



Comune di Buti

REGOLAMENTO URBANISTICO

**Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi artt. 30 e 222 L.R. 65/14 per
modifiche puntuali interne al territorio urbanizzato - APPROVAZIONE**

Relazione tecnica

Estratto NTA

Estratti cartografici

Responsabile del Procedimento:

Arch. Katuscia Meini

Progettista:

Arch. Giovanni Giusti

Luglio 2019

Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi artt. 30 e 222 L.R. 65/14 per modifiche puntuali interne al territorio urbanizzato - APPROVAZIONE

RELAZIONE TECNICA

1. Premessa

Il Comune di Buti è dotato di Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 30 del 28.06.2005 e Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 3 del 13.02.2007. Il R.U. è stato oggetto di una variante generale di monitoraggio e revisione quinquennale ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/05, approvata con Del. C.C. n. 13 Del 23.07.2013. Nel periodo 2015-2017 sono state approvate due varianti semplificate al RU aventi per oggetto modifiche di carattere puntuale interne al territorio urbanizzato.

Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 95 della L.R. 65/14, nel settembre 2018 hanno perso efficacia le previsioni di RU che comportano l'apposizione di vincoli espropriativi nonché le previsioni subordinate a Piano Attuativo per le quali non siano state sottoscritte le relative convenzioni entro il termine di validità quinquennale del Regolamento Urbanistico.

Preso atto dell'avvenuta perdita di efficacia quinquennale delle previsioni di trasformazione del territorio, l'Amministrazione Comunale intende procedere alla formazione di una Variante al R.U. per la definizione di modifiche e/o adeguamenti puntuali alla disciplina del territorio urbanizzato, finalizzata a consentire una migliore e più efficiente gestione del governo del territorio nelle more dell'adeguamento generale della strumentazione urbanistica comunale (Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Valdera e Piano Operativo).

In tal senso, l'Amministrazione Comunale ha predisposto nel 2018 un Avviso Pubblico ai sensi dell'art. 95 comma 8 della L.R. 65/14 per l'acquisizione di manifestazioni di interesse e contributi da parte di cittadini e soggetti privati, a seguito del quale sono pervenuti n. 38 istanze. Le istanze pervenute sono state assunte dall'Amministrazione Comunale quali contributi alla definizione della disciplina del territorio urbanizzato per il residuo periodo di operatività dello strumento urbanistico, nel rispetto del dimensionamento del Piano Strutturale ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi strategici dello stesso, e fermi restando i criteri di sostenibilità, equità, trasparenza e interesse generale che presidono alle scelte di pianificazione urbanistica.

La variante oggetto del presente procedimento è finalizzata quindi all'introduzione di alcune **modifiche puntuali alle previsioni di RU interne al territorio urbanizzato**, ed in particolare nell'UTOE 1 "Buti Capoluogo - Panicale" e nell'UTOE 2 – "Cascine di Buti e La Croce".

In presenza delle seguenti condizioni:

- a. le previsioni di cui sopra interessano aree interne al territorio urbanizzato come definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, in quanto ricomprese nel perimetro del Subsistema Insediativo di cui alla Tav. 17 del Piano Strutturale;
- b. le variazioni proposte non comportano variante al Piano Strutturale;

c. il Regolamento Urbanistico di Buti non ricade nel regime di salvaguardia di cui all'art. 228 della L.R. 65/14;

si riscontrano i presupposti per ricondurre la procedura di variante alla fattispecie di cui all'art. 30 comma 2 della L.R. 65/14 "Norme per il governo del territorio" (varianti semplificate), secondo il procedimento di cui all'art. 32 della legge medesima.

Nel rispetto delle disposizioni dell'art. 16 comma 1 lettera e) della L.R. 65/14, non è richiesto l'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della stessa legge regionale, pertanto l'Amministrazione Comunale, a seguito del provvedimento di verifica di assoggettabilità emanato dall'Autorità Competente ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/10 e s.m.i., procede all'adozione degli atti di variante ed alla loro pubblicazione sul BURT. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione è possibile presentare osservazioni (art. 32 comma 2 L.R. 65/14).

Lo scrivente Arch. Giovanni Giusti, in qualità di professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale di Buti per la redazione della presente Variante al Regolamento Urbanistico, ha proceduto all'acquisizione delle istanze di Variante al RU presentate all'Amministrazione Comunale da privati cittadini a seguito dell'Avviso Pubblico del 3 agosto 2018 (allegate agli atti della variante). Tali istanze sono state oggetto di specifica valutazione, di concerto ed in collaborazione con le strutture tecniche comunali, al fine di individuarne il grado di coerenza e compatibilità con lo strumento di pianificazione comunale vigente, nonché le più opportune procedure e modalità di attuazione. Degli esiti di tali valutazioni, comprensivi dei criteri e delle motivazioni che le hanno determinate, è stata data comunicazione all'Amministrazione Comunale mediante specifica informativa.

Sulla base delle valutazioni effettuate, è stato predisposto il Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/10 e s.m.i. per l'acquisizione degli eventuali pareri e dei contributi da parte degli enti e dei soggetti competenti e per la successiva determinazione, da parte dell'Autorità Competente designata nell'ambito del procedimento, del provvedimento di verifica di cui all'art. 22 comma 4 della legge regionale citata.

Con Determinazione n. 250 del 19.04.2019 il Responsabile dell'Area Servizi Tecnici delle funzioni urbanistiche associate dell'Unione Valdera ha emanato, sulla base dei contributi pervenuti, il provvedimento di verifica ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R. 10/10, escludendo la Variante dalla VAS e prescrivendo specifiche misure di mitigazione che sono state assunte nella Variante come prescrizioni normative.

2. Finalità e contenuti della proposta di Variante

La variante oggetto del presente procedimento è finalizzata all'introduzione di alcune **modifiche puntuali alle previsioni di RU interne al territorio urbanizzato**, ed in particolare nell'UTOE 1 "Buti Capoluogo - Panicale" e nell'UTOE 2 – "Cascine di Buti e La Croce".

La Variante costituisce un passaggio intermedio finalizzato alla gestione di problematiche di carattere puntuale, in attesa della revisione generale dello strumento di pianificazione urbanistica comunale che avverrà con la redazione del nuovo Piano Operativo ai sensi della L.R. 65/14.

E' opportuno sottolineare che la cornice di riferimento della variante è costituita dal **perimetro del territorio urbanizzato** definito, in via transitoria, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, ovvero dalle aree che il PS vigente non destina a prevalente o esclusiva funzione agricola. Per l'individuazione di tale perimetro è stato preso a riferimento il Subsistema Insediativo di cui alla Tav. 17 di PS.

Le previsioni oggetto della Variante al RU sono raggruppabili per argomenti omogenei, di seguito sinteticamente richiamati, unitamente ai criteri proposti per la loro valutazione.

A) Modifica della disciplina relativa ad edificio ubicato in zona A1 nel capoluogo

A.1) La variazione attiene alla modifica della categoria di intervento attribuita ad un edificio ubicato nella zona di valore storico ambientale A1 del capoluogo. In relazione all'assenza di peculiari caratteri di valore storico-architettonico dell'edificio residenziale in oggetto, posto in via S. Niccolò e dotato di proprio resede pertinenziale, se ne propone il passaggio dalla categoria *"Ristrutturazione edilizia senza incremento di superficie e volume"* alla categoria *"Ristrutturazione edilizia con addizione funzionale"* di cui alla vigente disciplina particolareggiata del centro storico (Appendice II del RU), in modo da consentire l'attuazione di modesti ampliamenti funzionali collegati al miglioramento delle condizioni abitative, nel rispetto dei caratteri urbanistici ed ambientali del contesto.

La Variante attiene ad aspetti specificatamente edilizi, relativi ad un edificio che pur essendo di impianto storico non presenta particolari caratteri di pregio.

Viene di conseguenza adeguato lo specifico elaborato grafico allegato all'Appendice II delle NTA di RU.



B) Modifica della disciplina di attuazione della sottozona omogenea a prevalente destinazione residenziale Bc2 + Idc (Comparti 1-2-3), posti in loc. La Croce via delle Macee

B.1) La variazione attiene alla modifica delle disposizioni del vigente RU che prevedono l'obbligo della monetizzazione del parcheggio pubblico in fregio a Via Vecchia delle Vigne, ormai realizzato, in luogo della realizzazione delle quote di parcheggio pubblico afferenti ai singoli comparti. La Variante, fermi restando i parametri urbanistici vigenti e l'obbligo del convenzionamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard necessari, prevede che in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale siano individuate le opere pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzare, da ritrovare all'interno dei comparti oggetto di intervento, nonché i necessari interventi di adeguamento della viabilità pubblica di accesso e dei relativi sottoservizi.

La Variante modifica le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici collegati agli interventi di completamento residenziale già previsti del RU, superando il riferimento ad opere pubbliche già realizzate e rimandando alla definizione della convenzione con l'Amministrazione Comunale l'individuazione dettagliata della tipologia e dell'entità delle opere da realizzare in relazione alla attuali necessità di riqualificazione del tessuto urbano, ferme restando le dotazioni richieste dalla normativa vigente e le necessità di adeguamento della viabilità di accesso ai lotti.

Vengono in tal senso modificate ed integrate le disposizioni di cui all'art. 34 della NTA di RU, paragrafo "sottozona omogenea Bc2 +Idc (Comparti 1-2-3)", comma 4.

C) Ampliamento di aree di completamento residenziale Bb corrispondente al lotto parzialmente edificato in loc. La Croce

C.1) La Variante è relativa ad un lotto di terreno interessato da un edificio residenziale unifamiliare e relativa area di pertinenza prospiciente via Gramsci in loc. La Croce. Benché l'area in oggetto costituisca un lotto unitario sia sotto l'aspetto catastale che funzionale, nel vigente RU essa è parzialmente ricompreso in zona di completamento residenziale Bb (per la parte edificata) e per la parte residua in zona con destinazione a verde privato (parte del giardino). La Variante intende ricondurre l'intero lotto alla destinazione residenziale effettivamente corrispondente allo stato di fatto, in modo da consentire eventuali futuri ampliamenti per le esigenze abitative del nucleo familiare.

La variazione non ha significativa incidenza sull'assetto urbanistico della zona e sul contesto ambientale circostante, essendo limitata alla porzione del resede pertinenziale interposta tra la viabilità pubblica e l'edificio residenziale esistente, per una superficie complessiva di circa 900 mq.

L'area è interessata da Vincolo Paesaggistico ai sensi art. 142 c.1. lett. C del D.Lgs 42/2004 (I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna). Tutti gli interventi sono pertanto subordinati al preventivo rilascio dei nullaosta previsti dalla normativa vigente, nonché al rispetto delle prescrizioni di cui alla Disciplina dei beni paesaggistici del PIT approvato con DCR 37/2015, con specifico riferimento all'Art. 8 dell'Elaborato 8B.

In particolare, la previsione di Variante, per ubicazione e caratteristiche rispetto al contesto urbanistico e paesaggistico, garantisce il rispetto delle seguenti prescrizioni del PIT_PPR:

"Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;*
- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;*
- non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;*
- non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;*
- non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui."*

Viene di conseguenza modificata la cartografia di RU con estensione della "sottozona di completamento a prevalente destinazione residenziale Bb" fino al fronte strada su via Gramsci (Vedi Estratto Cartografico).



