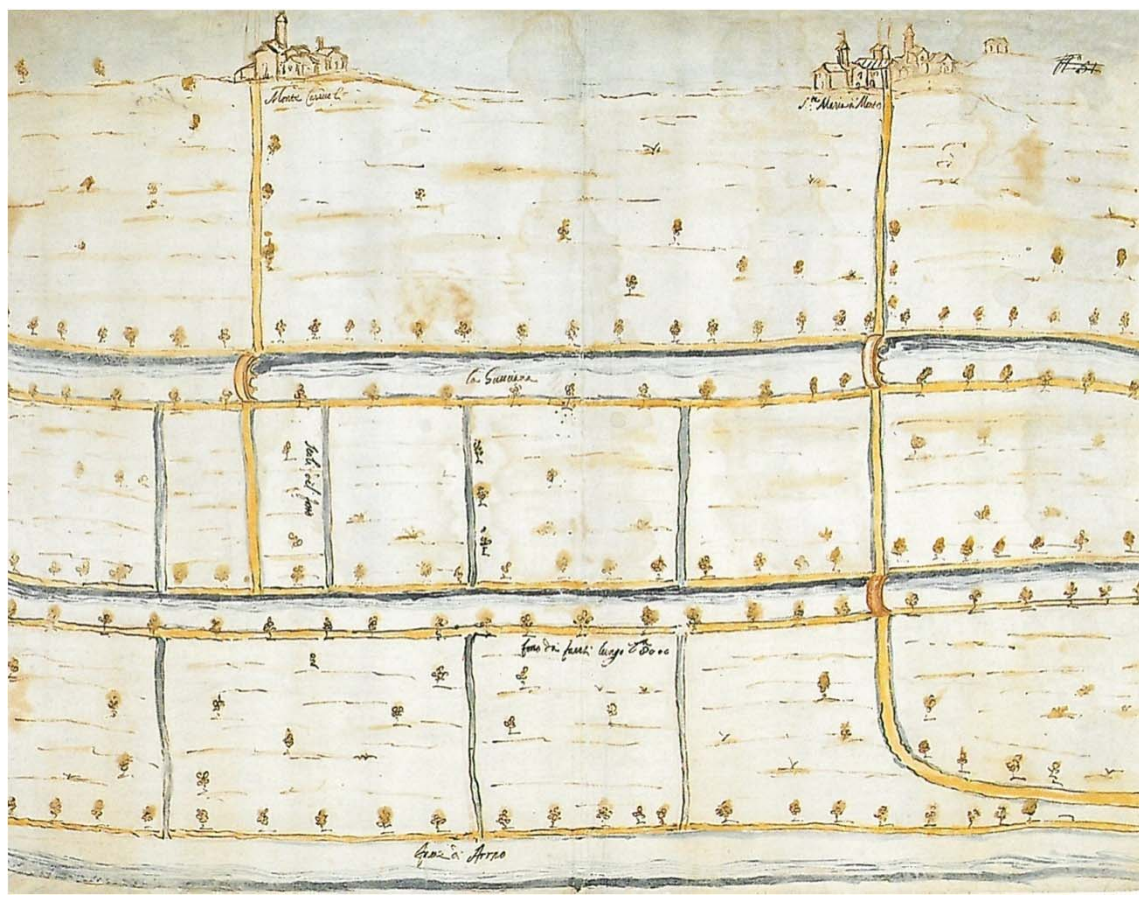


# REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL P.S. (ai sensi Art.222 L.R.65/14)



**Comune di Santa Maria a Monte**  
(Provincia di Pisa)



**Sindaco: Ilaria Parrella**

**Ass. Urbanistica: Silvano Melani**

## SETTORE 3

Garante della comunicazione:

Dott. Paolo Di Carlo

Responsabile del procedimento:

Dott. Luigi Degl'Innocenti

Collaboratore tecnico:

Arch. Patrizia Lombardi

Geom. Daniele Luchetti

**AUTORITA' COMPETENTE V.A.S.:**

Arch. Paola Pollina

## PROGETTO

Arch. Mauro Ciampa  
(Architetti Associati M.Ciampa - P.Lazzeroni)

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Collaboratore:

