

Comune di Crespina Lorenzana  
Provincia di Pisa

# VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI LORENZANA

Arch. **Giovanni Parlanti**  
*Progettista*

Dott.ssa **Elisabetta Norci**  
*Elaborazione VAS*

**Studio di Geologia GeoApp**  
Geol. **Claudio Nencini**  
*Studi geologici*

**H.S. Ingegneria srl**  
Ing. **Simone Pozzolini**  
*Studi idraulici*

**Pian. Jr. Emanuele Bechelli**  
*Elaborazione grafica e Gis*

**P.E. Luca Melani**  
*Responsabile Area 3 Pianificazione e assetto del Territorio*

**Geom. Elisa Balestri**  
*Collaborazione Ufficio Tecnico*

**Ing. Thomas D'Addona**  
*Sindaco*

**Geom. Gianluca Catarzi**  
*Ass. Urbanistica*

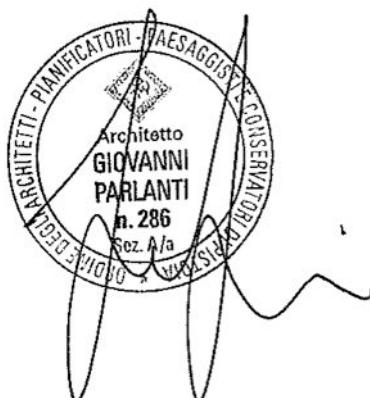
All. **B**

## Normativa Urbanistica Specifica

(Modificata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni, degli esiti della Conferenza Paesaggistica con verbale del 6.04.2018, e a seguito del pronunciamento del Genio Civile)

*Estratto stato sovrapposto*

Approvato con Delibera CC. nr. **del**  
**Maggio 2018**



## Legenda

Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni

**aaaaaa** Aggiunto

**aaaaaa** Cassato

Modificato a seguito del pronunciamento della Conferenza Paesaggistica

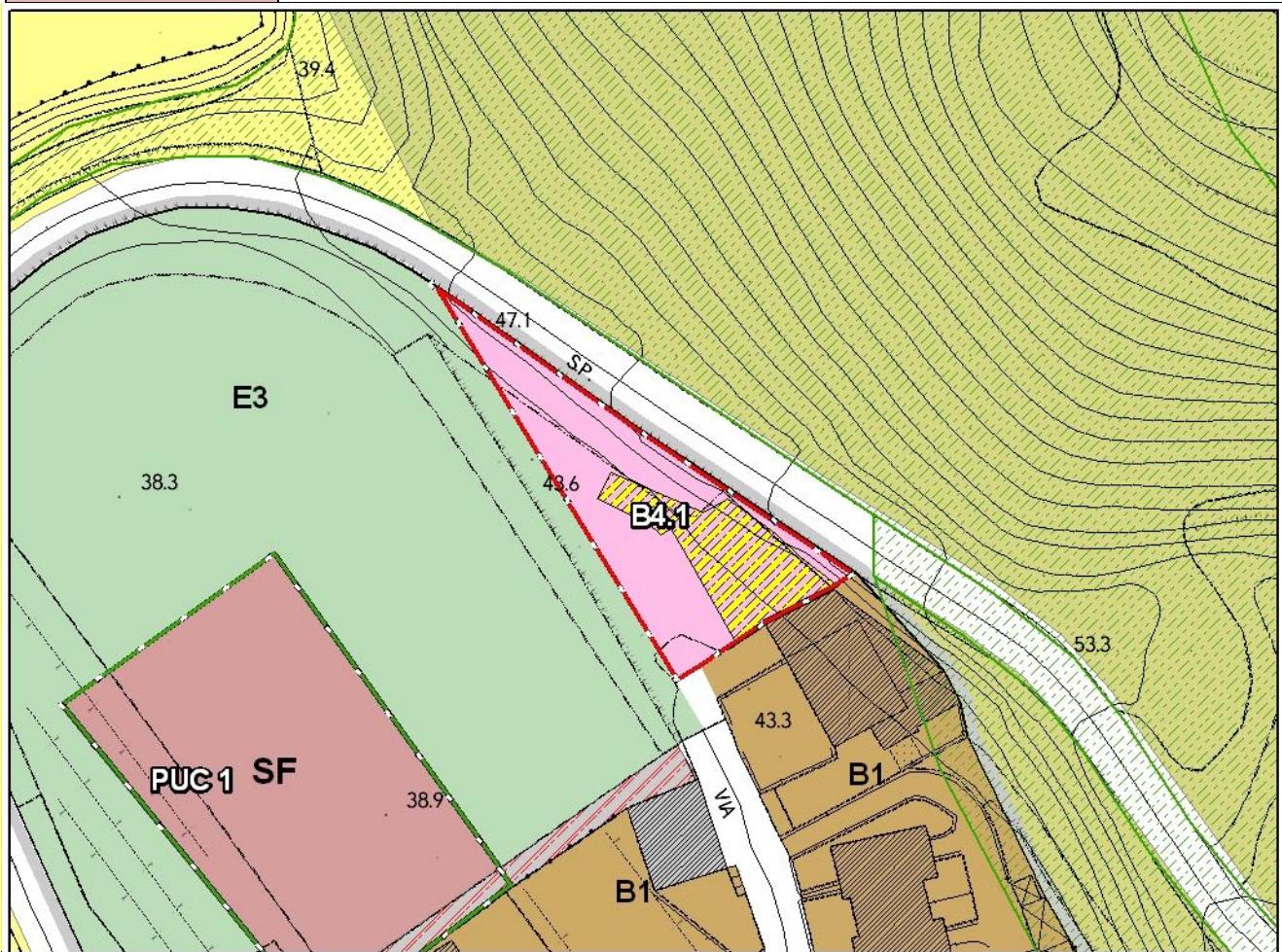
**aaaaaa** Aggiunto

Modificato a seguito di richiesta da parte del Genio Civile

**aaaaaa** Aggiunto

**UTOE N. 1  
LAURA**

<b>UTOE 1</b>	LOC. Laura, Via Fausto Coppi
<b>B4.1<sup>1</sup></b>	Tav. 4 – Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

<b>SUL MAX</b>	140 MQ Comprensiva della SUL esistente
<b>RC MAX</b>	40%
<b>H MAX</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Mono – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 19

## **PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 33.2.6 delle presenti NTA.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 140 mq di SUL, RC 40% e altezza massima pari a 6,5 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono - bifamiliare.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La SUL assegnata è comprensiva della SUL dei fabbricati esistenti, i quali dovranno essere demoliti prima dell'attuazione della scheda norma con apposito atto abilitativo che ne certifichi la reale consistenza. Nel caso in cui le volumetrie siano già state demolite, dovrà essere fatto riferimento ad apposito atto, che ne certifichi la reale consistenza prima della demolizione.</p>
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	<p>Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.</p> <p>E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.</p>
<b>Acqua</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le previsioni devono essere strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire l'approvvigionamento idrico, nonché alla implementazione del sistema depurativo a livello comunale oppure con sistemi di depurazione e smaltimento autonomi.</li><li>Ogni nuovo intervento dovrà essere singolarmente valutato congiuntamente tra Comune ed Ente gestore al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.</li><li>Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:<ul style="list-style-type: none"><li>la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;</li><li>la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;</li></ul></li><li>Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li><li>Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico</li></ul>

già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione.

- Per le nuove utenze non servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di pretrattamento autonomo prima di essere allacciate alla fognatura mista

#### Rifiuti

- Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo casonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata.

#### Energia

- Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;
- Dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto;
- L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;

#### Suolo e sottosuolo

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale e motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione e la ritenzione anche temporanea delle acque.

#### Paesaggio

- Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di appositi elaborati che dimostrino il rispetto della percezione visiva dal lato ovest (viabilità e punti panoramici) e l'inserimento nel contesto paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

---

**MONITORAGGIO  
DEGLI  
INTERVENTI**

---

L'intervento è stato recepito dal Regolamento Urbanistico (3<sup>a</sup> Variante) approvato con Del. C.C. n.03 del 12.04.2012; l'intervento risulta quindi essere una reiterazione della previsione con modifiche.

---

**PRESCRIZIONI  
PIT**

---

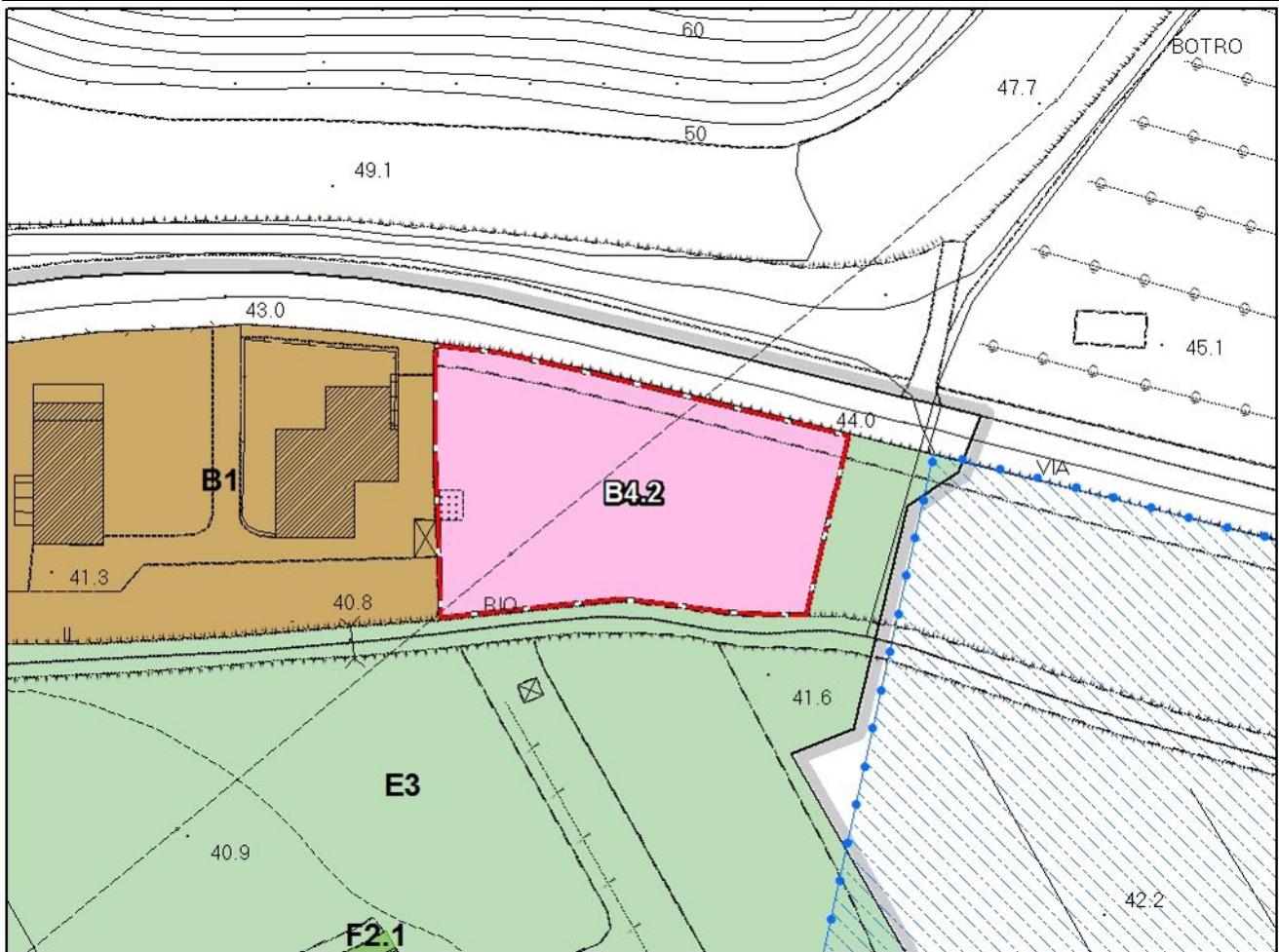
**FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

L'intervento previsto ricade in classe 2 di fattibilità corrispondente a Fattibilità con normali vincoli. La pericolosità dell'area per gli aspetti geomorfologici e sismici è risultata Media (G2;S2). La pericolosità Idraulica è irrilevante.

**PRESCRIZIONI**

Gli interventi dovranno essere supportati da idonee indagini geognostiche finalizzate alla ricostruzione stratigrafica e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati dimensionate per tipologia secondo gli indirizzi del DPGRT 36R. La progettazione dovrà curare la corretta regimazione delle acque meteoriche.