D) Modifica in riduzione di comparti soggetti a Piano Attuativo con passaggio ad intervento diretto convenzionato

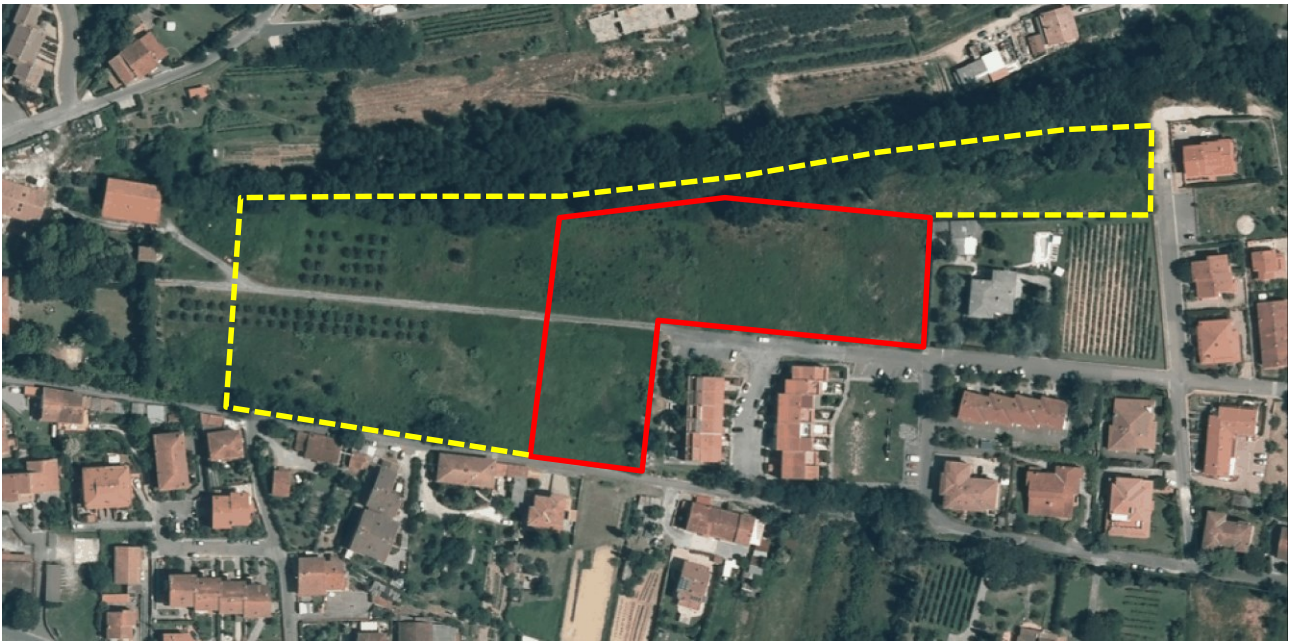
La Variante è relativa a tre aree ubicate nell'UTOE 2 "Cascine di Buti", corrispondenti ai comparti di espansione a prevalente destinazione residenziale C5, C7 e C9, la cui attuazione è subordinata dal vigente RU a Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata. Tali previsioni hanno perso efficacia essendo alla scadenza del quinquennio di efficacia del RU ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14, non essendo stati convenzionati i relativi Piani Attuativi.

Preso atto delle manifestazioni di interesse e dei contributi pervenuti preliminarmente alla formazione della presente Variante (con particolare riferimento all'Avviso Pubblico emanato nel 2018), l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno rivalutare queste previsioni di espansione residenziale, ridimensionando quantitativamente l'estensione e l'entità degli interventi di trasformazione e riconducendole a modalità di attuazione semplificate, nell'ottica di favorire la realizzazione di interventi di completamento e riqualificazione del tessuto insediativo esistente con contestuale adeguamento della dotazione di opere di urbanizzazione e standard pubblici.

La proposta di Variante prevede quindi la riduzione complessiva delle aree di nuova edificazione residenziale previste dal vigente RU, da ricondurre alla disciplina delle sottozone Bc+Idc ad intervento diretto convenzionato di cui all'art. 34 delle NTA, fermo restando l'obbligo della realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e delle quote di standard previsti dalla normativa vigente. La variazione potrà in tal senso determinare le condizioni per una effettiva attuazione delle previsioni, migliorandone la sostenibilità economica ed ambientale, in coerenza e nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione urbana del PS e del RU.

In particolare la Variante interessa:

D.1) Comparto C5, ubicato in area ricompresa tra Via Vecchia delle Vigne e Via Don Minzoni. Si prevede la riduzione dell'area interessata dagli interventi di trasformazione, da concentrare preferibilmente intorno all'asse di Via Don Minzoni ed al suo eventuale limitato prolungamento, riconducendo gli ambiti più vicini al Vallino della Sega alla destinazione di verde privato. Il nuovo assetto proposto ridimensiona e semplifica le opere di urbanizzazione da realizzare e si pone come il razionale completamento del tessuto edilizio esistente ed in continuità con le aree pubbliche già presenti. E' prevista una riduzione pari a circa il 50% della superficie territoriale complessiva, con relativo ridimensionamento del carico urbanistico.



D.2) Comparto C7, ubicato in area ricompresa tra Via Vecchia delle Vigne e la Sarzanese Valdera. Si prevede la riduzione dell'area interessata dagli interventi di trasformazione, da concentrare preferibilmente nella porzione nord ovest del comparto, riconducendo gli ambiti vicini alla Sarzanese Valdera, posto a quota più alta rispetto alla viabilità comunale, alla destinazione di verde privato. Il nuovo assetto proposto ridimensiona e semplifica le opere di urbanizzazione da realizzare e si pone in continuità con il tessuto edilizio esistente sul lato nord di via Vecchia delle Vigne. E' prevista una riduzione pari a circa il 50% della superficie territoriale complessiva, con relativo ridimensionamento del carico urbanistico.



D.3) Comparto C9, ubicato in area ubicata in Via La Ciona. Si prevede la riduzione dell'area interessata dagli interventi di trasformazione, da concentrare preferibilmente nella porzione nord est del comparto, direttamente accessibile dalla viabilità comunale e già interessata da manufatti e piazzali esistenti, riconducendo la residua porzione alla destinazione di verde privato. Il nuovo assetto proposto riduce e semplifica le opere di urbanizzazione da realizzare e si pone in continuità con il

tessuto edilizio esistente. E' prevista una riduzione pari a circa il 50% della superficie territoriale complessiva, con relativo ridimensionamento del carico urbanistico.



Viene di conseguenza modificata la cartografia di RU relativamente alle aree in oggetto (Vedi Estratti Cartografici), nonché l'art. 34 delle NTA di RU, riconducendo le nuove aree di trasformazione alla disciplina delle sottozone Bc+Idc ad intervento diretto convenzionato.

Nel rispetto delle specifiche misure di mitigazione individuate nel provvedimento di verifica di assoggettabilità, l'attuazione degli interventi diretti convenzionati relativi ai comparti C5, C7 e C9 è subordinata alla realizzazione, previa acquisizione del parere degli Enti e dei soggetti competenti, degli interventi di adeguamento e/o potenziamento della rete idrica e della rete fognaria necessari al soddisfacimento delle esigenze degli insediamenti di previsione, nel rispetto delle seguenti indicazioni: a) qualora al momento dell'approvazione del progetto convenzionato non sia stato ancora implementato il depuratore esistente, dovrà essere prevista la realizzazione di una rete fognaria predisposta per il collegamento all'impianto di depurazione centralizzato ma transitoriamente dotata di sistemi di depurazione autonoma nel rispetto delle vigenti normative; b) previa redazione di una relazione idraulica esplicativa, le acque meteoriche dovranno essere smaltite mediante l'adozione di sistemi di laminazione opportunamente dimensionati con rilascio graduale, preventivamente approvati dall'Ente gestore (comparti C5 e C7), oppure mediante recapito nel reticolo idraulico superficiale (comparto C9); c) in fase di richiesta di parere puntuale dovrà essere verificata l'opportunità o meno di rendere obbligatorio l'utilizzo di impianti tipo autoclave con serbatoio di accumulo per la gestione della portata e della pressione ai futuri edifici (impianti privati).

Gli interventi previsti dalla Variante dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del *Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale* (PGRA), del *Piano stralcio Assetto Idrogeologico* (PAI) e del *Piano di gestione delle acque del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale*, previa acquisizione del parere degli Enti competenti ove dovuto.

Profili di coerenza interna ed esterna

L'individuazione dei profili di coerenza interna ed esterna degli atti di governo del territorio è contenuta, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 18 comma 2 della L.R. 65/14, nella relazione tecnica a corredo degli atti stessi-

A tal fine sono stati presi a riferimento i seguenti strumenti:

- *Piano Strutturale Comunale* approvato con Del. C.C. n. 30 del 28.06.2005
- *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale* approvato con Del. C.P. n. 100 del 27.07.06¹
- *P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico* approvato con Del. C.R. n. 37 del 27.03.2015

E' opportuno precisare che la presente variante è relativa all'uso di piccole aree a livello locale, la cui modifica non incide sull'impianto complessivo del Regolamento Urbanistico, già oggetto di specifica Valutazione Ambientale Strategica in occasione dell'approvazione della Variante di Monitoraggio di cui alla Del. C.C. n. n. 13 Del 23.07.2013 (alla quale si rinvia per gli aspetti generali).

Le seguenti considerazioni mirano quindi ad evidenziare, in via sintetica, l'assenza di specifici elementi di incoerenza/contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.

A tal fine, le previsioni di variante sono state sintetizzate nelle seguenti azioni:

- A) *Modifica della disciplina relativa ad edificio ubicato in zona A1 nel capoluogo*
- B) *Modifica della disciplina di attuazione della sottozona omogenea a prevalente destinazione residenziale Bc2 + Idc (Comparti 1-2-3), posti in loc. La Croce via delle Macee*
- C) *Ampliamento di aree di completamento residenziale Bb corrispondente al lotto parzialmente edificato in loc. La Croce*
- D) *Modifica in riduzione di comparti soggetti a Piano Attuativo con passaggio ad intervento diretto convenzionato*

COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale vigente, formatosi ai sensi della L.R. 5/95, individua, all'art. 8 delle relative Norme, i seguenti obiettivi di carattere generale:

- a) *Valorizzazione del sistema montano del Monte Pisano quale risorsa naturale attraverso varie strategie ,tra le quali la promozione di un turismo naturalistico*
- b) *Il ruolo del presidio agricolo quale processo di valorizzazione e presidio territoriale .*
- c) *Gli indirizzi al R.U per individuare le strategie utilizzabili per le attività produttive e per il tempo libero.*
- d) *Valorizzazione del sistema delle acque,attraverso opportuni atti di salvaguardia delle opere idrauliche .*
- e) *La valorizzazione dei centri storici di Buti,Panicale,Cascine,Castel di Nocco.,attraverso una opportuna politica di recupero e riqualificazione dell'edificato e delle infrastrutture.*

1 La successiva variante del 2014 è relativa al territorio rurale, e quindi non riguarda gli aspetti affrontati dalla presente variante

- f) *La valorizzazione degli elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale, che contribuiscano a qualificare l'identità culturale e ambientale del territorio*
- g) *La individuazione e la protezione delle invarianti strutturali*
- h) *La individuazione e la protezione del patrimonio edilizio storico*
- i) *La individuazione e la protezione e valorizzazione del sistema delle acque e delle sorgenti*
- j) *La individuazione e la protezione dei pozzi e delle sorgenti idropotabili*
- k) *La individuazione e la protezione dei componenti del sistema idrico generale del territorio (torrenti, canali di bonifica, fossi di scolo)*
- l) *La protezione del tratto ferroviario della linea Pontedera-Lucca*
- m) *Il ruolo di presidio del sistema agricolo*

Gli interventi previsti dalla Variante sono ricompresi all'interno dell'UTOE 1 Buti Capoluogo e dell'UTOE 2 Cascine di Buti - La Croce ed all'interno della perimetrazione del Subsistema insediativo di cui alla Tav. 17 del P.S.

In relazione all'ubicazione ed alla tipologia delle azioni prevista dalla Variante in oggetto, si ritiene opportuno fare riferimento agli obiettivi specifici del SUB-SISTEMA INSEDIATIVO, definiti all'art. 14 della Norme di P.S.:

- a) *Tutela e valorizzazione del sub-sistema delle emergenze storiche e delle aree di valore storico ambientale*
- b) *Conservazione e recupero del patrimonio edilizio storico urbano e rurale in special modo dove sono ancora presenti le tipologie originarie*
- c) *Riqualificazione della struttura urbana*
- d) *Recupero e riconversione a funzioni urbane, residenziali o di servizio, anche attraverso la demolizione e la ricostruzione di pari volume, dei manufatti produttivi dismessi o degradati e di quelli non più compatibili con le aree di residenza.*
- e) *Completamento e riqualificazione funzionale ed urbanistica delle aree produttive esistenti*
- f) *Riassetto funzionale degli insediamenti per migliorare le qualità abitative e di relazione*

Le azioni proposte dalla Variante evidenziano una generale coerenza con gli obiettivi suddetti, con particolare riferimento alle azioni B, C, e D rispetto rispettivamente agli obiettivi c) e f).

Per quanto attiene agli aspetti relativi al dimensionamento, si rinvia alla relazione allegata alla Variante di Monitoraggio approvata con Del. C.C. n. n. 13 Del 23.07.2013 per un esame approfondito del dimensionamento del Piano Strutturale in rapporto al Regolamento Urbanistico ed alle sue successive varianti.

