anche per le funzioni da questi svolte originariamente prima dei processi di industrializzazione, è presente un articolato sistema insediativo costituito da numerosi centri abitati piccoli e grandi di antica origine, il capoluogo Lari, Casciana Alta, Usigliano, San Ruffino, Cevoli, Ripoli, San Frediano, Croce, Gramugnana, Boschi di Lari, Orceto. Nel corso del dopoguerra alcuni di questi hanno accresciuto il loro tessuto edilizio, tuttavia la fisionomia e le caratteristiche urbanistiche e tipologiche dei nuovi insediamenti non hanno stravolto la fisionomia di questi centri, dove le funzioni sono rimaste pressoché quelle tradizionali, e cioè residenziali e di servizio.
2. Il Subsistema insediativo è suddiviso in sette UTOE a prevalente carattere residenziale: Lari capoluogo, Casciana Alta, Cevoli/Ripoli, Usigliano, S. Ruffino, Boschi di Lari, Orceto.
3. Lo Statuto dei Luoghi della presente UTOE è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U.

23.1. Prescrizioni urbanistiche.

1. In considerazione del fatto che gli insediamenti collinari facenti parte del presente Subsistema sono costituiti in buona parte da centri storici, il presente Regolamento Urbanistico detta norme per il recupero edilizio e urbanistico-ambientale dei nuclei storici: da un lato l'inserimento di nuove funzioni e servizi può favorire il recupero degli

insediamenti storicizzati, dall'altro nuove destinazioni d'uso e funzioni non devono alterare le caratteristiche architettoniche degli edifici storicizzati e le caratteristiche urbanistiche degli insediamenti.

2. Le nuove quote di residenza ammissibili all'interno delle UTOE individuate devono essere contestualizzate con il tessuto urbano storico-ambientale di cui fanno parte, in termini di caratteristiche tipologiche, di materiali e finiture esterne, ciò al fine di non contraddire ma esaltare l'identità dei centri storici collinari che costituiscono una delle risorse più importanti del Sistema insediativo della collina.

3. Nelle nuove edificazioni devono essere previsti nuove aree di verde attrezzato e parcheggi pubblici, ubicate in modo non marginale e tale da poter essere facilmente accessibili; gli standards a verde pubblico attrezzato, e le aree da destinare ad attrezzature collettive devono essere concentrati in alcuni luoghi qualificanti al fine di migliorare l'identità urbana degli insediamenti.

4. La viabilità di progetto deve essere fornita di percorsi pedonali sicuri e accessibili ai disabili; tale requisito deve essere perseguito anche per le strade esistenti con interventi di adeguamento.

5. I punti panoramici individuati nelle carte delle Invarianti Strutturali relative al territorio fisico-ambientale (Tav. 14b del P.S.) e nelle Tav. 2 del presente Regolamento Urbanistico dovranno essere salvaguardati come luoghi di percezione del paesaggio: pertanto essi devono costituire elementi di discontinuità negli insediamenti, in tali aree dovranno essere inibite nuove edificazioni e, dove possibile, utilizzati come spazi pubblici o di uso pubblico di ampiezza sufficiente a mantenere la visuale sui paesaggi, e, laddove essi siano stati individuati su fabbricati pubblici, è necessario mantenerne l'uso pubblico anche in caso di cambio di destinazione.

23.1.1. Zone A: aree storicizzate.

1. Costituiscono la maggior parte delle UTOE di collina trattandosi di insediamenti fortemente storicizzati. Nell'elaborato n°2 sono individuati tutti gli edifici storicizzati ai quali sono state attribuite varie categorie d'intervento definite nell'elaborato n° 5 del R.U. e all'art. 15 delle presenti Norme.

2. Per gli edifici non identificati negli elaborati suddetti in quanto privi di valore storico all'interno delle zone A sono consentiti tutti gli interventi previsti all'art. 14 delle presenti Norme, ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, con le limitazioni e le precisazioni ambientali contenute nelle definizioni dell'art. 15.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, commerciali di vicinato, artigianali di servizio, turistico-ricettive, servizi di interesse pubblico.

4. Sono escluse le attività rumorose e inquinanti nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti, che rivestono un carattere di tipicità, per le quali sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 14 e/o 15 delle presenti Norme ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica e della Sostituzione Edilizia..

