



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;

CERTIFICA

- che l'immobile rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Lari al Foglio 26 mappale 444 sub 1 è compreso, secondo il R.U. vigente in zona **B – Aree di completamento a prevalente carattere residenziale**, con una superficie del lotto complessiva di 660 mq., S.U.L. max realizzabile 35 % di S.F., S.C. max realizzabile 25 % di S.F., altezza massima n° 3 piani, zona urbanistica disciplinata dall'art. 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. 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.

23.1.2. Zone B: aree di completamento a prevalente carattere residenziale.

1. Corrispondono a piccoli nuclei di edilizia recenti esterni ai centri storici, ricomprendenti edifici ex-agricoli o realizzati in base agli strumenti urbanistici comunali: anche se non di valore storico intrinseco, tali aggregati rappresentano dal punto di vista urbanistico un elemento di continuità con le parti storicizzate e pertanto necessitano di una particolare attenzione per quanto concerne gli aspetti esterni ed architettonico-ambientali.

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

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

4. Le tabelle allegate alle presenti Norme definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi, la cui superficie minima non può essere inferiore a mq. 500, sempre che lo stesso lotto non sia già stato utilizzato a fini edificatori con i precedenti strumenti urbanistici. Qualora nelle suddette zone vi sia carenza delle opere di urbanizzazione primaria l'intervento diretto è subordinato alla stipula di una convenzione con la Pubblica Amministrazione per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle relative aree.

5. In mancanza di potenzialità edificatoria sui singoli lotti sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme, compreso l'adeguamento in altezza secondo la definizione dell'altezza (H) contenuta nell'art. 5 delle presenti Norme e con le modalità previste dalla L.R. 52/99 e successive modifiche e integrazioni.

6. Per i soli edifici esistenti a carattere residenziale ad un solo piano fuori terra inseriti in ambito urbano ove prevalgano tipologie edilizie a due o più piani è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti; l'intervento dovrà essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano e storico nel quale sono inseriti.

7. In caso di Ristrutturazione Urbanistica qualora la S.U.L. attuale dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle tabelle relative alle UTOE, qualora essi siano uguali o superiori è possibile riutilizzare tutta la S.U.L. esistente se compatibile con gli altri parametri urbanistici, H, RC, nonché Dc, Df, Ds, Dz.

8. In caso di Ristrutturazione Urbanistica è fatto obbligo predisporre Piani di Recupero delle aree di intervento, in modo tale che risultino ben definiti i rapporti con il contesto urbano e ambientale circostante interno ed esterno alle stesse, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente; per l'approvazione di detti piani valgono le procedure previste all'art. 11 delle presenti Norme.

9. Nell'ambito dei suddetti Piani di Recupero dovranno essere reperiti gli spazi da destinare a parcheggi privati secondo quanto stabilito dalla L.N. 122/89 e dalle disposizioni regionali in materia di attività commerciali e/o turistico-ricettive. Dovranno altresì essere reperiti standards pubblici nella misura di 18 mq./ab di cui 9 da destinare a parcheggi pubblici. In caso di impossibilità a reperire gli standards in modo adeguato in adiacenza delle nuove strutture edilizie, l'A.C. potrà consentire la loro monetizzazione o la loro realizzazione in aree vicine individuate dal R.U.

10. Nell'ambito dei suddetti Piani di Recupero, l'A.C. potrà altresì consentire deroghe all'H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standards pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità, compatibilmente con le disposizioni in materia antisismica.

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 le 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.