In questa sede è sufficiente evidenziare che le azioni di variante suscettibili di comportare effetti sul dimensionamento residenziale sono:

- L'azione D che comporta una riduzione complessiva del carico urbanistico rispetto a quanto previsto dal vigente RU;
- l'azione C che comporta un puntuale e circoscritto incremento del carico urbanistico potenziale relativo agli ambiti di tessuto residenziale di completamento, per il quale comunque il Piano Strutturale non definisce un dimensionamento specifico, ma rimanda al fabbisogno complessivo individuato (cfr. cap. 4 della Relazione della Variante di Monitoraggio).

Si evidenzia tuttavia che gli incrementi di dimensionamento derivanti dall'azione C sono ampiamente compensati dalla riduzione delle aree edificabili operata attraverso l'azione D, per cui il bilancio complessivo della Variante determina una riduzione complessiva del dimensionamento generale del RU.

COERENZA CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

Il PTC vigente, formatosi ai sensi della L.R. 1/05, definisce obiettivi, indirizzi e prescrizioni prevalentemente di carattere generale per la formazione degli strumenti di pianificazione comunale. Data la natura sostanzialmente puntuale e di dettaglio delle previsioni contenute nella presente variante, la verifica di coerenza si limita essenzialmente all'accertamento dell'assenza di specifici elementi di contrasto e/o incoerenza con le disposizioni del Piano, fermo restando che le coerenze generali del RU sono state già oggetto di verifica in occasione dell'approvazione della Variante di Monitoraggio di cui alla Del. C.C. n. n. 13 Del 23.07.2013 (alla quale si rinvia per gli aspetti generali).

Si richiamano comunque gli artt. 5 e 48 delle Norme di Piano, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al punto 5.1 c), 5.2 terzo alinea, 48.3, quali principali elementi di attenzione:

Art.5 - Obiettivi di Piano

5.1 In relazione a quanto disposto dall'art.20 comma 2 del D.lgs 267/2000, dall'art.1 della L.R.1/2005 e succ. mod. e integrazioni e dalla disciplina del P.I.T., il Piano Territoriale di Coordinamento, persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;*
- b) la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;*
- c) lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;*
- d) il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;*
- e) la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;*
- f) l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali.*

Tali obiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.

5.2 A tale fine promuove, anche attraverso il coordinamento dei piani di settore provinciali e dei piani strutturali e in assenza del piano strutturale, degli altri strumenti di pianificazione comunale,

– l'uso sostenibile delle risorse essenziali

– la conoscenza, conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale;

– la riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche;

– il riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socioeconomici delle diverse aree;

– la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sue attività, anche a presidio del paesaggio

– il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto, il completamento dei principali itinerari di trasporto e l'integrazione funzionale tra le diverse modalità di trasporto e reti di servizi.

Art.48 - Espansioni consolidate

48.1 In relazione alle caratteristiche dei centri urbani i piani strutturali dettano le necessarie ed opportune direttive per la formazione dei regolamenti urbanistici e degli strumenti di pianificazione d'ambito e di dettaglio, volti a disciplinare la ricostituzione della morfologia insediativa delle espansioni consolidate a norma del successivo art.49 ed a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità di spazio, ove pertinente e a determinare le destinazioni d'uso.

48.2 I Regolamenti Urbanistici prescrivono il mantenimento e l'eventuale ripristino nelle parti alterate rispetto all'assetto originario, o strutturatosi antecedentemente al riferimento temporale assunto ai sensi del precedente articolo, dell'impianto urbano delle espansioni urbane consolidate, con la conservazione della maglia insediativa, della giacitura e della larghezza degli elementi viari, nonché dei relativi arredi, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali delle unità di spazio.

48.3 I Regolamenti Urbanistici determinano le destinazioni d'uso delle unità di spazio componenti le espansioni urbane consolidate così da garantire che:

- permanga, ovvero, se necessario, venga ripristinata, una marcata compresenza di pluralità di utilizzazioni;*
- resti predominante, sull'insieme, il peso percentuale dell'utilizzazione abitativa;*
- sia contenuto entro limiti stabiliti il peso percentuale, sull'insieme, delle altre utilizzazioni, dovendo tale peso restare secondario, pur assicurandosi la presenza di tali altre utilizzazioni, con particolare riferimento a quelle complementari con l'utilizzazione abitativa, quali le utilizzazioni per il commercio al dettaglio, per la somministrazione di cibi e bevande, per la produzione artigianale di beni connessi con le persone e le abitazioni, per l'artigianato di servizi e per l'erogazione diretta di servizi alle persone, pubblici e privati.*

Rispetto a tali obiettivi ed indirizzi generali, la Variante non evidenzia elementi di contrasto o incoerenza.

COERENZA CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

La Variante, di carattere puntuale, è corredata da specifico Documento di Coerenza con il vigente PIT-PPR, nel rispetto di quanto stabilito dall'accordo Mibact – Regione Toscana del maggio 2018.

Con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 il Consiglio Regionale ha infatti approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico.

Ai sensi dell'art.18 della Disciplina di Piano del PIT, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:

- a) le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;
- b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

Di conseguenza lo strumento di pianificazione comunale è tenuta a recepire, per quanto di competenza, il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del territorio del PIT, ed in particolare:

1. la disciplina relativa alle invarianti strutturali, di cui al capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";
2. la disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 8 – Piana Livorno – Pisa - Pontedera ", comprendete obiettivi di qualità e direttive;
3. la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre gli obiettivi e le direttive:
 - le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
 - le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;

Le disposizioni di cui ai punti 1 e 2 rivestono carattere di indirizzo generale, e potranno essere congruamente verificate e recepite in occasione di una più organica revisione del complesso delle previsioni dello strumento di pianificazione comunale.

Dato il carattere puntuale e di dettaglio delle azioni previste dalla presente variante, si ritiene pertinente in questa fase procedere alla verifica delle prescrizioni d'uso di cui al punto 3, relative allo specifico ambito di variante (Previsione C.1) interessato da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1. lett. C del D.Lgs 42/2004 (I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna).

Per tali ambiti vige la seguente disciplina (Elaborato 8b del PIT, Art. 8)

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

- 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;

- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;

- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;

- impianti per la produzione di energia;

- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Per la previsione C.1 (interna al territorio urbanizzato) non si rilevano elementi di contrasto rispetto alle disposizioni citate, evidenziando il fatto che trattasi di impegno di area già pertinenziale ad edificio residenziale esistente con utilizzo a giardino privato, interposta tra la viabilità pubblica e l'edificio esistente, priva di relazioni funzionali o percettive con il corso d'acqua, e con ubicazione e morfologia tali da non occludere varchi o visuali panoramiche di qualsiasi natura.

Contributi pervenuti ed approvazione finale

A seguito dell'adozione della Variante con DCC n. 25 del 30.05.2019 e successiva pubblicazione sul BURT del 12.06.2019 non sono pervenuti contributi o osservazioni.

Relativamente al deposito delle indagini geologiche effettuato ai sensi del DPG 53/R/2011 (Deposito n. 361 del 28.05.2019), il Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa ha comunicato con nota prot. 5360/2019 del 12.07.2019 l'esito positivo dell'istruttoria subordinatamente al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- *per le trasformazioni previste dalla Variante in oggetto nella ZONA 2, dovranno trovare applicazione i contenuti della classe di fattibilità 3* attribuita alla zona dal RU comunale. A seguito del necessario studio idrologico-idraulico da eseguire sul Rio Saracino, ai fini della gestione del rischio idraulico dovranno trovare applicazione i contenuti previsti dalla LR n.41/2018 con particolare riferimento agli artt. 3, 8, 11, 12, 13;*
- *per le zone 1, 2, 3, caratterizzate a confine da scarpate, dovrà essere garantita la stabilità delle stesse e non dovranno essere create condizioni di rischio per il verificarsi di smottamenti o altri dissesti di tipo gravitativo.*

Tali prescrizioni sono state integralmente recepite nelle NTA di Variante (art. 34 - SOTTOZONE OMOGENEE "Bc+ IDC", comma 5).

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 34 NTA VIGENTE

Art. 34 – Zone B - Zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale di completamento

Generalità

1. Sono zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone omogenee A ed a prevalente destinazione residenziale.
2. In tali zone il RU si attua per intervento edilizio diretto, nonché per interventi diretti soggetti a Progetto unitario convenzionato (IDC), nei casi specificamente individuati dal R.U. e secondo le modalità di cui all'art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA.
3. Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste per le "Zone a prevalente destinazione residenziale" di cui al precedente art. 13;
4. Nelle zone territoriali omogenee "B" non è ammessa l'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti per auto - trazione.
5. Nelle zone omogenee "B" gli interventi di nuova edificazione sono ammessi unicamente in lotti aventi la superficie minima definita dal RU per le singole sottozone omogenee di cui ai punti successivi; sono comunque ammessi interventi di nuova edificazione nei lotti aventi superficie minima non inferiore a 300 mq alla data di adozione del P.S. (19/10/2004) non oggetto di frazionamenti successivi a tale data. Sono inoltre sempre ammessi, indipendentemente dalla superficie del lotto, interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo del volume esistente.
6. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, secondo i parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti NTA per le singole sottozone e nel rispetto delle destinazioni ammesse per le zone a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 13.
7. Nel caso di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione su fabbricati esistenti è consentita la conservazione del volume esistente, anche qualora superiore ai parametri di cui al precedente comma.
8. Nel caso di Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica e di Nuova edificazione l'intervento è soggetto agli indici in seguito esposti.
9. Nelle aree libere di superficie pari o superiore a quella di cui al precedente comma 5 sono ammessi interventi di nuova edificazione secondo i parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti NTA per le singole sottozone e nel rispetto delle destinazioni ammesse per le zone a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 13. Per le zone IDC la Superficie Fondiaria da computare nell'applicazione dell'indice di utilizzazione sarà comprensiva delle eventuali opere di urbanizzazione previste all'interno del comparto di intervento individuato dallo strumento urbanistico, salvo diversa previsione delle norme relative alle sottozone. E' ammessa la realizzazione di subcomparti secondo le modalità di cui all'art. 7 comma 5 delle presenti norme.
10. Al fine di prevenire fenomeni di congestione del tessuto edilizio esistente, gli interventi di sostituzione edilizia e/o nuova edificazione all'interno del tessuto residenziale di cui al presente articolo (fatta esclusione delle zone soggette ad intervento convenzionato IDC) non possono comportare un incremento di più di quattro nuove unità abitative rispetto alla situazione

esistente, con riferimento all'assetto fondiario alla data di adozione della variante di monitoraggio ed a prescindere dalla dimensione del lotto.

11. La perimetrazione delle zone B+IDC per ragioni orografiche, di confine o per rinuncia dei proprietari, può subire modeste variazioni in diminuzione da far risultare in fase di presentazione del progetto. Le aree così escluse assumono la destinazione urbanistica dell'area attigua all'IDC.
12. Nelle zone "B", comprese le zone B+IDC, valgono, quando conformi alla categoria d'intervento di progetto, le seguenti prescrizioni:
 - a) devono essere realizzati parcheggi privati per la destinazione residenziale e per le altre destinazioni ammissibili secondo quanto stabilito dalle norme vigenti e dall'art. 11 delle presenti NTA;
 - b) nei casi di Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica o di Nuova edificazione, il rilascio del Permesso di costruire, relativo a ciascun lotto minimo di intervento, è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti.
 - c) nei casi di Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica o di Nuova edificazione, deve essere previsto uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 2,5 metri quadrati ogni 30 metri quadri di SUL (50% della quota stabilita dal P.S.), non recintati, da cedere gratuitamente al Comune, fatte salve diverse quantificazioni degli standards in relazione ad eventuali destinazioni diverse dalla residenza. Sono fatti salvi inoltre gli ulteriori standards richiesti per le aree IDC secondo le modalità di cui all'art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere, in alternativa, la monetizzazione di tali standards per la realizzazione del Piano dei Servizi.
 - d) è prescritta la previsione di una Superficie permeabile minima, almeno pari al 25% della Superficie fondiaria al netto della Superficie coperta.
 - e) devono essere rispettate le distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade secondo le norme vigenti.
13. L'attuazione delle trasformazioni sopra citate è condizionata alla preventiva e contestuale realizzazione degli interventi per la riduzione del rischio a livello di area complessiva, consentendo comunque, esclusivamente quegli interventi che possono raggiungere condizioni di autosicurezza locale, senza produrre alcun aggravio della fragilità idraulica delle aree circostanti. Quanto sopra in attesa della risoluzione delle problematiche che sono causa della fragilità di alcune zone fra cui quelle poste nelle vicinanze del Rio del Seracino e del Vallino della Sega. L'Amministrazione Comunale può, in sede di convenzione, subordinare l'attuazione degli interventi alla realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere ed infrastrutture che contribuiscono al superamento delle problematiche citate, anche sulla base dello specifico studio di fattibilità che costituisce allegato al presente R.U.
14. Gli interventi nelle aree soggette a ~~ris~~ intervento diretto o diretto convenzionato (IDC) sono ammissibili esclusivamente ove il lotto di intervento sia direttamente accessibile da strada pubblica, o il richiedente si impegni in sede di convenzione alla realizzazione della stessa ed alla cessione all'Amministrazione Comunale per l'intero tratto necessario al suo collegamento con la viabilità pubblica esistente. L'Amministrazione Comunale potrà valutare, con specifico atto, particolari e motivate eccezioni alla norma suddetta, in casi in cui non sia oggettivamente possibile giungere ad una completa acquisizione pubblica di viabilità private e/o vicinali esistenti; in quest'ultimo caso la convenzione è condizionata alla dimostrazione dei diritti di accesso alla viabilità e non saranno ammesse a scomputo le opere di urbanizzazione non ubicate su proprietà pubblica.
15. Gli interventi di nuova edificazione previsti in ambiti compresi nel "patrimonio collinare" (come definito dal Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana), seppure interni alle UTOE,