Geogr. Laura Garcés

## VALUTAZIONI AMBIENTALI

**PFM - Società tra professionisti**

Dott. Agr. Guido Franchi

Dott. Agr. Federico Martinelli

Collaboratore:

Dott. Agr. Irene Giannelli

## STUDI GEOLOGICI

**Geoprogetti Studio Associato**

Dott. Geol. Francesca Franchi

Dott. Geol. Emilio Pistilli

Dott. Geol. Alessandra Giannetti

## Relazione

*provvedimento di approvazione definitiva degli elaborati di Variante*

*dicembre 2016*

## Comune di Santa Maria a Monte

### Variante al Regolamento Urbanistico di adeguamento al Piano Strutturale (ai sensi art. 222 L.R. 65/14) - Approvazione finale

#### Relazione Tecnica

La Variante in oggetto è stata **adottata con D.C.C. n. 48 del 29/07/2015**. A seguito del provvedimento di adozione e del successivo periodo di pubblicazione sono pervenute all'Amministrazione Comunale, entro e non oltre i termini previsti dalla legge, le osservazioni ed i contributi di seguito richiamati:

- a) n. 183 osservazioni dalla cittadinanza
- b) n. 1 osservazione dall'Ufficio Tecnico Comunale
- c) n. 1 osservazione dal Comune di Castelfranco di sotto
- d) n. 4 contributi dagli Enti quali:
  - Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
  - Terna rete Italia – area operativa di Firenze, Soprintendenza archeologica della Toscana
  - Azienda USL n. 5
  - Regione Toscana da:
    - 1) Settore Pianificazione del territorio
    - 2) Settore rifiuti e bonifiche dei siti inquinanti.
    - 3) Settore tutela e gestione delle risorse idriche.
    - 4) Settore “disciplina, politiche e incentivi del commercio ed attività terziarie.
- e) Una richiesta di integrazioni da parte della Regione Toscana-Ufficio Tecnico del Genio Civile;
- f) Una nota dell'ufficio VAS – Regione Toscana - con la quale venivano richiesti approfondimenti ed adeguamenti ed in particolare di implementare l'analisi e lo studio sul quadro conoscitivo relativamente alla sostenibilità idrica e delle infrastrutture fognarie;

Il gruppo incaricato, insieme all'Ufficio Tecnico ed all'Amministrazione, ha proceduto ad esaminare tutte le osservazioni e i contributi pervenuti, formulando specifiche proposte di controdeduzione.

Dal punto di vista degli effetti sullo strumento urbanistico, le modifiche conseguenti alle controdeduzioni risultano conformi con il vigente PS e non apportano variazioni significative rispetto al dimensionamento del RU adottato (cfr tabella riepilogativa in calce alla presente relazione).

Con **deliberazione C.C. n. 31 del 28 luglio 2016** è stato approvato il **documento delle controdeduzioni** alle osservazioni, al quale si rimanda integralmente per il dettaglio delle determinazioni assunte in merito alle singole istanze e/o contributi.

Nel medesimo atto è stato specificato il procedimento da seguire per le previsioni di trasformazione che prevedono *impegno di nuovo suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato* (subordinate al parere della *Conferenza di Copianificazione*, di cui all'art 25 L.R. 65/14), ed il procedimento da seguire per l'adeguamento e *Conformazione* della Variante al PIT-PPR (Conferenza Paesaggistica art. 21 del PIT e art. 31 L.R. 65/2014).

E' stato inoltre dato atto della necessità di *riadottare alcune previsioni puntuali* derivanti dall'esito delle controdeduzioni, in quanto relative all'inserimento di nuove aree e/o alla variazione del dimensionamento rispetto all'atto adottato.

Analoga necessità è stata rilevata per le Schede Norma relative ai comparti urbanistici ubicati nelle UTOE 5, 7, 8 e 9, modificate ed integrate a seguito delle prescrizioni impartite dal Genio Civile.

L'Amministrazione Comunale ha quindi proceduto a chiedere la convocazione della **Conferenza di Copianificazione** prevista dall'art. 25 della Legge Regionale Toscana 65/2014, in riferimento alle seguenti previsioni, di cui all'Allegato I:

- Scheda Norma Comparto 3 – P.U.C.: Attività sportiva a carattere privato
- Scheda Norma Comparto 4 – P.U.C.: Attività sportiva a carattere privato
- Scheda Norma Comparto 5 –P.A.: Area turistico-ricettivo-campeggio (introdotta a seguito dell'osservazione n°61).