<b>UTOE 1</b>	LOC. Laura, S.P. Piano della Tora
<b>B4.2</b>	Tav. 4 – Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

<b>SUL MAX</b>	230 MQ
<b>RC MAX</b>	40%
<b>H MAX</b>	8,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Mono - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

## PRESCRIZIONI:

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 33.2.6 delle presenti NTA.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 mq di SUL, RC 40% e altezza massima pari a 8,5 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono – bifamiliare.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.  E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	<p><b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Le previsioni devono essere strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire l'approvvigionamento idrico, nonché alla implementazione del sistema depurativo a livello comunale–oppure con sistemi di depurazione e smaltimento autonomi.</li><li>Ogni nuovo intervento dovrà essere singolarmente valutato congiuntamente tra Comune ed Ente gestore al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.</li><li>Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:<ul style="list-style-type: none"><li>la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;</li><li>la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;</li></ul></li><li>Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li><li>Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione.</li><li>Per le nuove utenze non servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di pretrattamento autonomo prima di essere allacciate alla fognatura mista</li></ul> <p><b>Rifiuti</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono</li></ul>

---

essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata.

### **Energia**

- Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;
- Dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto;
- L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;

### **Suolo e sottosuolo**

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

### **Paesaggio**

- Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di appositi elaborati che dimostrino il rispetto della percezione visiva dal lato ovest (viabilità e punti panoramici) e l'inserimento nel contesto paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni .
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

---

## **MONITORAGGIO DEGLI INTERVENTI**

L'intervento è stato recepito dal Regolamento Urbanistico (3<sup>a</sup> Variante) approvato con Del. C.C. n.03 del 12.04.2012; l'intervento risulta quindi essere una reiterazione della previsione con modifiche.

---

## **PRESCRIZIONI PIT**

## **FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

L'intervento previsto ricade in classe 3 di fattibilità corrispondente a Fattibilità condizionata. La pericolosità dell'area per tutti gli aspetti esaminati è risulta Elevata (G3;I3;S3)

### **Prescrizioni di natura geologica**

Gli interventi dovranno essere supportati da idonee indagini geognostiche finalizzate alla ricostruzione stratigrafica e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati dimensionate per tipologia secondo gli indirizzi del DPGRT 36R.

In particolare dovranno essere condotte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei sedimenti e del potenziale di liquefazione.

Per la messa in sicurezza rispetto al battente idraulico atteso nell'area (10 cm) dovranno essere previsti idonei volumi di compensazione da realizzarsi mediante depressioni superficiali da ubicare all'interno del resede di proprietà e comunque nell'ambito della zona urbanistica di intervento. La compensazione potrà essere raggiunta anche attraverso la realizzazione di volumi interrati o strutture tecnologiche opportunamente dimensionate.

I volumi di compenso dovranno essere calcolati sulla base delle altezze liquide di esondazione stimate e riportate nello studio idraulico redatto a supporto della variante urbanistica.

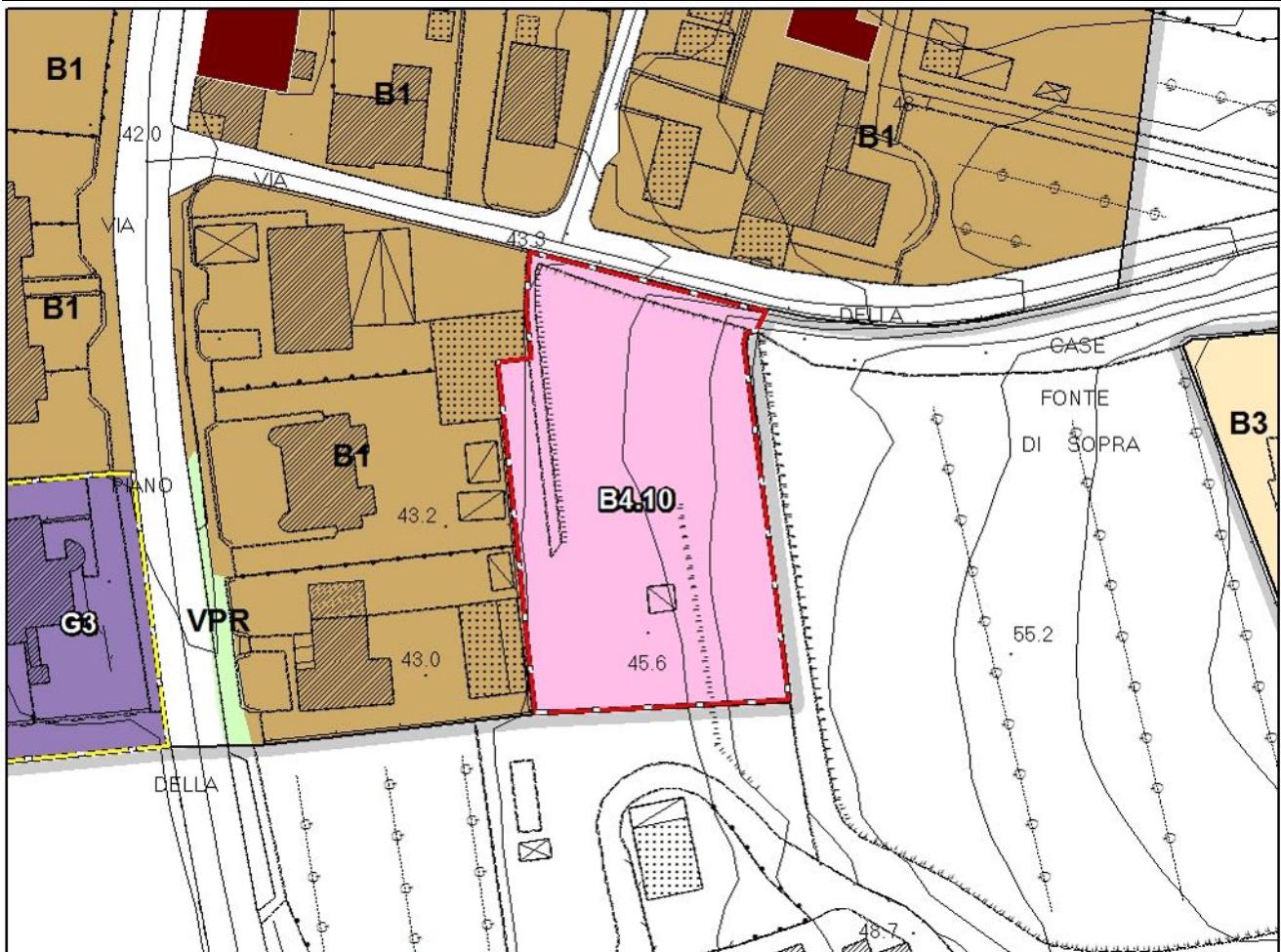
La progettazione dovrà curare la corretta regimazione delle acque meteoriche, preservando la funzionalità del reticolo idraulico esistente. Eventuali modifiche al reticolo superficiale dovranno essere supportate da uno specifico studio idraulico che ne attesti quantomeno il mantenimento delle originarie potenzialità.

**L'attuazione della previsione dovrà avvenire al di fuori dell'area a pericolosità. L'intervento dovrà inoltre essere conforme ai contenuti di cui all'art. 1 comma 3 della L.R. 21/2012.<sup>2</sup>**

---

<sup>2</sup> Modificato a seguito di espressione del Genio Civile con verbale Prot.4313 del 20/4/2018

<b>UTOE 1</b>	LOC. Laura, Via della Fonte
<b>B4.10<sup>3</sup></b>	Tav. 4 – Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

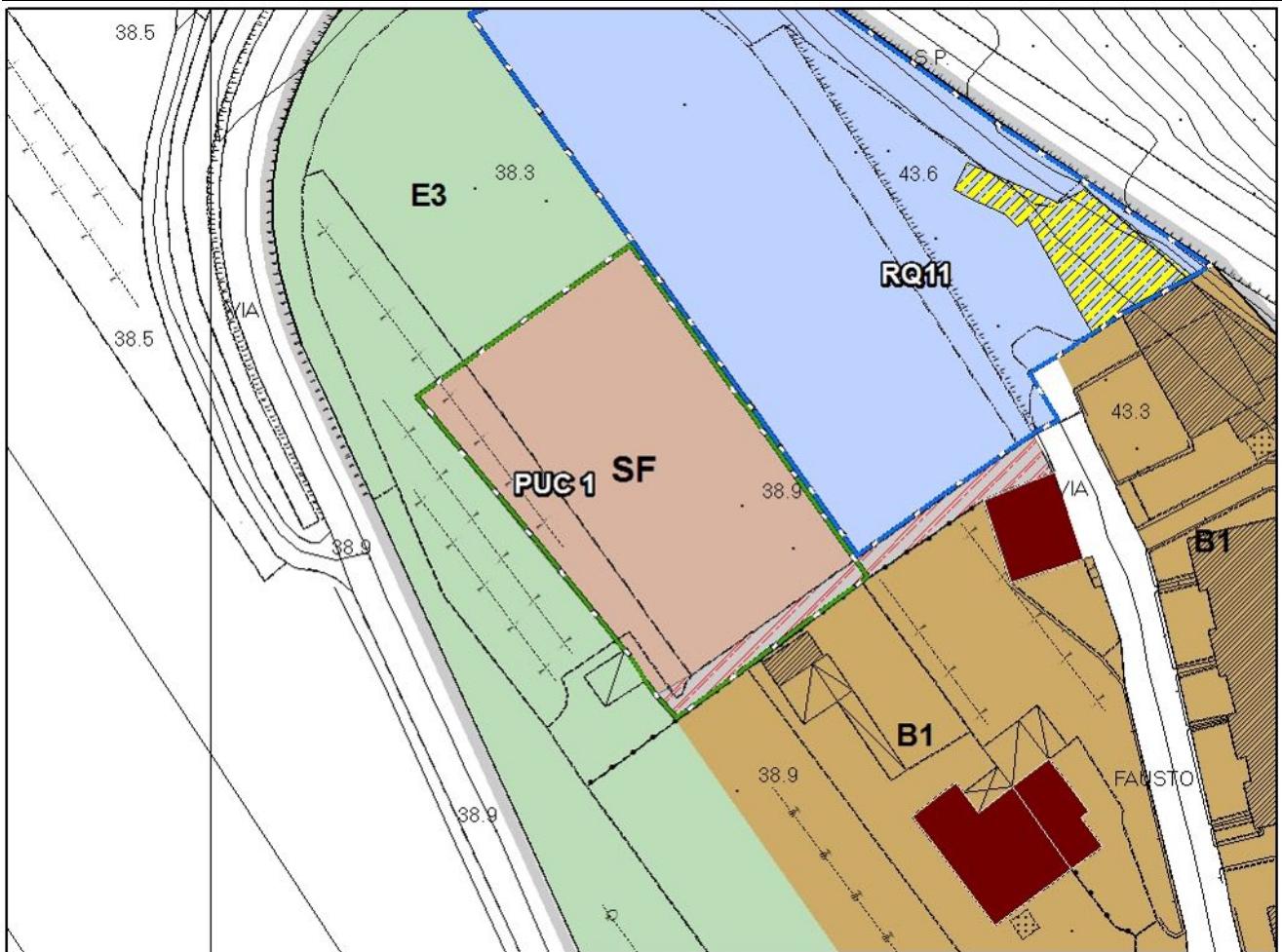
<b>SUL MAX</b>	230 MQ
<b>RC MAX</b>	30%
<b>H MAX</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Mono - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>3</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 62

**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 33.2.6 delle presenti NTA.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 mq di SUL, RC 30% e altezza massima pari a 6,5 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono – bifamiliare.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.  E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	
<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	

UTOE 1	LOC. Laura, Via Fausto Coppi
PUC 1	Tav. 4 – Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.929 MQ
<b>SUPERFICIE FONDIARIA (SF)</b>	1.809 MQ
<b>SUL MAX</b>	460 MQ
<b>RC MAX</b>	40%
<b>H MAX</b>	6,50 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Mono – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione

## **PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della LR 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 33.2.7 delle presenti NTA.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 mq di SUL, RC 40% e altezza massima pari a 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono - bifamiliare.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.  E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
<b>OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE</b>	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale: <ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione della viabilità pubblica di accesso al lotto, secondo lo schema riportato nella scheda. L'effettiva quantificazione delle opere stradali da realizzare saranno effettuate in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.</li></ul> La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 33.2.7, delle NTA.
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	<b>Acqua</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le previsioni devono essere strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire l'approvvigionamento idrico, nonché alla implementazione del sistema depurativo a livello comunale—oppure con sistemi di depurazione e smaltimento autonomi.</li><li>• Ogni nuovo intervento dovrà essere singolarmente valutato congiuntamente tra Comune ed Ente gestore al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.</li><li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:<ul style="list-style-type: none"><li>- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;</li></ul></li></ul>

- 
- la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
  - Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.
  - Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione.
  - Per le nuove utenze non servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di pretrattamento autonomo prima di essere allacciate alla fognatura mista

#### **Rifiuti**

- Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata.