dovranno essere supportati da idonee valutazioni di carattere paesaggistico. In particolare il soggetto proponente dovrà valutare gli effetti rispetto agli elementi strutturali del paesaggio e rispetto ai valori ed obiettivi di qualità paesaggistica di cui alle sezioni 2 e 3 della scheda di paesaggio n. 13 relativa all'Ambito Area Pisana, parte dell'implementazione paesaggistica del P.I.T. (adozione D.C.R. n. 32 del 16/06/2009). Particolare attenzione dovrà essere posta al corretto inserimento paesistico dei nuovi edifici, seguendo le direttive di cui all'art. 21 della "Disciplina del Piano" del P.I.T.

16. Per gli ambiti ubicati, anche parzialmente, ad una distanza inferiore a 50 m rispetto al perimetro delle aree boscate, si rimanda alle disposizioni di cui ai commi 11 e 12 dell'art. 22 delle presenti norme.
17. Per gli ambiti ubicati in prossimità di corsi d'acqua, l'intervento è subordinato al rispetto della fascia di inedificabilità assoluta, pari a 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, di cui all'art. 27 delle presenti norme; a tal fine la documentazione progettuale dovrà verificare la reale posizione di tale elemento mediante rilievo topografico.
18. In sede di richiesta dei permessi di costruire è comunque fatto obbligo di verificare gli studi idraulici allegati al R.U. quale implementazione del quadro conoscitivo, delle cui risultanze dovranno tenere conto tutti gli interventi edilizi.

SOTTOZONE OMOGENEE "Ba".

1. Sono Sottozone territoriali omogenee "Ba" le zone a prevalente destinazione residenziale di completamento che partecipano alla composizione del nucleo urbano del Capoluogo, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento del nucleo residenziale medesimo, nell'ambito delle definizioni e norme del R.U..
2. Nel caso di ampliamenti, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Nuova Edificazione gli indici urbanistici sono:
 - a) Superficie minima di intervento = 350 mq (non vale per la sostituzione edilizia purchè venga ricostruito il volume esistente o in misura inferiore all'esistente)
 - b) Rapporto di copertura = 50%
 - c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq / mq
 - d) Altezza del fabbricato = 2 piani
 - e) Altezza max = ml 7,50
 - f) distanza dalle strade ml 5,00 o allineamenti esistenti
 - g) distanze dai confini ml. 5,00
 - h) distanza fra i fabbricati ml. 10,00.
3. Nel caso di rifacimento delle coperture esistenti o di nuova edificazione, è prescritta la realizzazione di tetto a falde con manto di copertura in embrici e cotto alla Toscana.
4. Sono ammessi, in deroga ai parametri urbanistici di cui sopra e attraverso interventi una tantum, interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente alla data di adozione della variante quinquennale di monitoraggio, fino ad un massimo di mq 30.

SOTTOZONE OMOGENEE "Ba + IDC (Intervento diretto convenzionato)".

1. Sono sottozone territoriali esplicitamente indicate negli elaborati grafici del RU con la sigla "Ba + IDC" nelle quali l'intervento di Nuova Edificazione e/o di Demolizione con conseguente Nuova Edificazione è subordinato alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale sia

in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, comprensiva anche della eventuale viabilità interna di accesso ai lotti, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque previste dal R.U. (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA).

2. Gli indici urbanistici sono:

- a) Superficie minima di intervento = 350 mq
- b) Rapporto di copertura = 50%
- c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq /mq
- d) Altezza del fabbricato = 2 piani
- e) Altezza max = ml 7,50
- f) distanza dalle strade 5.00 ml o allineamenti esistenti o a filo spazi pubblici destinati a verde, correlati alla viabilità, da concordarsi con l'ufficio comunale competente.
- g) Distanza dai confini = 5 ml
- h) Distanza fra i fabbricati = 10 ml

Nel caso di rifacimento delle coperture esistenti o di Nuova edificazione, é prescritta la realizzazione di tetto a falde con manto di copertura in embrici e coppi in cotto "alla Toscana".

3. Alle sottozone Ba + Idc sono applicabili i meccanismi di premialità di cui ai commi 14, 15, 16 e 17 del successivo art. 41, nel rispetto delle medesime procedure. Al fine delle determinazione dei parametri premiali, viene determinato un Indice di Utilizzazione Fondiaria con premialità (Ufp) = 0,40 mq / mq.

SOTTOZONE OMOGENE "Bb"

1. Sono sottozone territoriali omogenee "Bb" le zone a prevalente destinazione residenziale di completamento dei centri abitati, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei residenziali medesimi, nell'ambito delle definizioni e norme del R.U..

2. Nel caso di ampliamenti, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Nuova Edificazione gli indici urbanistici sono:

- a) Superficie minima di intervento = 500 mq (non vale per la sostituzione edilizia purchè venga ricostruito il volume esistente o in misura inferiore all'esistente)
- b) Rapporto di copertura = 50%
- c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq / mq
- d) Altezza del fabbricato = 3 piani
- e) Altezza max = ml 10,50
- f) distanza dalle strade ml 5,00 o allineamenti esistenti
- g) Distanza dai confini = 5 ml
- h) Distanza fra i fabbricati = 10 ml

3. Sono ammessi, in deroga ai parametri urbanistici di cui sopra e attraverso interventi un tantum, interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente alla data di adozione della variante quinquennale di monitoraggio, fino ad un massimo di mq 30.

4. Nella TAV. 2 - Destinazioni urbanistiche del territorio - Cascine di Buti e La Croce (UTOE 2), sono individuate con specifica simbologia due sottozone Bb prive di Indice di utilizzazione fondiaria; in dette zone sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei volumi legittimi esistenti, nonché interventi di nuova edificazione mediante trasposizione delle eventuali potenzialità edificatorie residue delle sottozone Bb ad esse contigue, da attestare in sede di presentazione del Permesso di Costruire.

5. Per gli interventi di nuova edificazione che interessino lotti ubicati in via della Chiesa, prima del rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e art. 12 della LR n. 89/98 dovrà essere prodotta l'apposita relazione di clima acustico redatta in base ai criteri riportati nella DGR n. 857/2013, al fine di verificare l'idoneità dell'area e dimostrare il rispetto dei limiti di legge vigenti e/o l'adeguatezza degli eventuali interventi di mitigazione previsti.
- Prima del rilascio del permesso di costruire dovranno inoltre essere acquisiti i pareri degli Enti gestori dei servizi idrici e di depurazione, verificando le condizioni e le modalità dell'allaccio alle reti pubbliche, eventuale trattamento depurativo delle acque reflue prima dell'allaccio al collettore fognario.

SOTTOZONE OMOGENEE "Bb+IDC"

1. Sono sottozone territoriali esplicitamente indicate negli elaborati grafici del RU con la sigla "Bb + IDC" nelle quali l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, comprensiva anche della eventuale viabilità interna di accesso ai lotti, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque previste dal R.U. (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA)
2. Gli indici urbanistici sono:
 - a) Superficie minima di intervento = 500 mq
 - b) Rapporto di copertura = 50%
 - c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq / mq
 - d) Altezza del fabbricato = 3 piani
 - e) Altezza max = ml 10,50
 - f) distanza dalle strade ml 5,00 o allineamento esistenti o a filo spazi pubblici destinati a verde, correlati alla viabilità, da concordarsi con l'ufficio comunale competente
 - g) Distanza dai confini = 5 ml
 - h) Distanza fra i fabbricati = 10 ml
3. Alle sottozone Bb + Idc sono applicabili i meccanismi di premialità di cui ai commi 14, 15, 16 e 17 del successivo art. 41, nel rispetto delle medesime procedure. Al fine delle determinazione dei parametri premiali, viene determinato un Indice di Utilizzazione Fondiaria con premialità (Ufp) = 0,40 mq / mq.

SOTTOZONE OMOGENEE "Bc".

1. Sono Sottozone territoriali omogenee "Bc" le zone a prevalente destinazione residenziale parzialmente edificate disposte ai margini dei centri abitati, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei residenziali medesimi, nell'ambito delle definizioni e norme del R.U.
2. Nel caso di ampliamenti, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Nuova Edificazione gli indici urbanistici sono:
 - a) Superficie minima di intervento = 500 mq (non vale per la sostituzione edilizia purchè venga ricostruito il volume esistente o in misura inferiore all'esistente)
 - b) Rapporto di copertura = 40%
 - c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,65 mq / mq
 - d) Altezza del fabbricato = 3 piani
 - e) Altezza max = ml 10,50
 - f) distanza dalle strade 5.00 ml o allineamenti esistenti

- g) distanza dai confini = 5 ml.
 - h) distanza fra i fabbricati = 10 ml.
3. In queste sottozone, nel caso di nuova edificazione e di demolizione con conseguente nuova edificazione, prima di procedere al rilascio del Permesso di Costruire, deve essere comunque verificato con l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale, previa acquisizione del parere degli Enti competenti alla gestione dei servizi a rete, lo stato delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla realizzazione dell'intervento o comunque, al buon funzionamento della compagine urbana. Eventuali carenze, ad insindacabile giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale comportano il ricorso ad intervento diretto con convenzione (IDC) secondo le modalità per questo previste.
 4. Sono ammessi, in deroga ai parametri urbanistici di cui sopra e attraverso interventi a tantum, interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente alla data di adozione della variante quinquennale di monitoraggio, fino ad un massimo di mq 30.

SOTTOZONE OMOGENEE "Bc+ IDC"

1. Sono Sottozone territoriali esplicitamente indicate negli elaborati grafici del RU con la sigla "Bc + IDC" nelle quali l'intervento di Nuova Edificazione è subordinato alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, comprensiva anche della eventuale viabilità interna di accesso ai lotti, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque previste dal R.U. (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA).
2. Gli indici urbanistici sono:
 - a) Superficie minima di intervento = 500 mq
 - b) Rapporto di copertura = 40%
 - c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq / mq
 - d) Altezza del fabbricato = 3 piani
 - e) Altezza max = ml 10,50
 - f) distanza dalle strade 5.00 ml o allineamenti esistenti o a filo spazi pubblici destinati a verde, correlati alla viabilità, da concordarsi con l'ufficio comunale competente
3. Alle sottozone Bb + Idc sono applicabili i meccanismi di premialità di cui ai commi 14, 15, 16 e 17 del successivo art. 41, nel rispetto delle medesime procedure. Al fine della determinazione dei parametri premiali, viene determinato un Indice di Utilizzazione Fondiaria con premialità (Ufp) = 0,40 mq / mq.

SOTTOZONA OMOGENEA "Bc2 + IDC (Comparti 1-2-3)".

1. E' una sottozona territoriale indicata negli elaborati grafici del RU con la sigla "Bc2 + IDC", composta dai comparti 1-2-3 posti in Loc. La Croce Via delle Macee. In tali comparti l'intervento di Nuova Edificazione e/o di Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica è subordinato alla stipula di una convenzione, sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque previste dal R.U. (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA).
2. I tre comparti, utilizzabili separatamente, comprendono, ognuno per la parte di propria competenza, le opere di urbanizzazione di cui all'art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA, la cui ubicazione e tipologia sarà stabilita in sede di convenzione.