23.2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. elaborato n° 9 " Valutazione degli effetti ambientali")

1. Ogni nuovo insediamento deve essere fornito delle relative opere di urbanizzazione primaria, da allacciare alle reti principali esistenti, e per quanto riguarda le acque nere agli impianti di depurazione esistenti. In caso di inadeguatezza dei sistemi fognari esistenti, l' approvazione dei nuovi Piani Attuativi deve essere subordinata alla verifica e all'adeguamento degli stessi al fine di sopperire ai nuovi carichi urbanistici

2. Nei nuovi insediamenti e in quelli esistenti si devono prevedere idonee aree per la raccolta differenziata dei rifiuti, sufficienti come numero e inserite in modo compatibile con il contesto urbano circostante.

3. Nelle aree di nuova edificazione deve essere garantita la superficie minima permeabile pari al 25% della S.F. e devono essere altresì reperiti standards di verde privato come contributo al decoro urbano nonché al miglioramento complessivo della qualità urbana.

4. Sono escluse dagli insediamenti sia di tipo residenziale che produttivo le aziende insalubri; in ogni caso tutte le aziende dovranno dotarsi dei rispettivi sistemi di trattamento delle emissioni in atmosfera per la riduzione dell'inquinamento atmosferico e da rumore.

5. Nella stesura dei Piani Attuativi nelle zone di espansione residenziale, nonché nella esecuzione dei singoli progetti architettonici nelle zone di completamento, dovranno essere privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili .

6. Nelle aree collinari, ricadenti nelle Classi di Pericolosità 3b, 4a e 4b, gli interventi di tipo conservativo su edifici esistenti devono essere finalizzati alla mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare il massimo consolidamento ottenibile e la più efficace messa in sicurezza. Nelle suddette aree la possibilità di realizzare nuovi

interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato

7. Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali, etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto, che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti. Qualora l'intervento ricada nelle Classi 3b, 4a e 4b di Pericolosità Geomorfologica l'indagine geologica dovrà contenere opportune verifiche di stabilità del versante, per una esaustiva valutazione della fattibilità delle trasformazioni previste.

8. I progetti di trasformazione in aree caratterizzate da cavità sotterranee e che comportano significativi aumenti dei carichi sul terreno dovranno essere supportati da un esaustivo studio esteso anche ad aree circostanti la zona di intervento, al fine di verificare la presenza di cavità o cunicoli sotterranei che potrebbero determinare elementi di rischio per effetto di sovraccarichi sul substrato.

9. La realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ricadenti nelle Classi di Pericolosità Geomorfologica 3b, 4a e 4b; nel resto del territorio la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

10. Al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate. Gli spandimenti sono vietati nelle aree ricadenti nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica, nonché nelle aree ricadenti nelle Classe 4a e 4b di Pericolosità Geomorfologica.

11. Gli spandimenti sono vietati anche nelle aree ricadenti nella Classe 3b di Pericolosità Geomorfologica perimetrali a zone in frana, in zone caratterizzate da affioramenti sabbiosi con pendenze medie maggiori di 14° (Classi di acclività 4, 5, 6 e 7) nonché in zone caratterizzate da affioramenti argillosi con pendenze medie maggiori di 8,5° (Classi di acclività 3, 4, 5, 6 e 7).

12. Eventuali scavi effettuati nella viabilità esistente nei centri abitati collinari dovranno essere riempiti con materiale impermeabilizzante, tipo "fill-crete", che eviti l'azione di drenaggio del materiale rimaneggiato.

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

14. Nelle aree inserite nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica e/o di Pericolosità Idraulica e/o Pericolosità Geomorfologica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni o pozzi assorbenti anche se derivati da fosse settiche o di tipo "Imhoff". In tali aree è altresì vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

15. La realizzazione di nuovi pozzi dovrà essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale attraverso le procedure definite nel Regolamento Edilizio. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna; qualora sia mantenuta al di sotto del piano di campagna, la bocca-pozzo dovrà essere inserita in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino. I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante corretta cementazione dei primi metri di profondità. La necessità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrato per l'accumulo delle acque piovane.

16. La captazione e l'utilizzo di sorgenti o di scaturigini naturali è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di elaborati progettuali in cui siano riportate le condizioni geologiche ed idrogeologiche dell'area nonché il regime idrogeologico della sorgente stessa. Intorno alle sorgenti, anche se non captate, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto all'interno della quale sono vietati lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione o pozzi assorbenti, la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili. Sono vietati gli interventi che interferiscono

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

17. Devono essere rispettate le prescrizioni per la riduzione dell'inquinamento acustico di cui al Piano di Zonizzazione Acustica vigente.