#### **Energia**

- Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;
- Dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto;
- L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;

#### **Suolo e sottosuolo**

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

#### **Paesaggio**

- Data la forte visibilità del luogo in cui è previsto l'intervento particolare attenzione dovrà essere posta al tipo di progetto e alla sua integrazione paesaggistica, che sarà dimostrata attraverso appositi elaborati che dimostrino l'intervisibilità dai punti di vista principali.
-

- 
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.
  - Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- 

**MONITORAGGIO  
DEGLI  
INTERVENTI**

L'intervento è stato recepito dal Regolamento Urbanistico (3<sup>a</sup> Variante) approvato con Del. C.C. n.03 del 12.04.2012; l'intervento risulta quindi essere una reiterazione della previsione con modifiche.

---

**PRESCRIZIONI  
PIT**

---

**FATTIBILITÀ**

L'intervento previsto ricade in classe 3 di fattibilità corrispondente a Fattibilità condizionata. La pericolosità dell'area per tutti gli aspetti esaminati è risulta Elevata (G3;I3;S3)

**Prescrizioni di natura geologica**

Gli interventi dovranno essere supportati da idonee indagini geognostiche finalizzate alla ricostruzione stratigrafica e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati dimensionate per tipologia secondo gli indirizzi del DPGRT 36R.

In particolare dovranno essere condotte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti e del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione del suolo.

Per la messa in sicurezza rispetto al battente idraulico atteso nell'area (10-50cm) dovranno essere previsti idonei volumi di compensazione da realizzarsi mediante depressioni superficiali da ubicare all'interno del resede di proprietà e comunque all'interno della zona urbanistica di intervento. La compensazione potrà essere raggiunta anche attraverso la realizzazione di volumi interrati o strutture tecnologiche opportunamente dimensionate. I volumi di compenso dovranno essere calcolati sulla base delle altezze liquide di esondazione stimate e riportate nello studio idraulico redatto a supporto della variante urbanistica.

La progettazione dovrà supportata da uno studio idraulico di dettaglio mirato al mantenimento della funzionalità del reticolo idraulico presente, adeguandolo se necessario alle mutate condizioni di permeabilità del suolo.

Tutte le trasformazioni (con esclusione degli interventi sulla viabilità) comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili, devono prevedere il totale smaltimento con re infiltrazione nei terreni delle acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabilizzate o semipermeabili, ove non siano presenti rischi di inquinamento delle acque sotterranee. Lo smaltimento delle acque dovrà avvenire nel suolo pertinenziale così da favorire l'infiltrazione nei terreni delle acque, e solo, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate ad i valori relativi allo stato di pre-intervento., prevedendo la realizzazione di vasche volano e/o di altri idonei accorgimenti. Le valutazioni idrauliche verranno fatte con riferimento ad eventi di pioggia di durata 1 ora e tempo di ritorno ventennale.

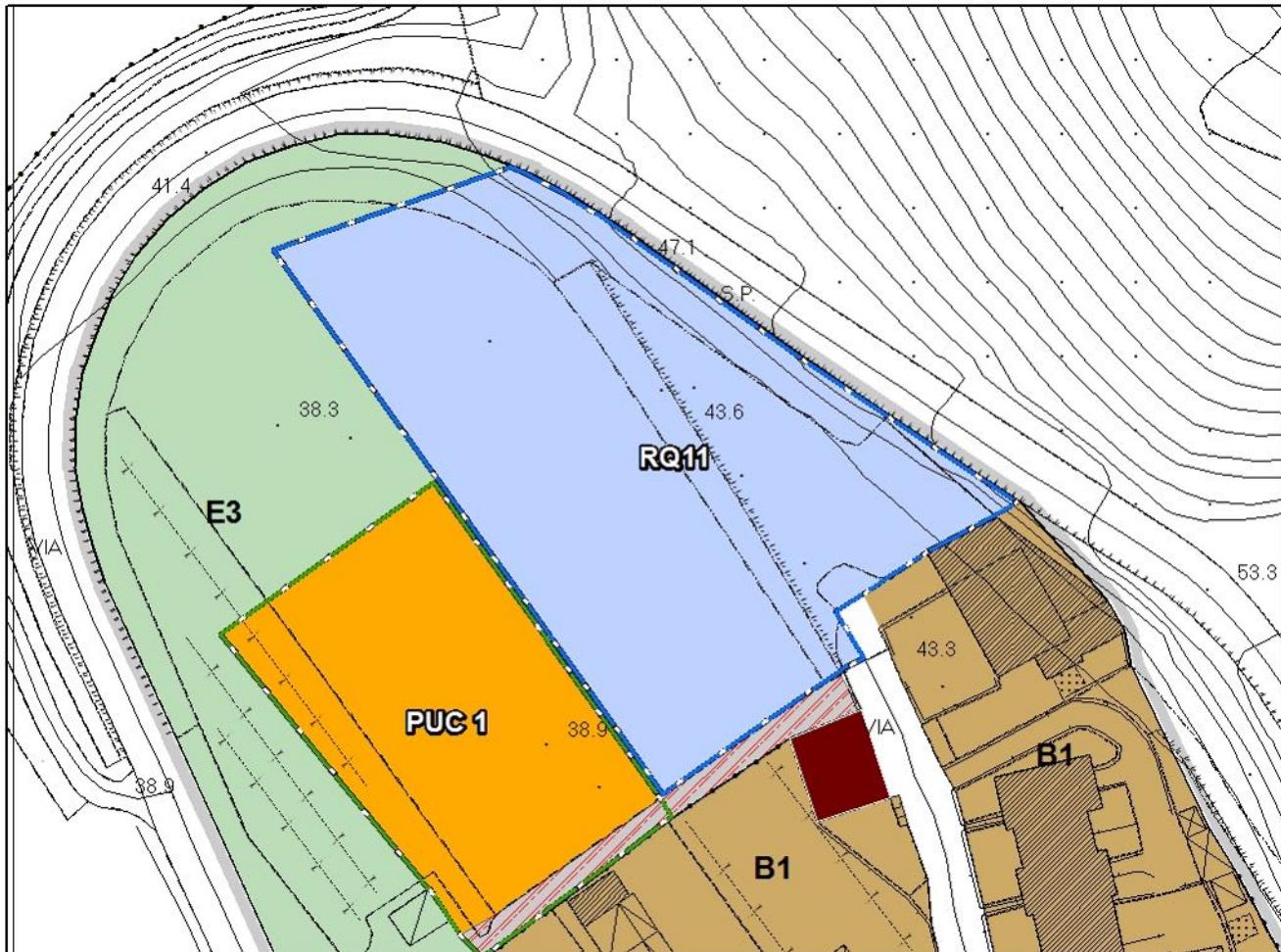
**L'attuazione della previsione è subordinata al rispetto delle condizioni di messa in sicurezza e di gestione del rischio che dovranno essere ulteriormente approfondite in fase di Piano**

Attuativo.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Modificato a seguito di espressione del Genio Civile con verbale Prot.4313 del 20/4/2018

<b>UTOE 1</b>	LOC. Laura, Via Fausto Coppi
<b>RQ 11<sup>5</sup></b>	Tav. 4 – Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

<b>PIANO DI RECUPERO</b>	Approvato con Del. C.C. n. 6 del 27.03.2007; Convenzione (atto n.852) stipulata in data 24.10.2007
--------------------------	--

#### PRESCRIZIONI:

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI** Valgono i parametri, le prescrizioni e le modalità di esecuzione stabiliti dal Piano di Recupero (P.d.R.) approvato con Del. C.C. n.6 del 27.03.2007 e della Convenzione (atto n.852) stipulata in data 24.10.2007.

**MONITORAGGIO DEGLI INTERVENTI** L'intervento è stato recepito dal Regolamento Urbanistico (3<sup>a</sup> Variante) approvato con Del. C.C. n.03 del 12.04.2012; l'intervento risulta quindi essere una reiterazione della previsione con modifiche.

**INDICAZIONE IDROGEOLOGICHE** L'attuazione della previsione è subordinata al rispetto delle condizioni di messa in sicurezza e di gestione del rischio che dovranno essere

<sup>5</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 19

---

ulteriormente approfondite in fase di Piano Attuativo.<sup>6</sup>

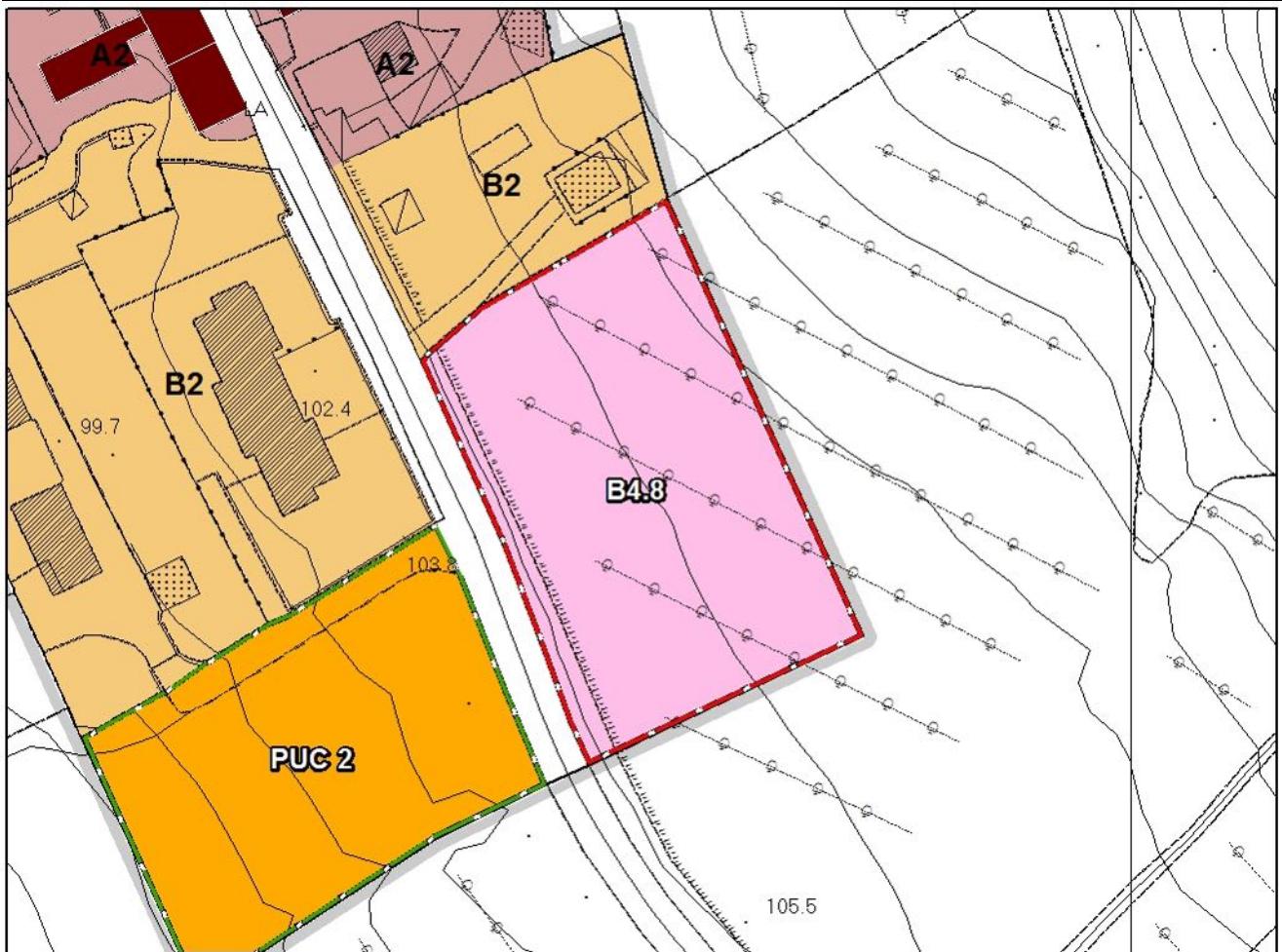
---

---

<sup>6</sup> Modificato a seguito di espressione del Genio Civile con verbale Prot.4313 del 20/4/2018

## **UTOE N. 3 LA CASA**

UTOE 3	LOC. La Casa, Via la Casa
B4.8 <sup>7</sup>	Tav. 4 – Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