3. Per l'utilizzazione dell'area e in proporzione ciascuno alla superficie da utilizzare, dovrà essere sistemata la sede stradale di Via delle Macee con il suo ampliamento. La realizzazione di via delle Macee dovrà essere oggetto della convenzione cui è subordinato l'intervento.
4. La convenzione conterrà altresì l'obbligo, in luogo della realizzazione diretta all'interno dei tre comparti della relativa quota di parcheggio pubblico, della monetizzazione del parcheggio previsto dal Regolamento Urbanistico in fregio alla via Vecchia delle Vigne. La monetizzazione dovrà essere prevista con il rilascio del Permesso di Costruire relativo al primo edificio per ognuno dei tre comparti, e dovrà comprendere sia la quota relativa alla realizzazione del parcheggio, sia la quota relativa al valore dell'area. In luogo della monetizzazione potranno essere realizzate opere pubbliche, per un importo equivalente, finalizzate alla riqualificazione della viabilità urbana.
5. Gli indici urbanistici sono:
 - a) Superficie minima di intervento = 500 mq
 - b) Rapporto di copertura = 50%
 - c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq /mq
 - d) Altezza del fabbricato = 3 piani
 - e) Altezza max = 10,50 ml
 - f) distanza dalle strade 5,00 ml o allineamenti esistenti o a filo spazi pubblici, destinati a verde, correlati alla viabilità, da concordarsi con l'ufficio comunale competente.
 - g) Distanza dai confini = 5 ml
 - h) Distanza fra i fabbricati = 10 ml

SOTTOZONA OMOGENEA "Bc3 + IDC".

1. E' una sottozona territoriale indicata negli elaborati grafici del RU con la sigla "Bc3 + IDC", ubicata a Cascine di Buti, via Europa, angolo via Kennedy. In tale comparto l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla stipula di una convenzione, sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque previste dal R.U. (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA).
2. L'intervento prevede la sistemazione dello spazio, di proprietà pubblica, posto sul confine ovest della scuola elementare, utilizzato come viabilità di accesso al comparto medesimo e la realizzazione del percorso pedonale posto lungo il lato sud del muro di recinzione della scuola.
3. Valgono per questa zona, le norme della sottozona Bc + IDC. L'indice di utilizzazione viene in questo caso applicato escludendo le aree destinate alle urbanizzazioni.

SOTTOZONA OMOGENEA "Bc4 + IDC".

1. E' una sottozona territoriale indicata negli elaborati grafici del RU con la sigla "Bc4 + IDC", ubicata a Cascine di Buti, via Martiri della Libertà. In tale comparto l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla stipula di una convenzione, sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, sia alla realizzazione a carico del privato delle opere di urbanizzazione primaria e del percorso pedonale lungo strada fino al collegamento con i percorsi pedonali esistenti (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA).
2. E' consentita la realizzazione di un edificio residenziale uni/bifamiliare nel rispetto dei parametri di zona. Non sono consentiti nuovi accessi veicolari su via Martiri della Libertà, ma dovranno essere utilizzati gli accessi privati esistenti ed autorizzati.
3. L'intervento dovrà prevedere specifiche misure per la regimazione, l'accumulo ed il rilascio controllato delle acque bianche meteoriche, al fine di non determinare aggravii alla fognatura

pubblica esistente, già interessata da gravi criticità. In particolare, dovranno essere previste vasche di laminazione il cui dimensionamento dovrà essere verificato a seguito di verifica idraulica.

4. Prima del rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e art. 12 della LR n. 89/98 dovrà essere prodotta l'apposita relazione di clima acustico redatta in base ai criteri riportati nella DGR n. 857/2013, al fine di verificare l'idoneità dell'area e dimostrare il rispetto dei limiti di legge vigenti e/o l'adeguatezza degli eventuali interventi di mitigazione previsti.
5. Prima del rilascio del permesso di costruire dovranno essere acquisiti i pareri degli Enti gestori dei servizi idrici e di depurazione, verificando le condizioni e le modalità dell'allaccio alle reti pubbliche, con particolare riferimento all'eventuale necessità di potenziamento della rete idrica esistente e di eventuale trattamento depurativo delle acque reflue prima dell'allaccio al collettore fognario.
6. Valgono per questa zona, le norme della sottozona Bc + IDC.
7. Nella fascia prospiciente via Martiri della Libertà, caratterizzata da vulnerabilità idraulica e in cui l'edificazione è comunque inibita dai vincoli di rispetto stradale, è vietata la realizzazione di qualunque opera che alteri il deflusso naturale delle acque di esondazione.

ART. 34 NTA MODIFICATO (*modifiche in rosso*)

Art. 34 – Zone B - Zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale di completamento

Generalità

1. Sono zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone omogenee A ed a prevalente destinazione residenziale.
2. In tali zone il RU si attua per intervento edilizio diretto, nonché per interventi diretti soggetti a Progetto unitario convenzionato (IDC), nei casi specificamente individuati dal R.U. e secondo le modalità di cui all'art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA.
3. Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste per le "Zone a prevalente destinazione residenziale" di cui al precedente art. 13;
4. Nelle zone territoriali omogenee "B" non è ammessa l'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti per auto - trazione.
5. Nelle zone omogenee "B" gli interventi di nuova edificazione sono ammessi unicamente in lotti aventi la superficie minima definita dal RU per le singole sottozone omogenee di cui ai punti successivi; sono comunque ammessi interventi di nuova edificazione nei lotti aventi superficie minima non inferiore a 300 mq alla data di adozione del P.S. (19/10/2004) non oggetto di frazionamenti successivi a tale data. Sono inoltre sempre ammessi, indipendentemente dalla superficie del lotto, interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo del volume esistente.
6. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, secondo i parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti NTA per le singole sottozone e nel rispetto delle destinazioni ammesse per le zone a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 13.
7. Nel caso di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione su fabbricati esistenti è consentita la conservazione del volume esistente, anche qualora superiore ai parametri di cui al precedente comma.
8. Nel caso di Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica e di Nuova edificazione l'intervento è soggetto agli indici in seguito esposti.
9. Nelle aree libere di superficie pari o superiore a quella di cui al precedente comma 5 sono ammessi interventi di nuova edificazione secondo i parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti NTA per le singole sottozone e nel rispetto delle destinazioni ammesse per le zone a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 13. Per le zone IDC la Superficie Fondiaria da computare nell'applicazione dell'indice di utilizzazione sarà comprensiva delle eventuali opere di urbanizzazione previste all'interno del comparto di intervento individuato dallo strumento urbanistico, salvo diversa previsione delle norme relative alle sottozone. E' ammessa la realizzazione di subcomparti secondo le modalità di cui all'art. 7 comma 5 delle presenti norme.
10. Al fine di prevenire fenomeni di congestione del tessuto edilizio esistente, gli interventi di sostituzione edilizia e/o nuova edificazione all'interno del tessuto residenziale di cui al presente articolo (fatta esclusione delle zone soggette ad intervento convenzionato IDC) non possono comportare un incremento di più di quattro nuove unità abitative rispetto alla situazione esistente, con riferimento all'assetto fondiario alla data di adozione della variante di monitoraggio ed a prescindere dalla dimensione del lotto.

11. La perimetrazione delle zone B+IDC per ragioni orografiche, di confine o per rinuncia dei proprietari, può subire modeste variazioni in diminuzione da far risultare in fase di presentazione del progetto. Le aree così escluse assumono la destinazione urbanistica dell'area attigua all'IDC.
12. Nelle zone "B", comprese le zone B+IDC, valgono, quando conformi alla categoria d'intervento di progetto, le seguenti prescrizioni:
 - a) devono essere realizzati parcheggi privati per la destinazione residenziale e per le altre destinazioni ammissibili secondo quanto stabilito dalle norme vigenti e dall'art. 11 delle presenti NTA;
 - b) nei casi di Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica o di Nuova edificazione, il rilascio del Permesso di costruire, relativo a ciascun lotto minimo di intervento, è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti.
 - c) nei casi di Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica o di Nuova edificazione, deve essere previsto uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 2,5 metri quadrati ogni 30 metri quadri di SUL (50% della quota stabilita dal P.S.), non recintati, da cedere gratuitamente al Comune, fatte salve diverse quantificazioni degli standards in relazione ad eventuali destinazioni diverse dalla residenza. Sono fatti salvi inoltre gli ulteriori standards richiesti per le aree IDC secondo le modalità di cui all'art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere, in alternativa, la monetizzazione di tali standards per la realizzazione del Piano dei Servizi.
 - d) è prescritta la previsione di una Superficie permeabile minima, almeno pari al 25% della Superficie fondiaria al netto della Superficie coperta.
 - e) devono essere rispettate le distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade secondo le norme vigenti.
13. L'attuazione delle trasformazioni sopra citate è condizionata alla preventiva e contestuale realizzazione degli interventi per la riduzione del rischio a livello di area complessiva, consentendo comunque, esclusivamente quegli interventi che possono raggiungere condizioni di autosicurezza locale, senza produrre alcun aggravio della fragilità idraulica delle aree circostanti. Quanto sopra in attesa della risoluzione delle problematiche che sono causa della fragilità di alcune zone fra cui quelle poste nelle vicinanze del Rio del Seracino e del Vallino della Sega. L'Amministrazione Comunale può, in sede di convenzione, subordinare l'attuazione degli interventi alla realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere ed infrastrutture che contribuiscano al superamento delle problematiche citate, anche sulla base dello specifico studio di fattibilità che costituisce allegato al presente R.U.
14. Gli interventi nelle aree soggette a ~~ris~~ intervento diretto o diretto convenzionato (IDC) sono ammissibili esclusivamente ove il lotto di intervento sia direttamente accessibile da strada pubblica, o il richiedente si impegni in sede di convenzione alla realizzazione della stessa ed alla cessione all'Amministrazione Comunale per l'intero tratto necessario al suo collegamento con la viabilità pubblica esistente. L'Amministrazione Comunale potrà valutare, con specifico atto, particolari e motivate eccezioni alla norma suddetta, in casi in cui non sia oggettivamente possibile giungere ad una completa acquisizione pubblica di viabilità private e/o vicinali esistenti; in quest'ultimo caso la convenzione è condizionata alla dimostrazione dei diritti di accesso alla viabilità e non saranno ammesse a scomputo le opere di urbanizzazione non ubicate su proprietà pubblica.
15. Gli interventi di nuova edificazione previsti in ambiti compresi nel "patrimonio collinare" (come definito dal Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana), seppure interni alle UTOE, dovranno essere supportati da idonee valutazioni di carattere paesaggistico. In particolare il soggetto proponente dovrà valutare gli effetti rispetto agli elementi strutturali del paesaggio e

rispetto ai valori ed obiettivi di qualità paesaggistica di cui alle sezioni 2 e 3 della scheda di paesaggio n. 13 relativa all'Ambito Area Pisana, parte dell'implementazione paesaggistica del P.I.T. (adozione D.C.R. n. 32 del 16/06/2009). Particolare attenzione dovrà essere posta al corretto inserimento paesistico dei nuovi edifici, seguendo le direttive di cui all'art. 21 della "Disciplina del Piano" del P.I.T.

16. Per gli ambiti ubicati, anche parzialmente, ad una distanza inferiore a 50 m rispetto al perimetro delle aree boscate, si rimanda alle disposizioni di cui ai commi 11 e 12 dell'art. 22 delle presenti norme.
17. Per gli ambiti ubicati in prossimità di corsi d'acqua, l'intervento è subordinato al rispetto della fascia di inedificabilità assoluta, pari a 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, di cui all'art. 27 delle presenti norme; a tal fine la documentazione progettuale dovrà verificare la reale posizione di tale elemento mediante rilievo topografico.
18. In sede di richiesta dei permessi di costruire è comunque fatto obbligo di verificare gli studi idraulici allegati al R.U. quale implementazione del quadro conoscitivo, delle cui risultanze dovranno tenere conto tutti gli interventi edilizi.

SOTTOZONE OMOGENEE "Ba".

1. Sono Sottozone territoriali omogenee "Ba" le zone a prevalente destinazione residenziale di completamento che partecipano alla composizione del nucleo urbano del Capoluogo, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento del nucleo residenziale medesimo, nell'ambito delle definizioni e norme del R.U..
2. Nel caso di ampliamenti, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Nuova Edificazione gli indici urbanistici sono:
 - a) Superficie minima di intervento = 350 mq (non vale per la sostituzione edilizia purchè venga ricostruito il volume esistente o in misura inferiore all'esistente)
 - b) Rapporto di copertura = 50%
 - c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq / mq
 - d) Altezza del fabbricato = 2 piani
 - e) Altezza max = ml 7,50
 - f) distanza dalle strade ml 5,00 o allineamenti esistenti
 - g) distanze dai confini ml. 5,00
 - h) distanza fra i fabbricati ml. 10,00.
3. Nel caso di rifacimento delle coperture esistenti o di nuova edificazione, è prescritta la realizzazione di tetto a falde con manto di copertura in embrici e cotto alla Toscana.
4. Sono ammessi, in deroga ai parametri urbanistici di cui sopra e attraverso interventi una tantum, interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente alla data di adozione della variante quinquennale di monitoraggio, fino ad un massimo di mq 30.

SOTTOZONE OMOGENEE "Ba + IDC (Intervento diretto convenzionato)".

1. Sono sottozone territoriali esplicitamente indicate negli elaborati grafici del RU con la sigla "Ba + IDC" nelle quali l'intervento di Nuova Edificazione e/o di Demolizione con conseguente Nuova Edificazione è subordinato alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, comprensiva anche della eventuale viabilità

interna di accesso ai lotti, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque previste dal R.U. (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA).

2. Gli indici urbanistici sono:

- i) Superficie minima di intervento = 350 mq
- j) Rapporto di copertura = 50%
- k) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq /mq
- l) Altezza del fabbricato = 2 piani
- m) Altezza max = ml 7,50
- n) distanza dalle strade 5.00 ml o allineamenti esistenti o a filo spazi pubblici destinati a verde, correlati alla viabilità, da concordarsi con l'ufficio comunale competente.
- o) Distanza dai confini = 5 ml
- p) Distanza fra i fabbricati = 10 ml

Nel caso di rifacimento delle coperture esistenti o di Nuova edificazione, é prescritta la realizzazione di tetto a falde con manto di copertura in embrici e coppi in cotto "alla Toscana".

3. Alle sottozone Ba + Idc sono applicabili i meccanismi di premialità di cui ai commi 14, 15, 16 e 17 del successivo art. 41, nel rispetto delle medesime procedure. Al fine delle determinazione dei parametri premiali, viene determinato un Indice di Utilizzazione Fondiaria con premialità (Ufp) = 0,40 mq / mq.

SOTTOZONE OMOGENE "Bb"

1. Sono sottozone territoriali omogenee "Bb" le zone a prevalente destinazione residenziale di completamento dei centri abitati, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei residenziali medesimi, nell'ambito delle definizioni e norme del R.U..

2. Nel caso di ampliamenti, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Nuova Edificazione gli indici urbanistici sono:

- a) Superficie minima di intervento = 500 mq (non vale per la sostituzione edilizia purchè venga ricostruito il volume esistente o in misura inferiore all'esistente)
- b) Rapporto di copertura = 50%
- c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq / mq
- d) Altezza del fabbricato = 3 piani
- e) Altezza max = ml 10,50
- f) distanza dalle strade ml 5,00 o allineamenti esistenti
- g) Distanza dai confini = 5 ml
- h) Distanza fra i fabbricati = 10 ml

3. Sono ammessi, in deroga ai parametri urbanistici di cui sopra e attraverso interventi una tantum, interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente alla data di adozione della variante quinquennale di monitoraggio, fino ad un massimo di mq 30.

4. Nella TAV. 2 - Destinazioni urbanistiche del territorio - Cascine di Buti e La Croce (UTOE 2), sono individuate con specifica simbologia due sottozone Bb prive di Indice di utilizzazione fondiaria; in dette zone sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei volumi legittimi esistenti, nonché interventi di nuova edificazione mediante trasposizione delle eventuali potenzialità edificatorie residue delle sottozone Bb ad esse contigue, da attestare in sede di presentazione del Permesso di Costruire.

5. Per gli interventi di nuova edificazione che interessino lotti ubicati in via della Chiesa, prima del rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e art. 12 della LR n. 89/98

dovrà essere prodotta l'apposita relazione di clima acustico redatta in base ai criteri riportati nella DGR n. 857/2013, al fine di verificare l'idoneità dell'area e dimostrare il rispetto dei limiti di legge vigenti e/o l'adeguatezza degli eventuali interventi di mitigazione previsti.

Prima del rilascio del permesso di costruire dovranno inoltre essere acquisiti i pareri degli Enti gestori dei servizi idrici e di depurazione, verificando le condizioni e le modalità dell'allaccio alle reti pubbliche, eventuale trattamento depurativo delle acque reflue prima dell'allaccio al collettore fognario.

SOTTOZONE OMOGENEE "Bb+IDC"

1. Sono sottozone territoriali esplicitamente indicate negli elaborati grafici del RU con la sigla "Bb + IDC" nelle quali l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, comprensiva anche della eventuale viabilità interna di accesso ai lotti, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque previste dal R.U. (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA)
2. Gli indici urbanistici sono:
 - a) Superficie minima di intervento = 500 mq
 - b) Rapporto di copertura = 50%
 - c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq / mq
 - d) Altezza del fabbricato = 3 piani
 - e) Altezza max = ml 10,50
 - f) distanza dalle strade ml 5,00 o allineamento esistenti o a filo spazi pubblici destinati a verde, correlati alla viabilità, da concordarsi con l'ufficio comunale competente
 - g) Distanza dai confini = 5 ml
 - h) Distanza fra i fabbricati = 10 ml
3. Alle sottozone Bb + Idc sono applicabili i meccanismi di premialità di cui ai commi 14, 15, 16 e 17 del successivo art. 41, nel rispetto delle medesime procedure. Al fine della determinazione dei parametri premiali, viene determinato un Indice di Utilizzazione Fondiaria con premialità (Ufp) = 0,40 mq / mq.

SOTTOZONE OMOGENEE "Bc".

1. Sono Sottozone territoriali omogenee "Bc" le zone a prevalente destinazione residenziale parzialmente edificate disposte ai margini dei centri abitati, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei residenziali medesimi, nell'ambito delle definizioni e norme del R.U.
2. Nel caso di ampliamenti, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Nuova Edificazione gli indici urbanistici sono:
 - a) Superficie minima di intervento = 500 mq (non vale per la sostituzione edilizia purchè venga ricostruito il volume esistente o in misura inferiore all'esistente)
 - b) Rapporto di copertura = 40%
 - c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,65 mq / mq
 - d) Altezza del fabbricato = 3 piani
 - e) Altezza max = ml 10,50
 - f) distanza dalle strade 5.00 ml o allineamenti esistenti
 - g) distanza dai confini = 5 ml.
 - h) distanza fra i fabbricati = 10 ml.

3. In queste sottozone, nel caso di nuova edificazione e di demolizione con conseguente nuova edificazione, prima di procedere al rilascio del Permesso di Costruire, deve essere comunque verificato con l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale, previa acquisizione del parere degli Enti competenti alla gestione dei servizi a rete, lo stato delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla realizzazione dell'intervento o comunque, al buon funzionamento della compagine urbana. Eventuali carenze, ad insindacabile giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale comportano il ricorso ad intervento diretto con convenzione (IDC) secondo le modalità per questo previste.
4. Sono ammessi, in deroga ai parametri urbanistici di cui sopra e attraverso interventi una tantum, interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente alla data di adozione della variante quinquennale di monitoraggio, fino ad un massimo di mq 30.

SOTTOZONE OMOGENEE "Bc+ IDC"

1. Sono Sottozone territoriali esplicitamente indicate negli elaborati grafici del RU con la sigla "Bc + IDC" nelle quali l'intervento di Nuova Edificazione è subordinato alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, comprensiva anche della eventuale viabilità interna di accesso ai lotti, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque previste dal R.U. (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA.
2. Gli indici urbanistici sono:
 - a) Superficie minima di intervento = 500 mq
 - b) Rapporto di copertura = 40%
 - c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq / mq
 - d) Altezza del fabbricato = 3 piani
 - e) Altezza max = ml 10,50
 - f) distanza dalle strade 5.00 ml o allineamenti esistenti o a filo spazi pubblici destinati a verde, correlati alla viabilità, da concordarsi con l'ufficio comunale competente
3. Alle sottozone Bc + Idc sono applicabili i meccanismi di premialità di cui ai commi 14, 15, 16 e 17 del successivo art. 41, nel rispetto delle medesime procedure. Al fine delle determinazione dei parametri premiali, viene determinato un Indice di Utilizzazione Fondiaria con premialità (Ufp) = 0,40 mq / mq.
4. Per le sottozone Bc+Idc originariamente ricomprese nei comparti di trasformazione C5, C7 e C9 del RU, l'attuazione degli interventi convenzionati è subordinata alla realizzazione, previa acquisizione del parere degli Enti e dei soggetti competenti, degli interventi di adeguamento e/o potenziamento della rete idrica e della rete fognaria necessari al soddisfacimento delle esigenze degli insediamenti di previsione, nel rispetto delle seguenti indicazioni: a) qualora al momento dell'approvazione del progetto convenzionato non sia stato ancora implementato il depuratore esistente, dovrà essere prevista la realizzazione di una rete fognaria predisposta per il collegamento all'impianto di depurazione centralizzato ma transitoriamente dotata di sistemi di depurazione autonoma nel rispetto delle vigenti normative; b) previa redazione di una relazione idraulica esplicativa, le acque meteoriche dovranno essere smaltite mediante l'adozione di sistemi di laminazione opportunamente dimensionati con rilascio graduale, preventivamente approvati dall'Ente gestore (comparti C5 e C7), oppure mediante recapito nel reticolo idraulico superficiale (comparto C9); c) in fase di richiesta di parere puntuale dovrà essere verificata l'opportunità o meno di rendere obbligatorio l'utilizzo di impianti tipo autoclave con serbatoio di accumulo per la gestione della portata e della pressione ai futuri edifici (impianti privati).

Gli interventi convenzionati dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGRA), del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano di gestione delle acque del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, previa acquisizione del parere degli Enti competenti ove dovuto.

5. Per le sottozone Bc+Idc originariamente ricomprese nei comparti di trasformazione C5, C7 e C9 del RU, caratterizzate a confine da scarpate, dovrà essere garantita la stabilità delle stesse e non dovranno essere create condizioni di rischio per il verificarsi di smottamenti o altri dissesti di tipo gravitativo.

Per le trasformazioni previste nella sottozona Bc+Idc originariamente ricompresa nel comparto di trasformazione C9 del RU, dovranno trovare applicazione i contenuti della classe di fattibilità 3* attribuita alla zona dal RU comunale. A seguito del necessario studio idrologico-idraulico da eseguire sul Rio Saracino, ai fini della gestione del rischio idraulico dovranno trovare applicazione i contenuti previsti dalla LR n.41/2018 con particolare riferimento agli artt. 3, 8, 11, 12, 13;²

SOTTOZONA OMOGENEA "Bc2 + IDC (Comparti 1-2-3)".

1. E' una sottozona territoriale indicata negli elaborati grafici del RU con la sigla "Bc2 + IDC", composta dai comparti 1-2-3 posti in Loc. La Croce Via delle Macee. In tali comparti l'intervento di Nuova Edificazione e/o di Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica è subordinato alla stipula di una convenzione, sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque previste dal R.U. (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA).
2. I tre comparti, utilizzabili separatamente, comprendono, ognuno per la parte di propria competenza, le opere di urbanizzazione di cui all'art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA, la cui ubicazione e tipologia sarà stabilita in sede di convenzione.
3. Per l'utilizzazione dell'area e in proporzione ciascuno alla superficie da utilizzare, dovrà essere sistemata la sede stradale di Via delle Macee con il suo ampliamento. La realizzazione di via delle Macee dovrà essere oggetto della convenzione cui è subordinato l'intervento.
4. La convenzione conterrà altresì ~~l'obbligo, in luogo della realizzazione diretta all'interno dei tre comparti della relativa quota di parcheggio pubblico, della monetizzazione del parcheggio previsto dal Regolamento Urbanistico in fregio alla via Vecchia delle Vigne. La monetizzazione dovrà essere prevista con il rilascio del Permesso di Costruire relativo al primo edificio per ognuno dei tre comparti, e dovrà comprendere sia la quota relativa alla realizzazione del parcheggio, sia la quota relativa al valore dell'area. In luogo della monetizzazione potranno essere realizzate opere pubbliche, per un importo equivalente, finalizzate alla riqualificazione della viabilità urbana. l'individuazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzare, da ritrovare all'interno dei comparti oggetto di intervento, nonché i necessari interventi di adeguamento della viabilità pubblica di accesso e dei relativi sottoservizi, ferme restando le dotazioni richieste dalla normativa vigente.~~
5. Gli indici urbanistici sono:
 - a) Superficie minima di intervento = 500 mq
 - b) Rapporto di copertura = 50%
 - c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq /mq
 - d) Altezza del fabbricato = 3 piani
 - e) Altezza max = 10,50 ml

² Prescrizioni del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa

- f) distanza dalle strade 5,00 ml o allineamenti esistenti o a filo spazi pubblici, destinati a verde, correlati alla viabilità, da concordarsi con l'ufficio comunale competente.
- g) Distanza dai confini = 5 ml
- h) Distanza fra i fabbricati = 10 ml

SOTTOZONA OMOGENEA "Bc3 + IDC".