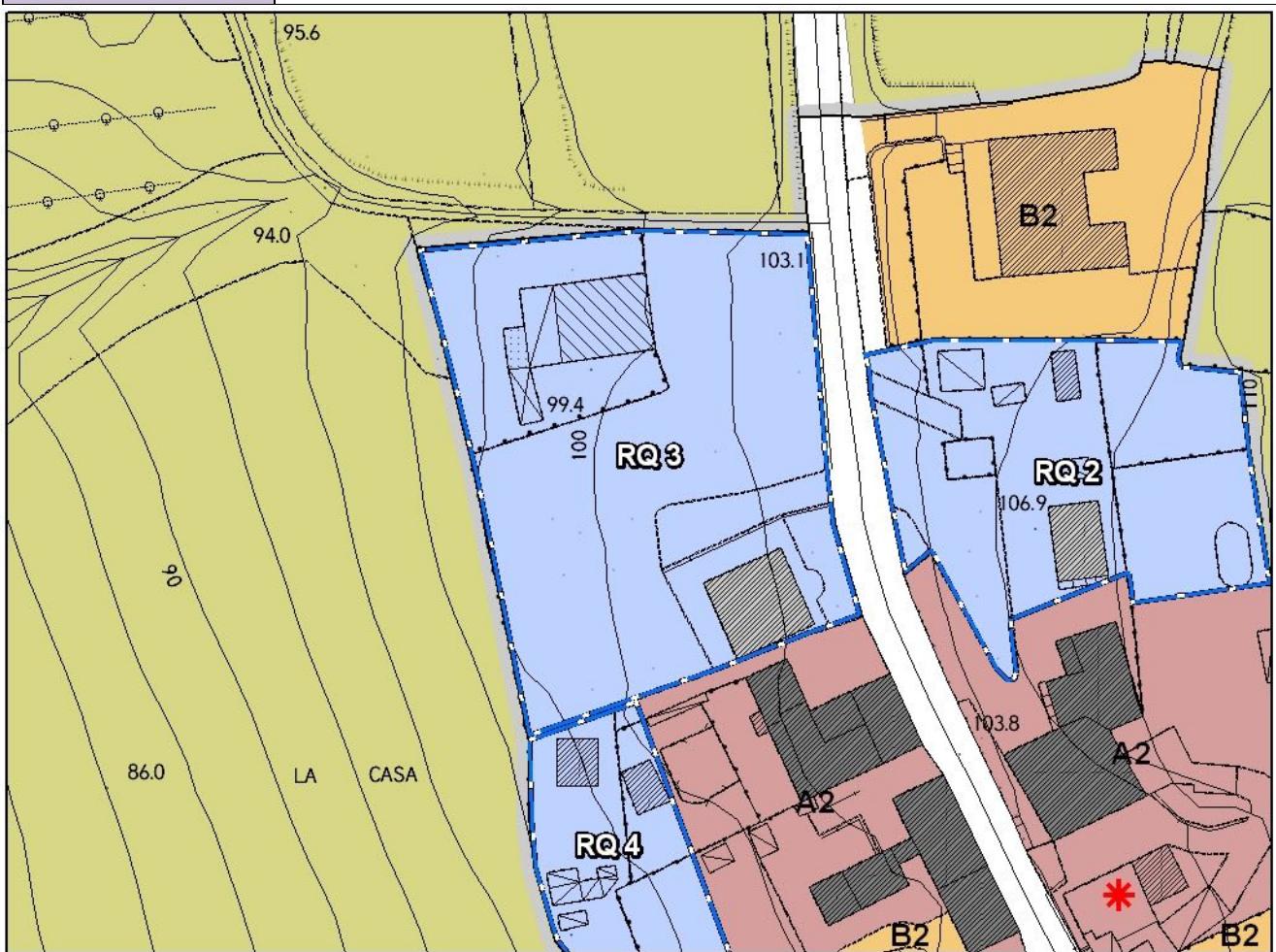
<b>SUL MAX</b>	230 MQ
<b>RC MAX</b>	40%
<b>H MAX</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Mono - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>7</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 30

**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 33.2.6 delle presenti NTA.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 mq di SUL, RC 40% e altezza massima pari a 6,5 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono – bifamiliare.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.  E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	
<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	

<b>UTOE 3</b>	LOC. La Casa-ovest
<b>RQ 3<sup>8</sup></b>	Tav. 4 – Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

<b>SUL MAX</b>	230 mq Aggiuntiva alla SUL esistente
<b>RC MAX</b>	30%
<b>H MAX</b>	7,00 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>8</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 36

## **PRESCRIZIONI:**

### **STRUMENTO D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della LR 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 33.4 delle presenti NTA.

### **DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento prevede la riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle aree libere, attraverso la ristrutturazione urbanistica degli annessi e superfetazioni recenti legittimi, privi di qualsiasi valore e degradanti, con operazioni di demolizione, ricostruzione, accorpamento, eliminazione di superfetazioni; e la riqualificazione degli edifici esistenti attraverso la eliminazione di elementi incongrui e superfetazioni.

E' ammessa:

- la realizzazione di uno o due novi edifici a destinazione residenziale ed accessori e/o in ampliamento degli edifici esistenti se ammesso dalle norme dei singoli edifici; le dimensioni massime ammesse sono pari a 230 mq di SUL aggiuntiva alla SUL esistente legittimata, RC 30% e altezza massima pari a 7,00 ml;
- non è ammessa la realizzazione di annessi separati dagli edifici principali, anche se destinati alla realizzazione dei posti auto minimi coperti prescritti dall'art. 16 delle NTA; i posti auto devono essere ricavati all'interno del edifici esistenti o nell'ampliamento;
- la restante volumetria esistente o ristrutturata deve conservare la destinazione d'uso in atto;
- è ammesso l'insediamento di diverse destinazioni d'uso, secondo quanto prescritto dalla UTOE, in sostituzione dell'uso residenziale.

### **PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

Sistemazione delle aree libere a prevalenza verde: giardino, orto, parco, agricolo.

E' ammessa esclusivamente la pavimentazione di modeste aree intorno o nelle pertinenze dei fabbricati e degli annessi fino ad una superficie max pari al 30% della superficie coperta dei fabbricati.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e

ambientale della trasformazione.

## MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

### Acqua

- Le previsioni devono essere strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire l'approvvigionamento idrico, nonché alla implementazione del sistema depurativo a livello comunale oppure con sistemi di depurazione e smaltimento autonomi;
- Ogni nuovo intervento dovrà essere singolarmente valutato congiuntamente tra Comune ed Ente gestore al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie;
- Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:
  - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
  - la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
- Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile;
- Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione;
- Per le nuove utenze non servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di pretrattamento autonomo prima di essere allacciate alla fognatura mista

### Rifiuti

- Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata.

### Energia

- Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;
- Dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto;
- L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di

“illuminazione esterna”, in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;

#### **Suolo e sottosuolo**

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l’infiltrazione e la ritenzione anche temporanea delle acque.

#### **Paesaggio**

- Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di appositi elaborati che dimostrino l’inserimento nel contesto paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l’intervento si va a collocare.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

#### **MONITORAGGIO DEGLI INTERVENTI**

L’intervento è stato recepito dal Regolamento Urbanistico (3<sup>a</sup> Variante) approvato con Del. C.C. n.03 del 12.04.2012; l’intervento risulta quindi essere una reiterazione della previsione con modifiche.

#### **PRESCRIZIONI PIT**

#### **FATTIBILITÀ**

L’intervento previsto ricade in classe 2 di fattibilità corrispondente a Fattibilità con normali vincoli. La pericolosità geologica e sismica dell’area è media (G2; S2). La pericolosità idraulica è irrilevante (G1).

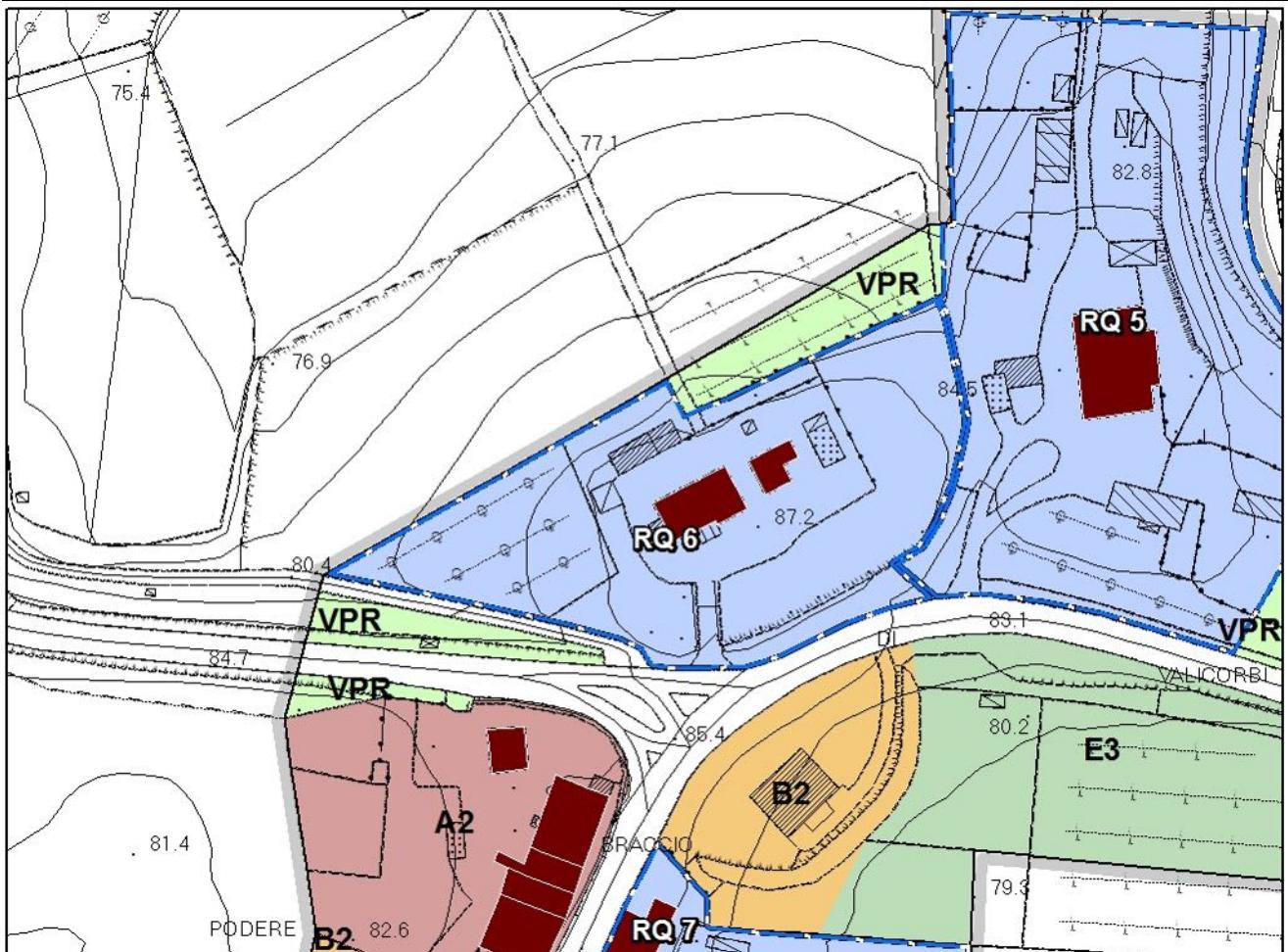
#### **Prescrizioni di natura geologica**

Gli interventi dovranno essere supportati da idonee indagini geognostiche finalizzate alla ricostruzione stratigrafica e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati dimensionate per tipologia secondo gli indirizzi del DPGRT 36R.

Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire nel suolo pertinenziale così da favorire l’infiltrazione nei terreni delle acque, e solo, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale (sistema di canalette e impluvi esistente) comunque contenendo l’entità media delle portate scaricate ad i valori relativi allo stato di pre-intervento, prevedendo la realizzazione di vasche volano e/o di altri idonei accorgimenti. Le valutazioni idrauliche verranno fatte con riferimento ad eventi di pioggia di durata 1 ora e tempo di ritorno ventennale.

## **UTOE N. 4 GREPPIOLI**

UTOE 4	LOC. Greppioli, nord-ovest
RQ 6	Tav. 4 – Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.500

<b>SUL MAX</b>	230 mq Aggiuntiva alla SUL esistente
<b>RC MAX</b>	30%
<b>H MAX</b>	7,00 ML residenziale 3,00 ML annessi e volumi accessori
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>PIANO DI RECUPERO</b>	Approvato con Del. C.C. n. 2 del 26.01.2016; Convenzione stipulata in data 11.11.2016 <sup>9</sup>

<sup>9</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 24

## PRESCRIZIONI:

### STRUMENTO D'ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della LR 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 33.4 delle presenti NTA.

Valgono i parametri, le prescrizioni e le modalità di esecuzione stabiliti dal Piano di Recupero (P.d.R.) approvato con Del. C.C. n.2 del 26.01.2016 e della Convenzione stipulata in data 11.11.2016.<sup>10</sup>

### DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento prevede la riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle aree libere, attraverso la ristrutturazione urbanistica degli annessi e superfetazioni recenti legittimi, privi di qualsiasi valore e degradanti, con operazioni di demolizione, ricostruzione, accorpamento, eliminazione di superfetazioni; e la riqualificazione degli edifici esistenti attraverso la eliminazione di elementi incongrui e superfetazioni.

E' ammessa:

- 115 mq di SUL max aggiuntiva alla SUL esistente legittimata, da destinarsi alla realizzazione di uno o due nuovi edifici a destinazione residenziale ed accessori e/o ampliamento degli edifici esistenti se ammesso dalle norme dei singoli edifici; le dimensioni massime ammesse sono pari a RC 30% e altezza massima pari a 7,00 ml. per gli edifici residenziali e 3,00 ml. per gli annessi e volumi accessori;
- la restante volumetria esistente o ristrutturata deve conservare la destinazione d'uso in atto;
- è ammesso l'insediamento di diverse destinazioni d'uso, secondo quanto prescritto dalla UTOE, in sostituzione dell'uso residenziale.

### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Realizzazione dei posti auto minimi coperti prescritti dall'art. 16 delle NTA negli annessi ristrutturati.

Sistemazione delle aree libere a prevalenza verde: giardino, orto, parco, agricolo.

E' ammessa esclusivamente la pavimentazione di modeste aree intorno o nelle pertinenze dei fabbricati e degli annessi fino ad una superficie max pari al 30% della superficie coperta dei fabbricati.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

<sup>10</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 24

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

## MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

### Acqua

- Le previsioni devono essere strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire l'approvvigionamento idrico, nonché alla implementazione del sistema depurativo a livello comunale oppure con sistemi di depurazione e smaltimento autonomi;
- Ogni nuovo intervento dovrà essere singolarmente valutato congiuntamente tra Comune ed Ente gestore al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie;
- Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:
  - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
  - la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
- Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile;
- Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione;
- Per le nuove utenze non servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di pretrattamento autonomo prima di essere allacciate alla fognatura mista

### Rifiuti

- Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata.

### Energia

- Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;
- Dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto;
- L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà

essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;

#### **Suolo e sottosuolo**

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale e motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione e la ritenzione anche temporanea delle acque.

#### **Paesaggio**

- Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di appositi elaborati che dimostrino l'inserimento nel contesto paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

### **MONITORAGGIO DEGLI INTERVENTI**

L'intervento è stato recepito dal Regolamento Urbanistico (3<sup>a</sup> Variante) approvato con Del. C.C. n.03 del 12.04.2012; l'intervento risulta quindi essere una reiterazione della previsione con modifiche.

### **PRESCRIZIONI PIT**

#### **FATTIBILITÀ**

L'intervento previsto ricade in classe 2 di fattibilità corrispondente a Fattibilità con normali vincoli. La pericolosità geologica e sismica dell'area è media (G2; S2). La pericolosità idraulica è irrilevante (G1).

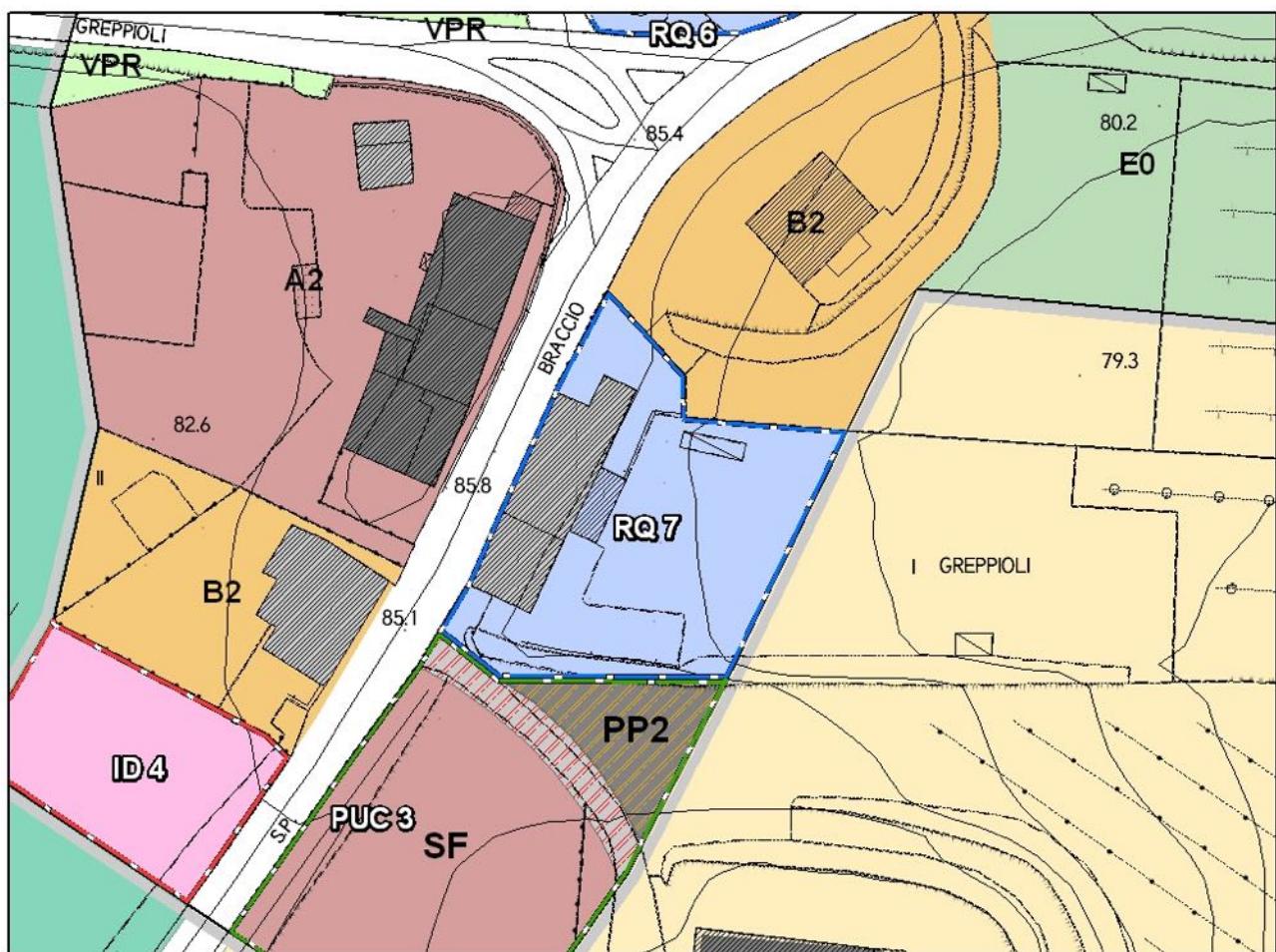
#### **Prescrizioni di natura geologica**

Gli interventi dovranno essere supportati da idonee indagini geognostiche finalizzate alla ricostruzione stratigrafica e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati dimensionate per tipologia secondo gli indirizzi del DPGRT 36R.

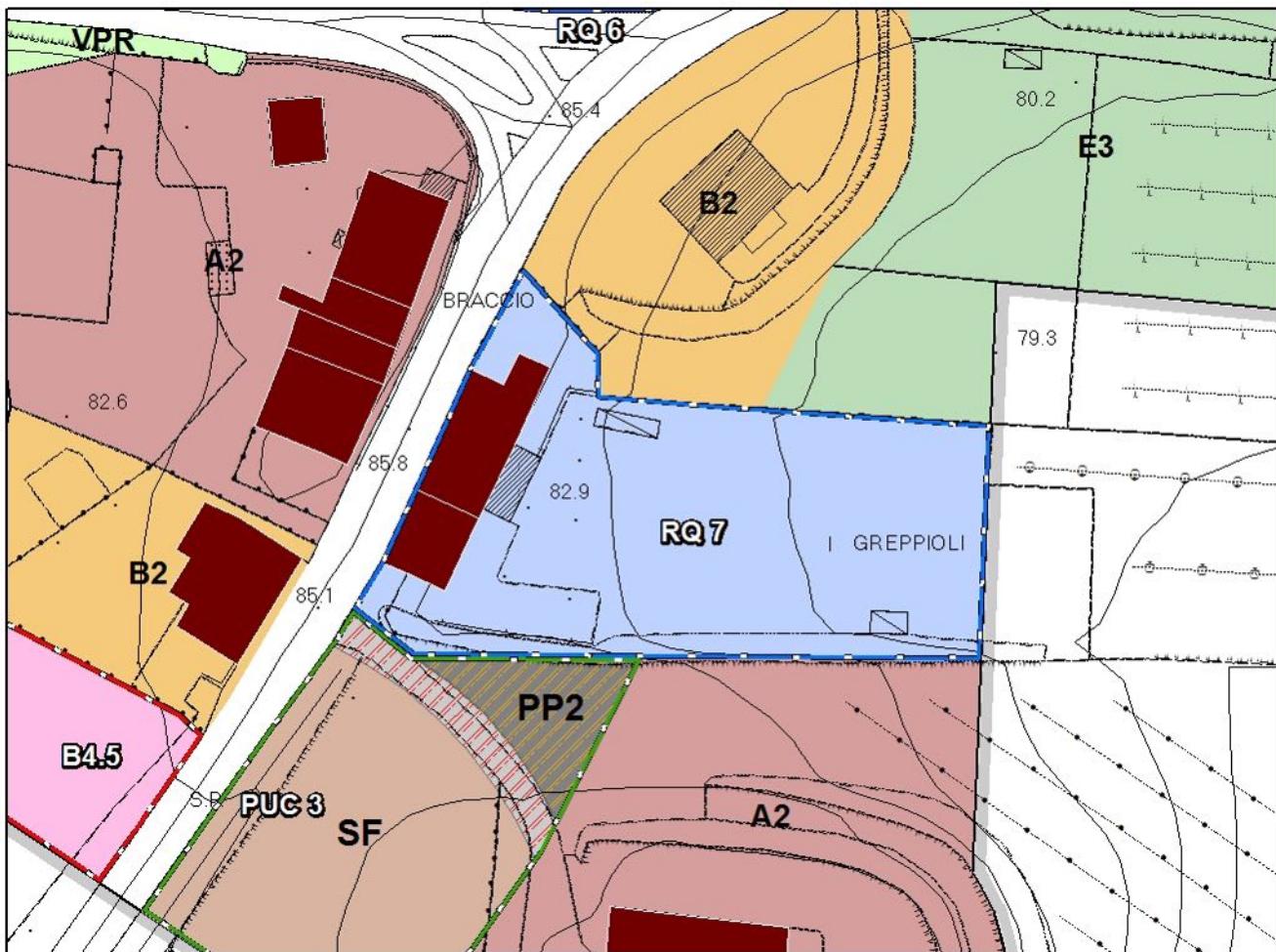
Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire nel suolo pertinenziale così da favorire l'infiltrazione nei terreni delle acque, e solo, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale (sistema di canalette e impluvi esistente) comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate ad i valori relativi allo stato di pre-intervento, prevedendo la realizzazione di vasche volano e/o di altri idonei accorgimenti. Le valutazioni idrauliche verranno fatte con riferimento ad eventi di pioggia di durata 1 ora e tempo di ritorno ventennale.

UTOE 4	LOC. Greppioli, sud
<b>RQ 7</b>	Tav. 4 – Disciplina del territorio urbano

Stato Adottato



## Stato Modificato



Scala 1:1.000

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE<sup>11</sup></b>	1.635 2.907 mq
<b>SUL MAX</b>	100 mq in ampliamento alle volumetrie esistenti
<b>RC MAX</b>	30%
<b>H MAX</b>	Esistente per ampliamenti 3,00 ML annessi e volumi accessori
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>11</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 3

**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della LR 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 33.4 delle presenti NTA.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento prevede la riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle aree libere, attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la ristrutturazione urbanistica degli annessi e superfetazioni recenti legittimi, privi di qualsiasi valore e degradanti, con operazioni di demolizione, ricostruzione, accorpamento, eliminazione di superfetazioni;</li><li>- la riqualificazione degli edifici esistenti attraverso la eliminazione di elementi incongrui e superfetazioni.</li></ul> <p>E' ammessa la realizzazione di 100 mq di SUL max aggiuntiva alla SUL esistente legittimata, da destinarsi all'ampliamento degli edifici esistenti e/o alla realizzazione di edifici ad uso accessorio nel resede; le dimensioni massime ammesse sono pari a RC 30% e altezza massima pari all'esistente per gli ampliamenti, mentre 3,00 ml. per gli annessi e volumi accessori;</p>
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>Sistemazione delle aree libere a prevalenza verde: giardino, orto, parco, agricolo.</p> <p>L'eventuale ampliamento dell'edificio esistente dovrà essere realizzato sul retro, secondo regole di compatibilità tipologica e morfologica con l'esistente.</p> <p>Eventuali fabbricati accessori devono essere realizzati nelle forme e materiali tipici dell'architettura rurale.</p> <p>Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.</p> <p>E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.</p>
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	<p><b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ogni nuovo intervento dovrà essere singolarmente valutato congiuntamente tra Comune ed Ente gestore al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.</li><li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla</li></ul>

---

conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
- Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.
- Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione.
- Per le nuove utenze non servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di pretrattamento autonomo prima di essere allacciate alla fognatura mista

#### **Rifiuti**

- Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata.