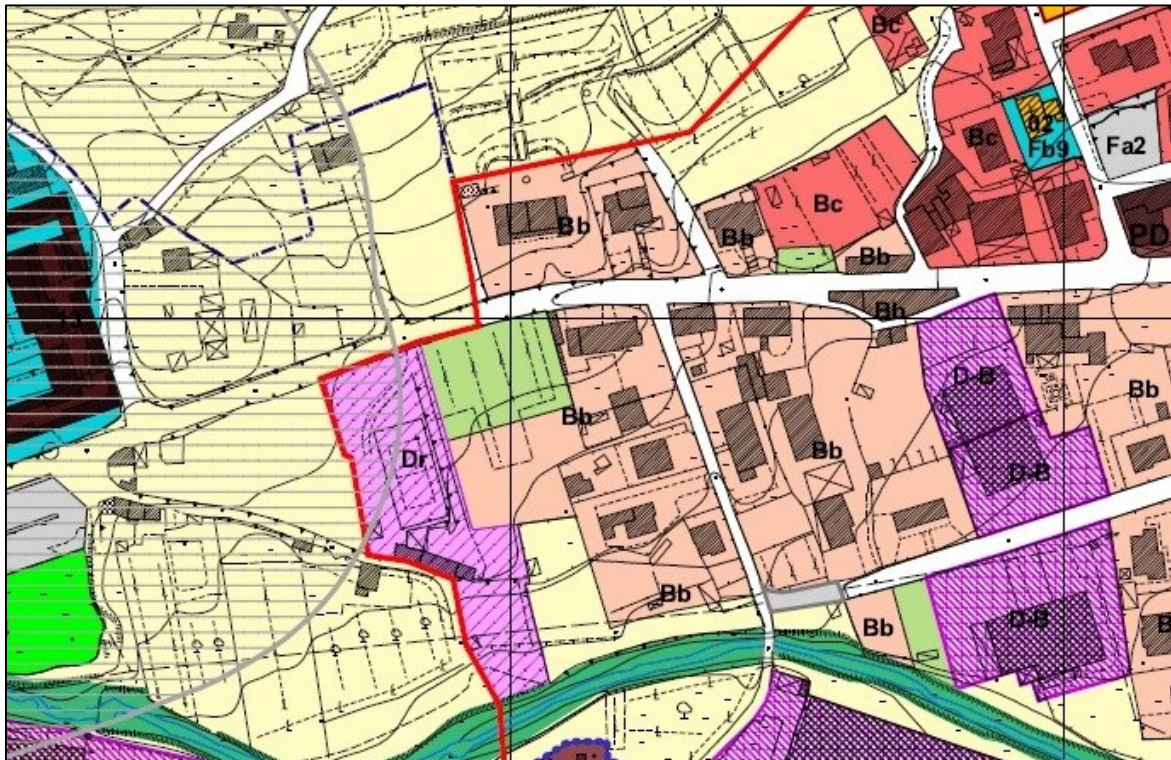
1. E' una sottozona territoriale indicata negli elaborati grafici del RU con la sigla "Bc3 + IDC", ubicata a Cascine di Buti, via Europa, angolo via Kennedy. In tale comparto l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla stipula di una convenzione, sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque previste dal R.U. (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA).
2. L'intervento prevede la sistemazione dello spazio, di proprietà pubblica, posto sul confine ovest della scuola elementare, utilizzato come viabilità di accesso al comparto medesimo e la realizzazione del percorso pedonale posto lungo il lato sud del muro di recinzione della scuola.
3. Valgono per questa zona, le norme della sottozona Bc + IDC. L'indice di utilizzazione viene in questo caso applicato escludendo le aree destinate alle urbanizzazioni.

SOTTOZONA OMOGENEA "Bc4 + IDC".

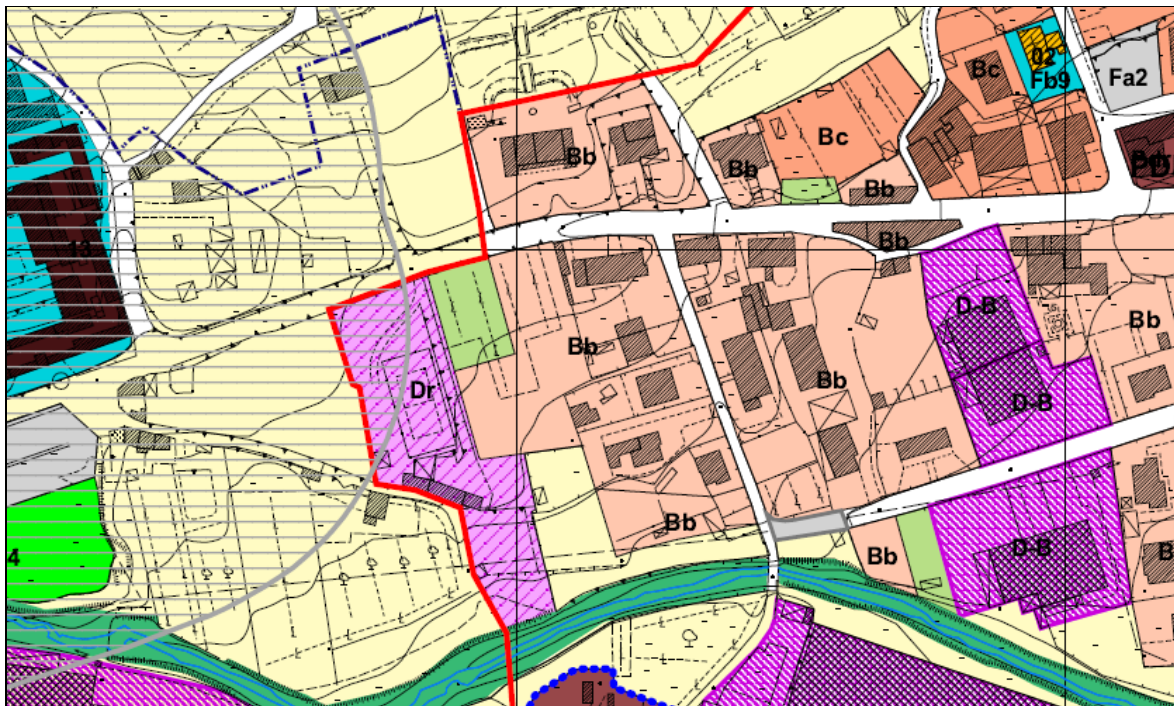
1. E' una sottozona territoriale indicata negli elaborati grafici del RU con la sigla "Bc4 + IDC", ubicata a Cascine di Buti, via Martiri della Libertà. In tale comparto l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla stipula di una convenzione, sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, sia alla realizzazione a carico del privato delle opere di urbanizzazione primaria e del percorso pedonale lungo strada fino al collegamento con i percorsi pedonali esistenti (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA).
2. E' consentita la realizzazione di un edificio residenziale uni/bifamiliare nel rispetto dei parametri di zona. Non sono consentiti nuovi accessi veicolari su via Martiri della Libertà, ma dovranno essere utilizzati gli accessi privati esistenti ed autorizzati.
3. L'intervento dovrà prevedere specifiche misure per la regimazione, l'accumulo ed il rilascio controllato delle acque bianche meteoriche, al fine di non determinare aggravii alla fognatura pubblica esistente, già interessata da gravi criticità. In particolare, dovranno essere previste vasche di laminazione il cui dimensionamento dovrà essere verificato a seguito di verifica idraulica.
4. Prima del rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e art. 12 della LR n. 89/98 dovrà essere prodotta l'apposita relazione di clima acustico redatta in base ai criteri riportati nella DGR n. 857/2013, al fine di verificare l'idoneità dell'area e dimostrare il rispetto dei limiti di legge vigenti e/o l'adeguatezza degli eventuali interventi di mitigazione previsti.
5. Prima del rilascio del permesso di costruire dovranno essere acquisiti i pareri degli Enti gestori dei servizi idrici e di depurazione, verificando le condizioni e le modalità dell'allaccio alle reti pubbliche, con particolare riferimento all'eventuale necessità di potenziamento della rete idrica esistente e di eventuale trattamento depurativo delle acque reflue prima dell'allaccio al collettore fognario.
6. Valgono per questa zona, le norme della sottozona Bc + IDC.
7. Nella fascia prospiciente via Martiri della Libertà, caratterizzata da vulnerabilità idraulica e in cui l'edificazione è comunque inibita dai vincoli di rispetto stradale, è vietata la realizzazione di qualunque opera che alteri il deflusso naturale delle acque di esondazione.