#### **Energia**

- Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;
- Dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto;
- L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;

#### **Suolo e sottosuolo**

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

#### **Paesaggio**

- Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di appositi elaborati che dimostrino l'inserimento nel contesto

---

paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni.

- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.
  - Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- 

**MONITORAGGIO  
DEGLI  
INTERVENTI**

L'intervento è stato recepito dal Regolamento Urbanistico (3<sup>a</sup> Variante) approvato con Del. C.C. n.03 del 12.04.2012; l'intervento risulta quindi essere una reiterazione della previsione con modifiche.

---

**PRESCRIZIONI  
PIT**

---

**FATTIBILITÀ**

L'intervento previsto ricade in classe 2 di fattibilità corrispondente a Fattibilità con normali vincoli. La pericolosità geologica e sismica dell'area è media (G2; S2). La pericolosità idraulica è irrilevante (G1).

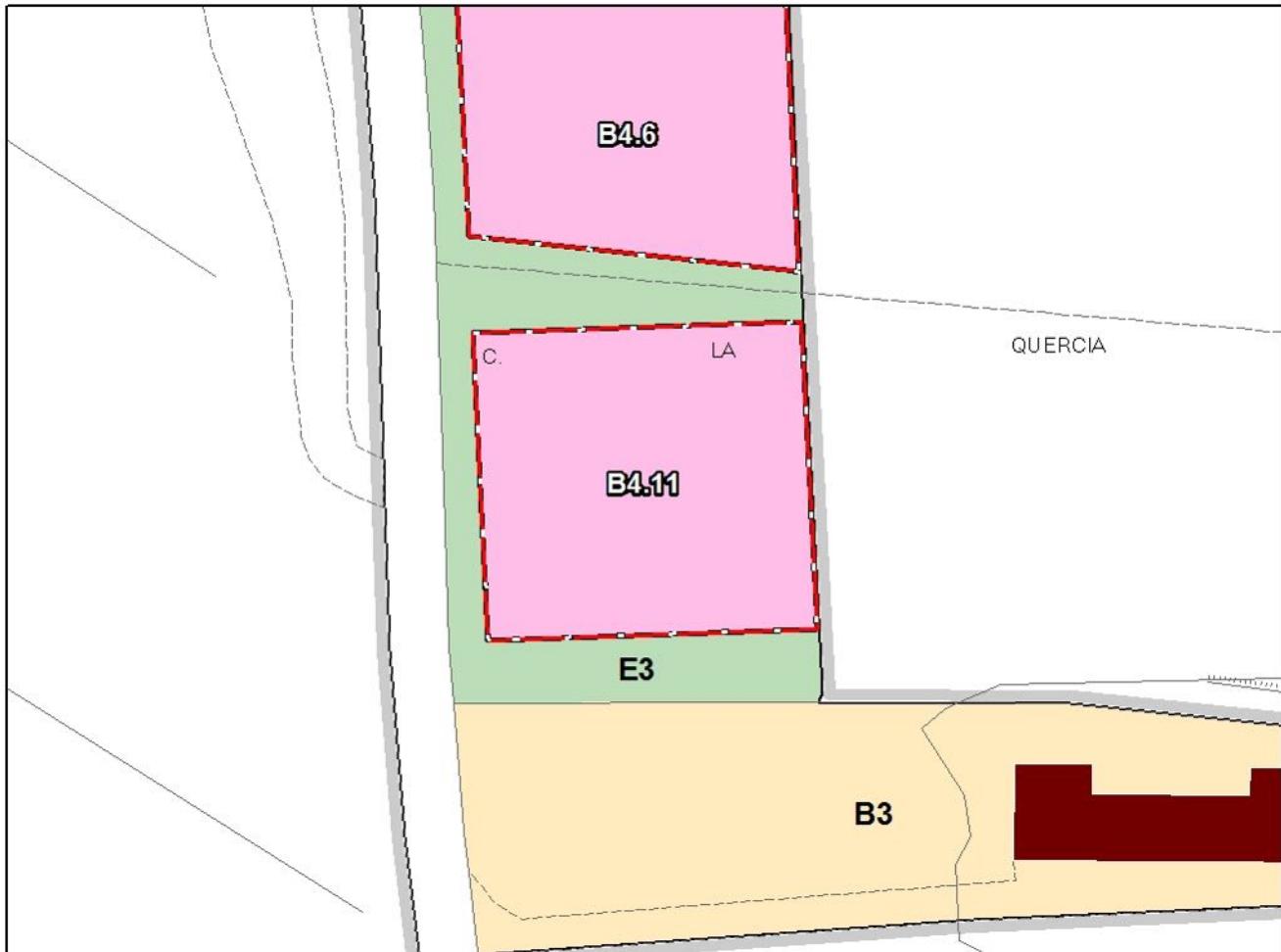
**Prescrizioni di natura geologica**

Gli interventi dovranno essere supportati da idonee indagini geognostiche finalizzate alla ricostruzione stratigrafica e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati dimensionate per tipologia secondo gli indirizzi del DPGRT 36R.

Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire nel suolo pertinenziale così da favorire l'infiltrazione nei terreni delle acque, e solo, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale (sistema di canalette e impluvi esistente) comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate ad i valori relativi allo stato di pre-intervento., prevedendo la realizzazione di vasche volano e/o di altri idonei accorgimenti. Le valutazioni idrauliche verranno fatte con riferimento ad eventi di pioggia di durata 1 ora e tempo di ritorno ventennale.

**UTOE N. 5  
LORENZANA VERSANTE OVEST**

UTOE 5	LOC. S.P. Piano della Tora
<b>B4.11<sup>12</sup></b>	Tav. 4 – Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

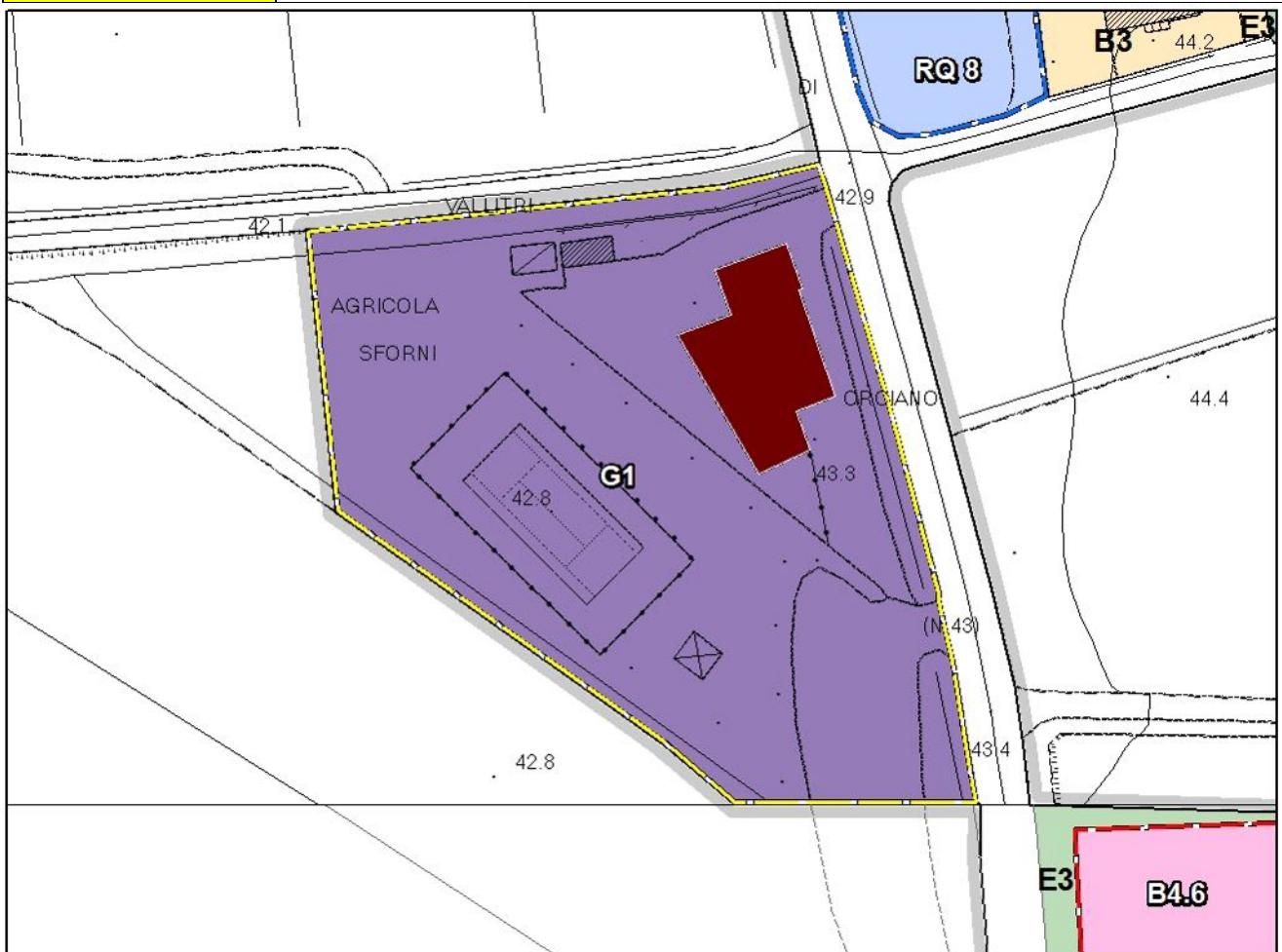
<b>SUL MAX</b>	275 MQ
<b>RC MAX</b>	40%
<b>H MAX</b>	8,50 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Mono - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>12</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 25

**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 33.2.6 delle presenti NTA.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 275 mq di SUL, RC 40% e altezza massima pari a 8,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono - bifamiliare.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.  E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	
<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	

UTOE 5	LOC. S.P. Piano della Tora
<b>G 1</b>	Tav. 4 – Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

<b>SUL MAX</b>	Ampliamento dell'esistente <b>per un massimo del 20% della SUL esistente.</b> <sup>13</sup>
<b>RC MAX</b>	
<b>H MAX</b>	Esistente
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Attrazzatura esistente ad uso bar-ristorante
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>VERDE PUBBLICO</b>	Da quantificare in sede di convenzione
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO</b>	Da quantificare in sede di convenzione

<sup>13</sup> Modificato a seguito del pronunciamento della Conferenza Paesaggistica

**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della LR 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 33.2.7 delle presenti NTA.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	L'intervento prevede la conferma ed ampliamento, <b>per un massimo del 20% della SUL esistente<sup>14</sup></b> , delle destinazioni d'uso in atto, quali ristorante, verde attrezzato e parcheggio. E' ammessa la riqualificazione degli edifici esistente e delle aree libere, con conseguente eliminazione di annessi e superfetazioni incongrui.  In mancanza dell'attuazione dell'intervento di riqualificazione complessiva suddetto sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria dell'esistente.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	Nelle aree libere, che devono essere a prevalente sistemazione a verde, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive scoperte e di arredi.  E' ammessa la chiusura con strutture leggere (infissi in legno, ferro, vetro) delle strutture esistenti legittime, senza aumento del numero di piani, da destinarsi esclusivamente a sala ristorante, purchè l'intervento sia complessivamente migliorativo dell'esistente e correttamente inserito nel contesto.  Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.  E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
<b>OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE</b>	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale: <ul style="list-style-type: none"><li>- verde pubblico;</li><li>- parcheggio pubblico.</li></ul> L'effettiva quantificazione delle opere pubbliche da realizzare saranno effettuate in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.  La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti

<sup>14</sup> Modificato a seguito del pronunciamento della Conferenza Paesaggistica

---

gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 33.2.7, delle NTA.

---

## **MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

### **Acqua**

- Le previsioni devono essere strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire l'approvvigionamento idrico, nonché alla implementazione del sistema depurativo a livello comunale—oppure con sistemi di depurazione e smaltimento autonomi.
- Ogni nuovo intervento dovrà essere singolarmente valutato congiuntamente tra Comune ed Ente gestore al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.
- Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:
  - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
  - la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
- Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.
- Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione.
- Per le nuove utenze non servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di pretrattamento autonomo prima di essere allacciate alla fognatura mista

### **Rifiuti**

- Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata.

### **Energia**

- Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;
- Dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto;
- L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a

---

quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;

#### **Suolo e sottosuolo**

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

#### **Paesaggio**

- Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di appositi elaborati che dimostrino l'inserimento nel contesto paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- Nella sistemazione degli spazi esterni dovranno essere utilizzate piante appartenenti alla vegetazione delle pianure planiziarie: pioppi, salici, ontani, querce caducifolie etc. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere abbondantemente alberate.

---

#### **MONITORAGGIO DEGLI INTERVENTI**

L'intervento è stato recepito dal Regolamento Urbanistico (3<sup>^</sup> Variante) approvato con Del. C.C. n.03 del 12.04.2012; l'intervento risulta quindi essere una reiterazione della previsione con modifiche.

---

#### **PRESCRIZIONI PIT**

---

#### **FATTIBILITÀ**

L'intervento previsto ricade in classe 2 di fattibilità corrispondente a Fattibilità con normali vincoli. La pericolosità dell'area per tutti gli aspetti è risultata media (G2; I2; S2).

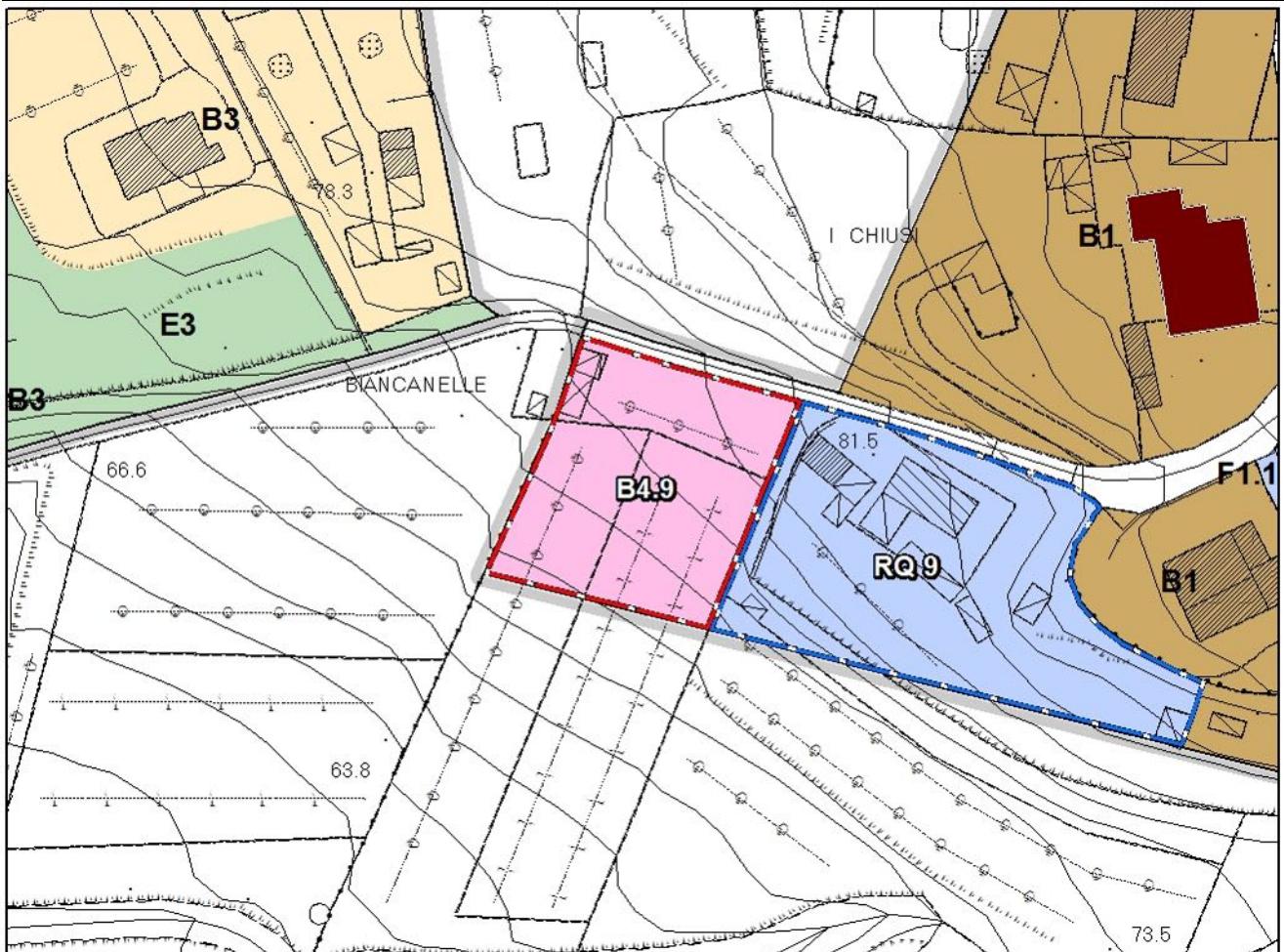
#### **Prescrizioni di natura geologica**

Gli interventi dovranno essere supportati da idonee indagini geognostiche finalizzate alla ricostruzione stratigrafica e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati dimensionate per tipologia secondo gli indirizzi del DPGRT 36R.

La progettazione dovrà curare la corretta regimazione delle acque meteoriche, preservando la funzionalità del reticolo idraulico esistente. Eventuali modifiche al reticolo superficiale dovranno essere supportate da uno specifico studio idraulico che ne attesti quantomeno il mantenimento delle originarie potenzialità.

## **UTOE N. 6 LORENZANA**

UTOE 6	LOC. Biancanelle
B4.9 <sup>15</sup>	Tav. 4 – Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

<b>SUL MAX</b>	150 MQ
<b>RC MAX</b>	30%
<b>H MAX</b>	4,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Mono - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

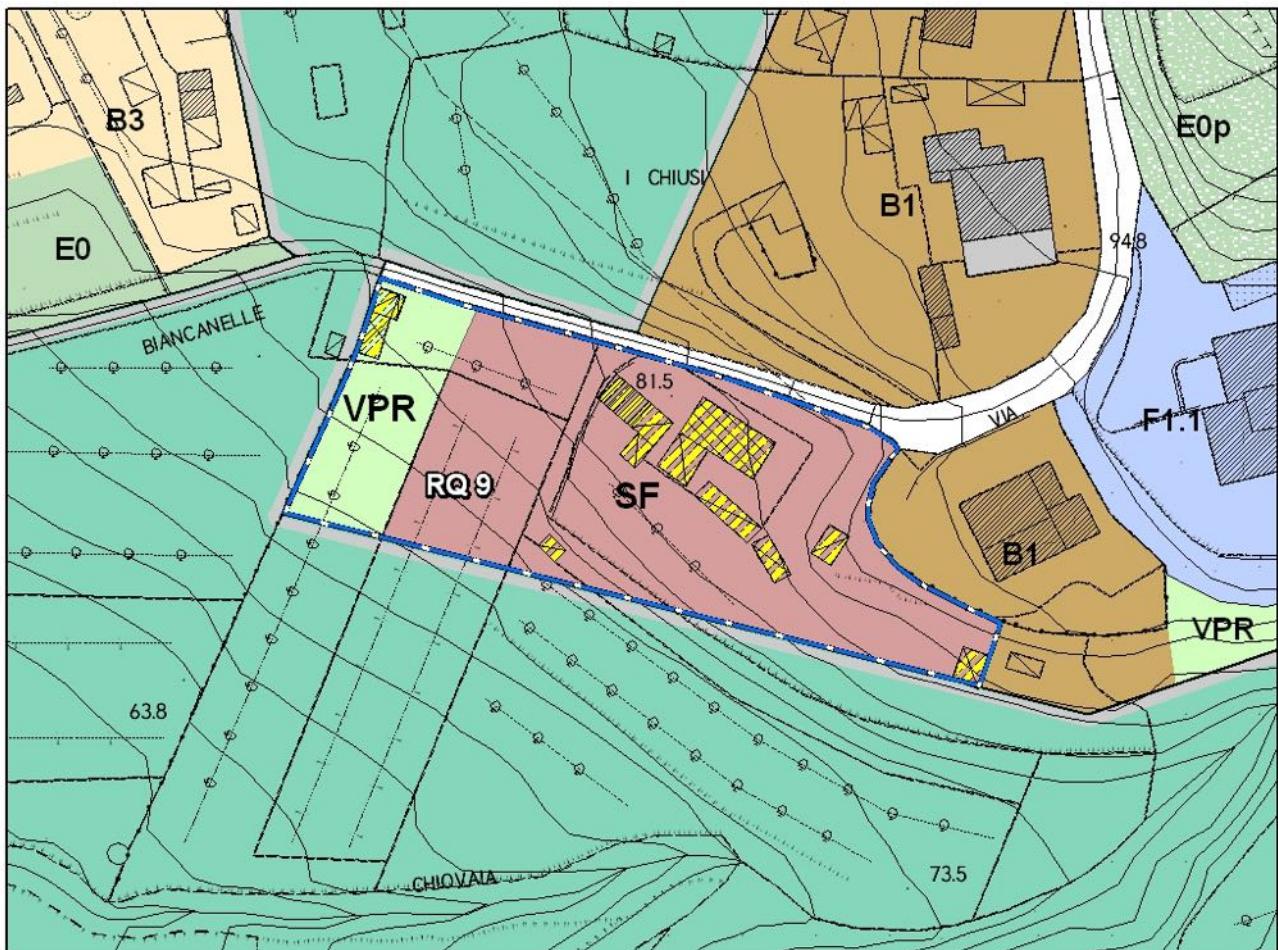
<sup>15</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 60

**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 33.2.6 delle presenti NTA.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 150 mq di SUL, RC 30% e altezza massima pari a 4,5 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono – bifamiliare.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.  E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	
<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	

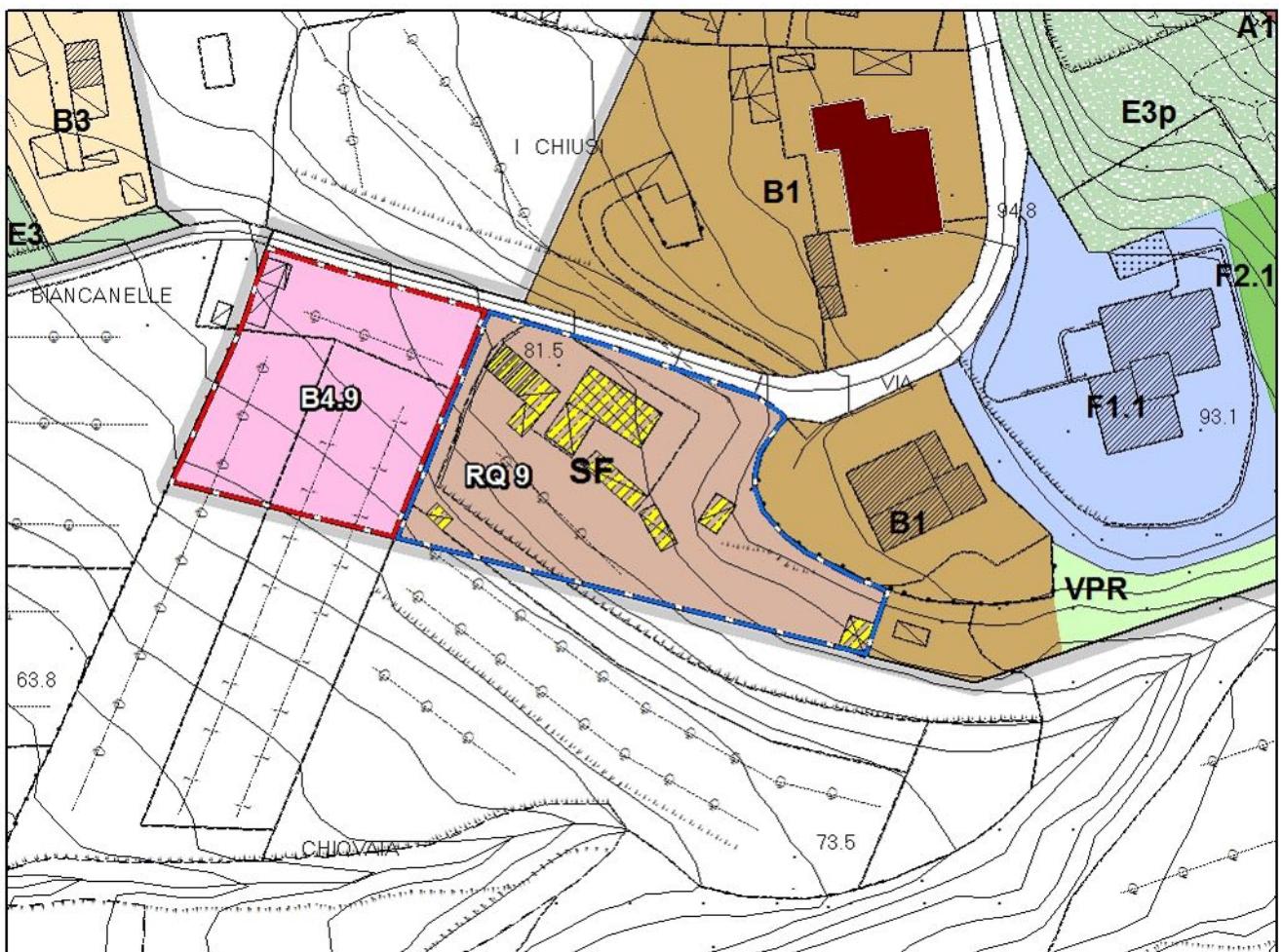
<b>UTOE 6</b>	LOC. Biancanelle
<b>RQ 9<sup>16</sup></b>	Tav. 4 – Disciplina del territorio urbano