ESTRATTI CARTOGRAFICI

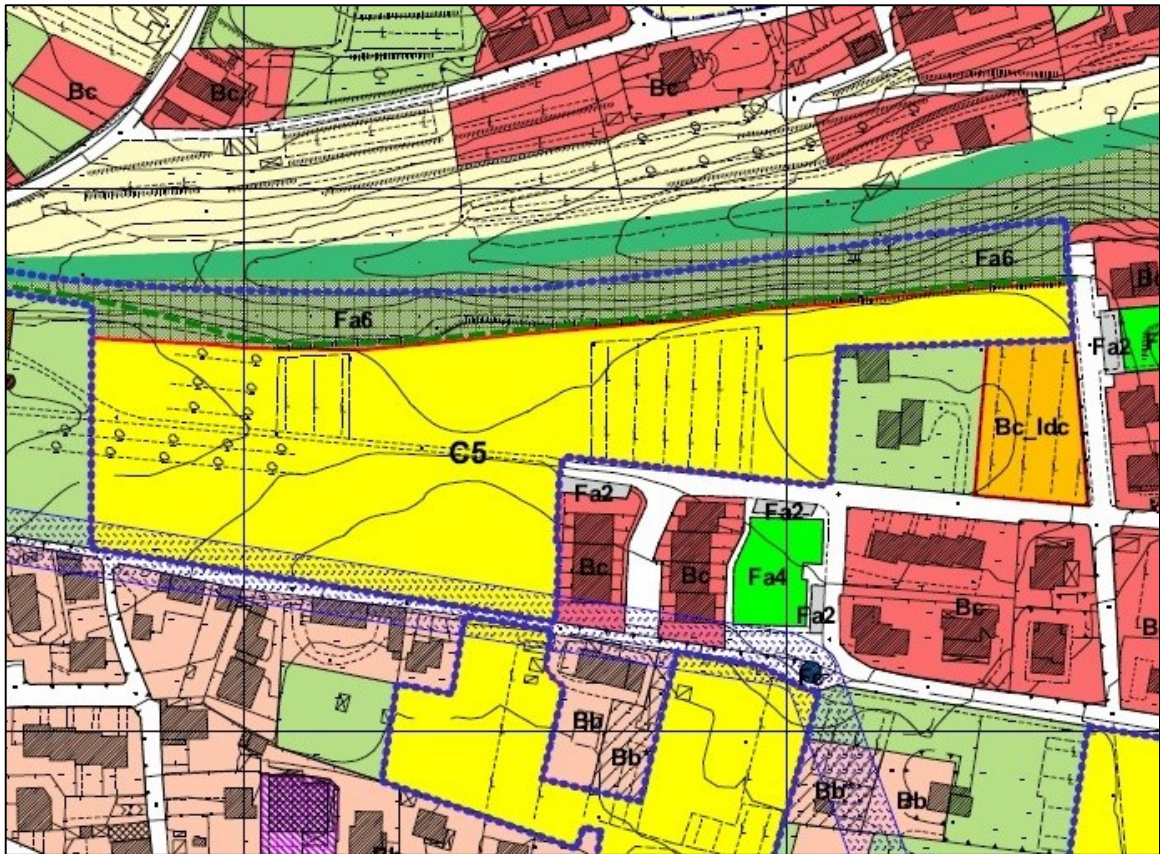
PREVISIONE C.1 - ESTRATTO RU VIGENTE



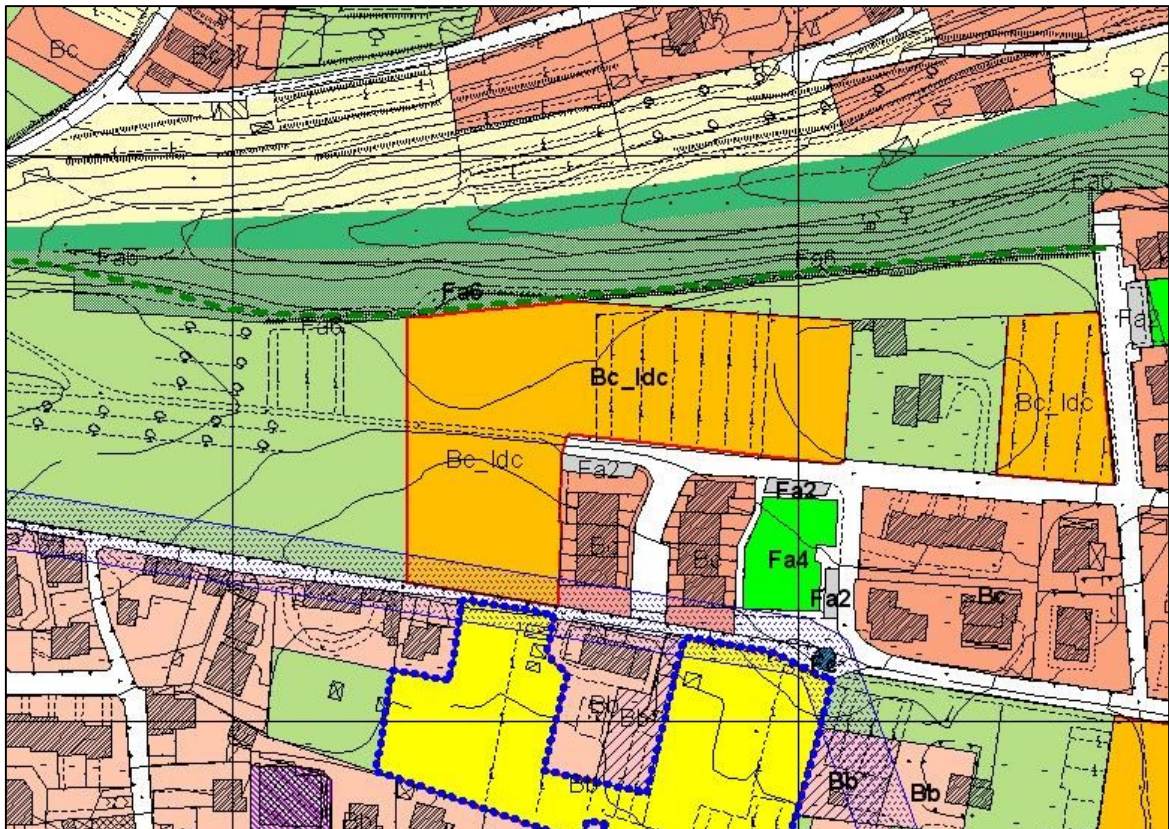
PREVISIONE C.1 - ESTRATTO RU VARIATO



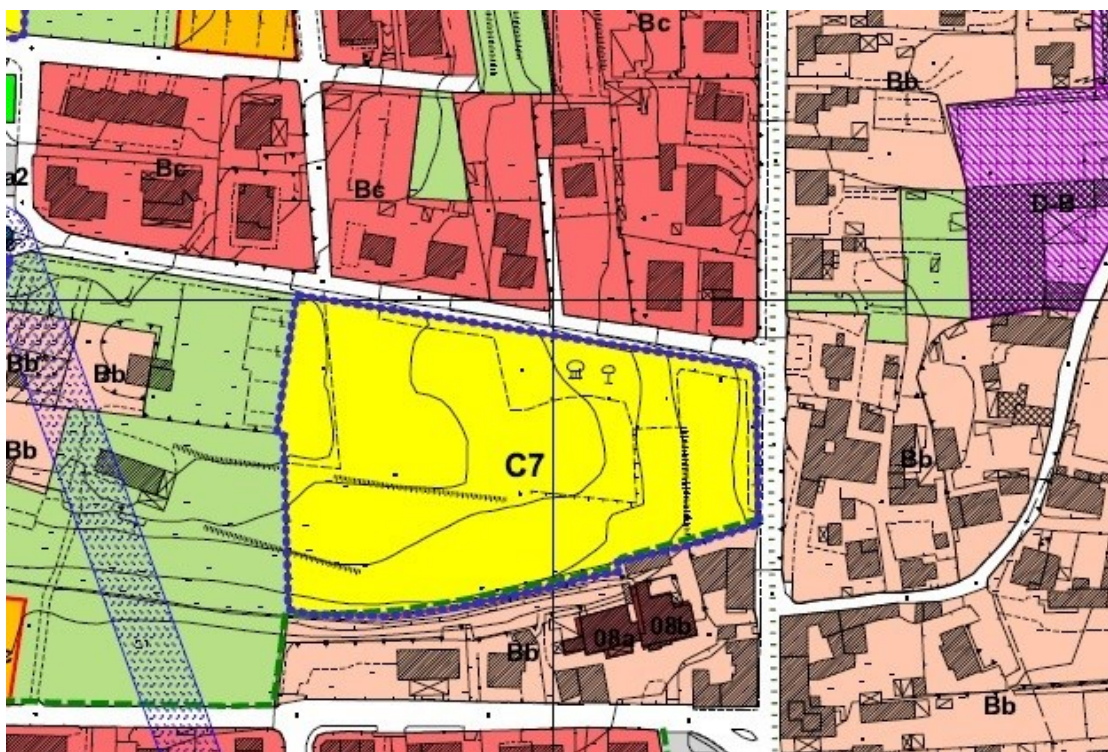
PREVISIONE D.1 - ESTRATTO RU VIGENTE



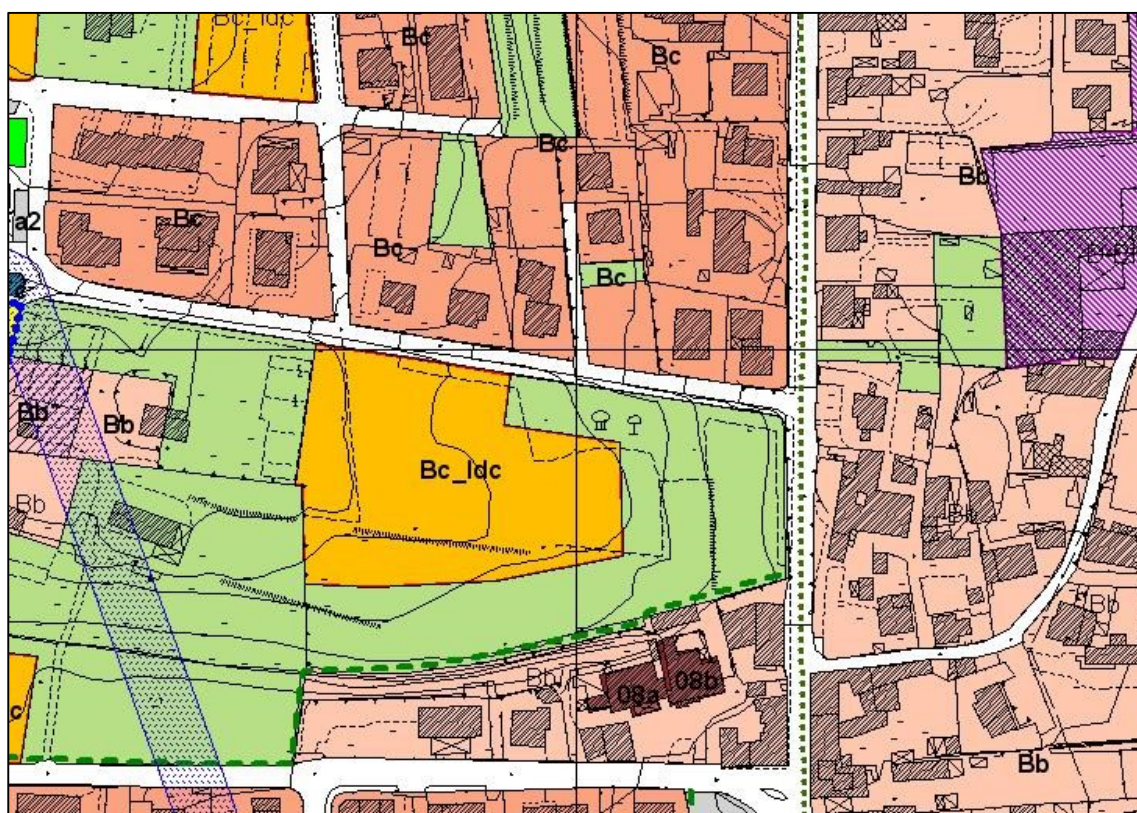
PREVISIONE D.1 - ESTRATTO RU VARIATO



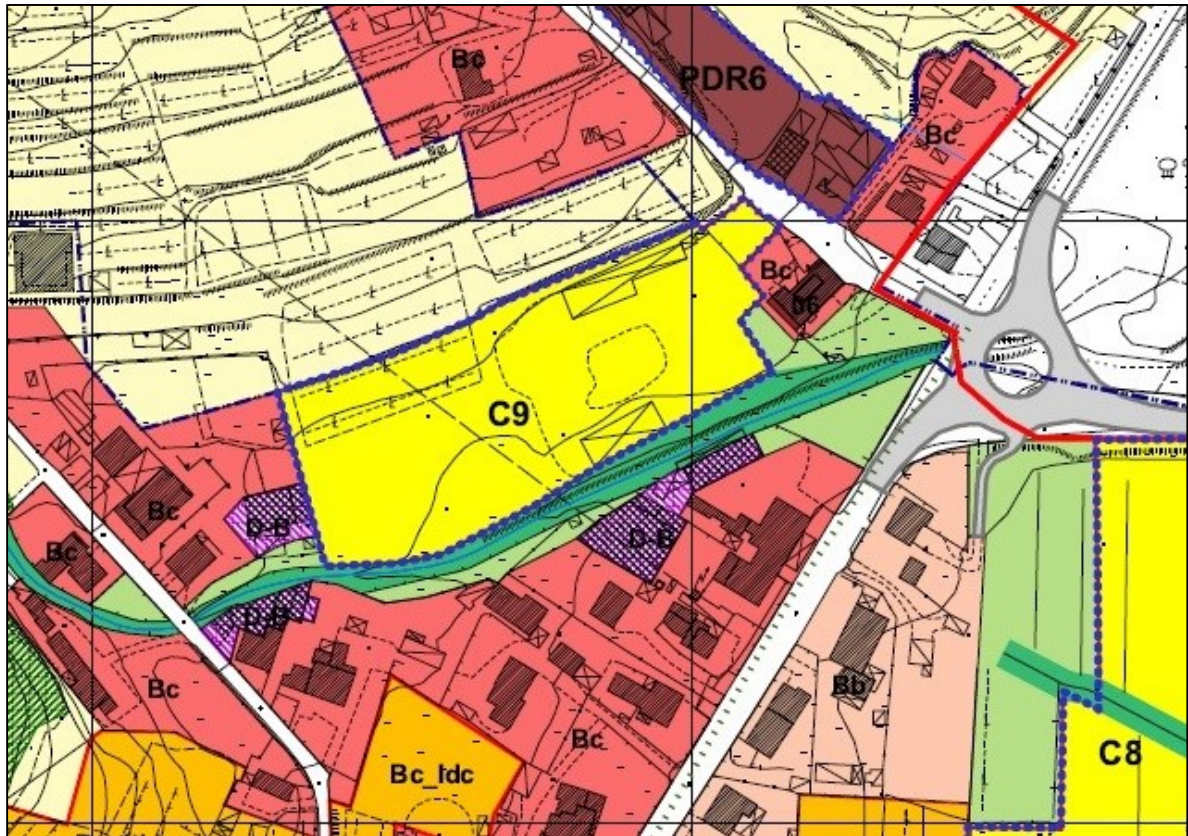
PREVISIONE D.2 - ESTRATTO RU VIGENTE



PREVISIONE D.2 - ESTRATTO RU VARIATO



PREVISIONE D.3 - ESTRATTO RU VIGENTE



PREVISIONE D.3 - ESTRATTO RU VARIATO