Estratto stato Adottato



<sup>16</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 60

## Estratto stato Modificato



Scala 1:1.000

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.712 1.663 <sup>17</sup> MQ
<b>SUPERFICIE FONDIARIA (SF)</b>	2.253 1.663 <sup>18</sup> MQ
<b>SUL MAX</b>	460 mq Comprensiva della SUL esistente
<b>RC MAX</b>	30%
<b>H MAX</b>	7 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Mono – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<sup>17</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 60

<sup>18</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 60

## PRESCRIZIONI:

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della LR 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 33.4 delle presenti NTA.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento prevede la riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle aree libere attraverso la demolizione di tutti gli annessi e superfetazioni recenti legittimi, privi di qualsiasi valore e degradanti (appositamente identificate nello schema di progetto). E' ammessa nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 mq di SUL, RC 30% e altezza massima pari a 7,00 ml. La SUL assegnata è comprensiva della SUL degli eventuali fabbricati esistenti, i quali dovranno essere demoliti prima dell'attuazione della scheda norma con apposito atto abilitativo che ne certifichi la reale consistenza. La tipologia edilizia ammessa è mono - bifamiliare. E' ammessa la realizzazione di due fabbricati in lotti distinti.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'intervento dovrà porre particolare attenzione alla conservazione dell'uliveto esistente.

Le aree libere devono essere sistemate prevalentemente ad uliveto.

E' ammessa esclusivamente la pavimentazione di modeste aree intorno ai fabbricati; è vietata la pavimentazione e l'asfaltatura delle aree libere; le strade di accesso devono essere sterrate o inghiaiate.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

## MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

### Acqua

- Le previsioni devono essere strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire l'approvvigionamento idrico, nonché alla implementazione del sistema depurativo a livello comunale oppure con sistemi di depurazione e smaltimento autonomi.
- Ogni nuovo intervento dovrà essere singolarmente valutato congiuntamente tra Comune ed Ente gestore al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.
- Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti

al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
- Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.
- Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione.
- Per le nuove utenze non servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di pretrattamento autonomo prima di essere allacciate alla fognatura mista

#### **Rifiuti**

- Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata.

#### **Energia**

- Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;
- Dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto;
- L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;

#### **Suolo e sottosuolo**

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

#### **Paesaggio**

- Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di

appositi elaborati che dimostrino l'inserimento nel contesto paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni.

- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- Per la grande visibilità in cui si colloca l'intervento, le forme e i colori dei materiali dovranno rispecchiare la semplicità del contesto rurale in cui si colloca. Le sistemazioni esterne dovranno costituire parte integrante del progetto complessivo, ed il parcheggio assomigliare ad un frutteto o ad un boschetto.

---

#### **MONITORAGGIO DEGLI INTERVENTI**

---

L'intervento è stato recepito dal Regolamento Urbanistico (3<sup>a</sup> Variante) approvato con Del. C.C. n.03 del 12.04.2012; l'intervento risulta quindi essere una reiterazione della previsione con modifiche.

---

#### **PRESCRIZIONI PIT**

---

#### **FATTIBILITÀ**

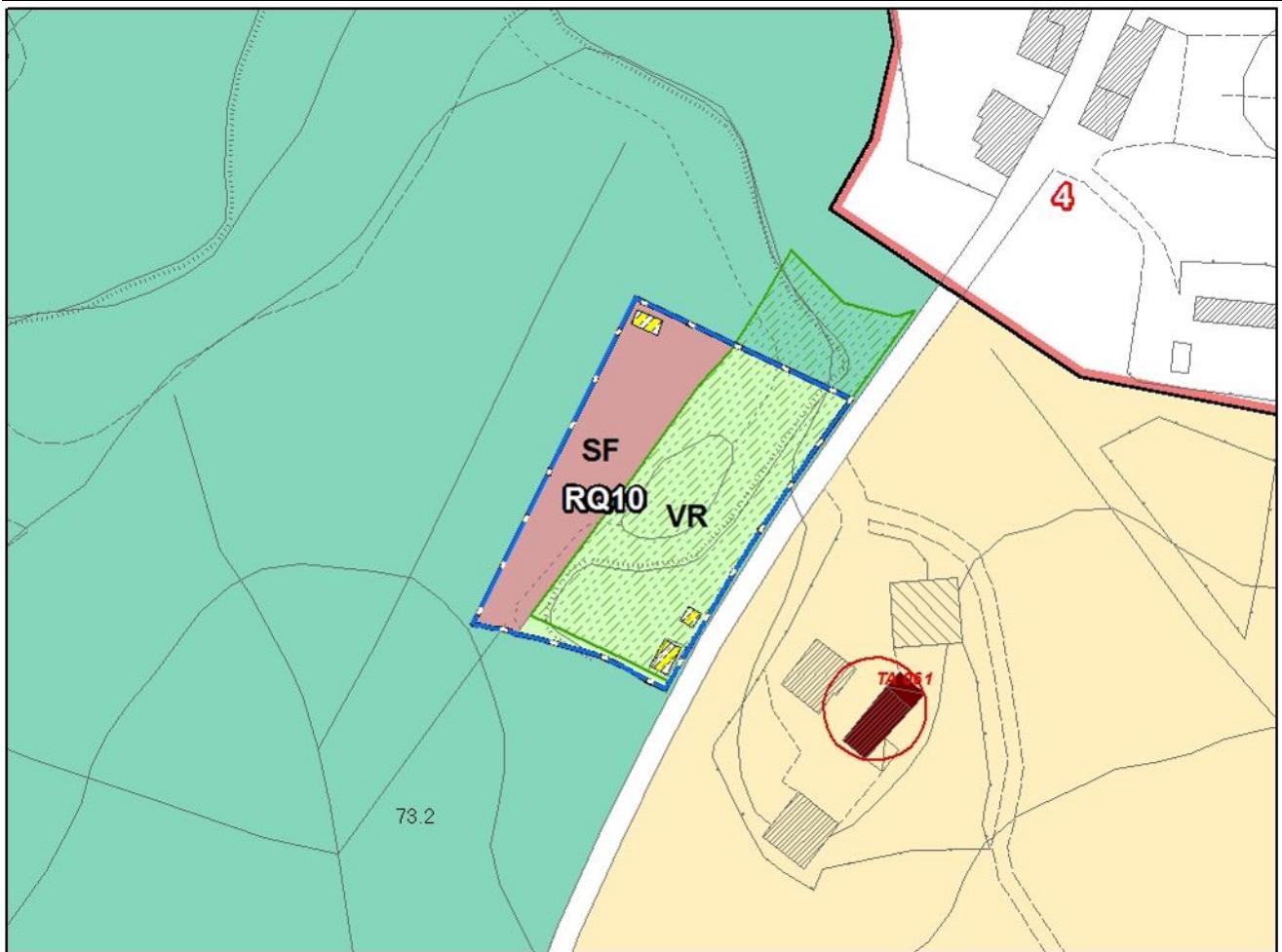
L'intervento previsto ricade in classe 2 di fattibilità corrispondente a Fattibilità con normali vincoli. Per gli aspetti geomorfologici e sismici la pericolosità dell'area è risultata media (G2;S2). La pericolosità Idraulica è irrilevante.

#### **Prescrizioni di natura geologica**

Gli interventi edilizi dovranno essere supportati da idonee indagini geognostiche finalizzate alla ricostruzione stratigrafica e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati. Le indagini dovranno essere dimensionate per tipologia secondo gli indirizzi del DPGRT 36R. L'impermeabilizzazione del suolo riconducibile all'intervento avrà come prima conseguenza un aumento dei volumi di acqua meteorica da smaltire. Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire nel reticolo idrografico superficiale garantendo il mantenimento delle portate di deflusso a valori relativi allo stato di pre-intervento. Ciò potrà essere ottenuto, prevedendo la realizzazione di vasche volano e/o di altri idonei accorgimenti. Le valutazioni idrauliche verranno fatte con riferimento ad eventi di pioggia di durata 1 ora e tempo di ritorno ventennale.

**UTOE N. 7  
TERRITORIO AGRICOLO**

UTOE 7	LOC. Via Braccio di Valicorbi
RQ 10 <sup>19</sup>	Tav. 4 – Disciplina del territorio urbano



Scala 1:2.000

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	5.687 MQ
<b>SUPERFICIE FONDIARIA (SF)</b>	2.046 MQ
<b>SUL MAX</b>	Esistente
<b>RC MAX</b>	40%
<b>H MAX</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>19</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 2

## PRESCRIZIONI:

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della LR 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 33.4 delle presenti NTA.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento prevede il recupero complessivo dell'area, tramite la demolizione degli edifici esistenti (appositamente individuati nella scheda norma) e conseguente ricostruzione con SUL massima pari a quella esistente oggetto di demolizione.</p> <p>La SUL assegnata è comprensiva della SUL dei fabbricati esistenti, i quali dovranno essere demoliti prima dell'attuazione della scheda norma con apposito atto abilitativo che ne certifichi la reale consistenza.</p>
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova volumetria dovrà essere realizzata al di fuori dell'area boscata individuata dagli elaborati di piano.</p> <p>Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.</p> <p>E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.</p>
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	
<b>MONITORAGGIO DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	<p>Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettare le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera di Consiglio Regionale 27 Marzo 2015, n.37), in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Allegato 8b</b> – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:<p><b>Art. 12</b> I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 Maggio 2001, n. 227.i (art. 142. C.1, lett. g., Codice).</p></li></ul>

## **FATTIBILITÀ**

L'intervento previsto ricade in classe 3 di fattibilità corrispondente a Fattibilità condizionata. La pericolosità dell'area per tutti gli aspetti esaminati è risultata Elevata (G3;I3;S3)

### **Prescrizioni di natura geologica**

Gli interventi dovranno essere supportati da idonee indagini geognostiche finalizzate alla ricostruzione stratigrafica e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati dimensionate per tipologia secondo gli indirizzi del DPGRT 36R.

In particolare dovranno essere condotte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei sedimenti e del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione del suolo.

Per la messa in sicurezza rispetto al battente idraulico atteso nell'area (0-10cm) dovranno essere previsti idonei volumi di compensazione da realizzarsi mediante depressioni superficiali da ubicare all'interno del resede di proprietà e comunque all'interno della zona urbanistica di intervento. La compensazione potrà essere raggiunta anche attraverso la realizzazione di volumi interrati o strutture tecnologiche opportunamente dimensionate. I volumi di compenso dovranno essere calcolati sulla base delle altezze liquide di esondazione stimate e riportate nello studio idraulico redatto a supporto della variante urbanistica.

La progettazione dovrà supportata da uno studio idraulico di dettaglio mirato al mantenimento della funzionalità del reticolo idraulico presente, adeguandolo se necessario alle mutate condizioni di permeabilità del suolo.

Tutte le trasformazioni (con esclusione degli interventi sulla viabilità) comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili, devono prevedere il totale smaltimento con re infiltrazione nei terreni delle acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabilizzate o semipermeabili, ove non siano presenti rischi di inquinamento delle acque sotterranee. Lo smaltimento delle acque dovrà avvenire nel suolo pertinenziale così da favorire l'infiltrazione nei terreni delle acque, e solo, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate ad i valori relativi allo stato di pre-intervento., prevedendo la realizzazione di vasche volano e/o di altri idonei accorgimenti. Le valutazioni idrauliche verranno fatte con riferimento ad eventi di pioggia di durata 1 ora e tempo di ritorno ventennale.