La Conferenza si è svolta in data 29 luglio 2016, con esito favorevole per i comparti 3 e 4 e favorevole con prescrizioni per il comparto 5.

Relativamente a quest'ultima previsione, l'Amministrazione Comunale, per esigenze di semplificazione del procedimento, ha stabilito di seguire un *percorso distinto ed autonomo* rispetto alla Variante e pertanto la Scheda Norma risulta stralciata dal presente atto di governo.

In tal senso la previsione di nuovo campeggio in loc. Bosco dei Cerri e la relativa Scheda Norma n°5 saranno oggetto successivo iter di adozione, approvazione e conformazione al PIT-PPR (con relativa procedura VAS).

L'Amministrazione Comunale ha successivamente proceduto con **Del. C.C. n. 37 del 7 settembre 2016** alla **riadozione delle previsioni modificate** a seguito delle controdeduzioni approvate con D.C.C. n. 31 del 28/07/2016 nonché degli esiti del controllo obbligatorio del Genio Civile sul deposito n. 35 del 21.07.2015 e delle relative prescrizioni.

In conformità a quanto indicato nella delibera del 28 luglio e di quanto contenuto negli elaborati ad essa allegati, le previsioni riadattate sono quelle relative all'accoglimento delle osservazioni n. 1, 10, 18, 26, 27, 36, 51, 55, 57, 58, 61, 71, 89, 92, 95, 96, 112, 114, 125, 132, 142, 144, 145, 155, 183 (il numero fa riferimento alla relativa osservazione – cfr elaborato controdeduzioni approvato con Del. C.C. n. 31 del 28.07.2016).

Le previsioni n. 10, 26, 51, 58, 155 e 183 comportano anche l'adozione o riadozione delle relative Schede Norma.

Sono inoltre state modificate ed integrate le seguenti Schede Norma, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni impartite dal Genio Civile per l'individuazione di specifiche misure atte a garantire sufficienti condizioni di sicurezza idraulica nelle aree interessate dagli interventi:

**UTOE 5:** Schede comparto 4, 5, 6, 9, 10, 13

**UTOE 6:** Scheda comparto 1

**UTOE 7:** Schede comparto 3, 4

**UTOE 8:** Schede comparto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

**UTOE 9:** Schede comparto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

Le previsioni che, rispetto all'atto adottato, comportano incremento del carico urbanistico e/o degli effetti sul territorio, sull'ambiente e sul paesaggio, sono state valutate per gli aspetti inerenti alla VAS, evidenziandone la sostenibilità rispetto al quadro complessivo delle risorse e delle fragilità del territorio.

Tali valutazioni sono riportate in una specifica *integrazione del Rapporto Ambientale*, che costituisce allegato alla Del. n. C. C. n. 37 del 7 settembre 2016 di adozione e ripubblicazione delle modifiche sopra descritte.

Nel periodo di pubblicazione sono pervenute n. 5 osservazioni:

- Oss. Prot. 14628 del 25 ottobre 2016, relativa ad area non interessata di ripubblicazione e quindi **non pertinente** all'atto in oggetto;
- Oss. Prot. 15899 del 19 novembre 2016, con la quale si richiede di integrare la Scheda Norma n. 7 dell'UTOE 3 Cerretti con la possibilità di realizzare max n. 3 unità immobiliari di tipologia uni o bifamiliare con esclusione della schiera. La richiesta è coerente con la previsione di RU in quanto la Scheda adottata prevede già la possibilità di realizzazione di tipologie uni/bifamiliari e non individua limitazioni al numero di unità immobiliari, nel rispetto della SUL massima ammissibile. Pertanto l'osservazione è da ritenersi **non pertinente**;
- Oss. Prot. 16320 del 28 novembre 2016, relativa ad area non interessata di ripubblicazione e quindi **non pertinente** all'atto in oggetto;
- Oss. Prot. 16473 del 1 dicembre 2016, con la quale si richiede che vengano rimosse le previsioni di spazi a parcheggio e verde pubblico nel lotto di proprietà, nel rispetto dell'accordo sottoscritto con l'AC per la cessione gratuita di fascia di terreno per la realizzazione di pista ciclabile. L'osservazione è ritenuta **non accoglibile**, confermando l'utilità di prevedere nell'area dotazioni di interesse pubblico sia a servizio della viabilità ciclopedonale di previsione che in ragione delle ripristinate potenzialità edificatorie del lotto retrostante.
- Oss. Prot. 16620 del 3 dicembre 2016, con la quale si richiede di modificare la Scheda Norma relativa al Comparto 1 dell'UTOE 8 (PA di espansione residenziale), al fine di rendere di fatto attuabile l'intervento, o in alternativa di rimuovere definitivamente la previsione. Rilevato l'interesse pubblico alla realizzazione della viabilità di collegamento tra via Usciana e la SP Francesca, nonché verificata l'incidenza complessiva delle opere di urbanizzazione previste dalla Scheda Norma rispetto alle potenzialità edificatorie del comparto, si ritiene **parzialmente accoglibile** l'osservazione, precisando nella Scheda Norma che il soggetto attuatore è obbligato alla realizzazione della viabilità principale di collegamento con la SP Francesca, mentre per la viabilità secondaria di collegamento con via Mazzini potrà essere prevista la sola cessione delle aree interessate.

Dall'accoglimento parziale dell'osservazione prot. 16620 non derivano effetti significativi sull'atto di governo complessivo, sia a livello di carico urbanistico che di impatti sulle risorse.

La procedura di adeguamento/conformazione della Variante al PIT si è svolta mediante la **Conferenza Paesaggistica** ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina di Piano" del vigente PIT-PPR.

Nell'ambito della Conferenza, tenutasi nei giorni 9 novembre e 14 dicembre 2016, la Regione Toscana, per quanto di propria competenza, ha rilevato alcune *criticità* relative ad aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ed in particolare relativamente all'individuazione del "Contesto territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del Centro Storico di Santa Maria a Monte" (Direttiva 3.b.2. del D.M.), nonché alla presenza di previsioni di trasformazione all'interno dell'UTOE 1a Santa Maria a Monte, comparti 6 e 9, ricomprese nella fascia di 150 m dalle sponde di corpi idrici tutelati ai sensi art. 142 comma 1 lett. C del D. Lgs 42/04.

Per le parti che non riguardano beni paesaggistici, la Conferenza ha rilevato la conformità della Variante al PIT-PPR.

Sono state quindi impartite le seguenti *prescrizioni*:

- Per le previsioni contenute nelle Schede Norma n. 6 e 9, gli interventi di trasformazione non debbano interessare le aree vincolate ricomprese nella fascia di rispetto di 150 m dalle sponde del corpo idrico, tutelato ai sensi art. 142 comma 1 lett. C del D. Lgs 42/04.
- Siano fornite precisazioni in merito alla denominazione e corrispondenza stessa delle perimetrazioni proposte dalla Variante rispetto alla definizione del "Contesto territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del Centro Storico di Santa Maria a Monte" (Direttiva 3.b.2. del D.M.).
- Sia integrata la documentazione della Variante al RU con un elaborato cartografico riferito alla ricognizione del Bene paesaggistico "Bosco", con relativa documentazione esplicativa.

Nell'ambito della Conferenza, in data 29 dicembre 2016 la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Province di Pisa e Livorno ha inviato uno specifico contributo, nel quale prende atto del Verbale della Conferenza del 14.12.2016, condividendone i contenuti e presentando le seguenti ulteriori precisazioni:

- Per la mancata coerenza delle previsioni di completamento residenziale dell'UTOE 1a – Santa Maria a Monte, relative alle Schede Norma comparto 6 e comparto 9, già rilevata dalla Conferenza, si chiede di mantenere l'attuale assetto ineditato;
- La previsione di completamento residenziale dell'UTOE 3 Cerretti – relativa alla Scheda Norma Comparto 4 – presenta una criticità relativamente ad una carenza documentaria relativa alla ricognizione del Bene Bosco;
- Nell'UTOE 3 Comparto 4e (Verde Urbano) le destinazioni devono essere esclusivamente quelle previste dalle Direttive attinenti al comparto in relazione all'elaborato 8B art. 12. In tale comparto, tuttavia, benché previsto dalle prescrizioni, risulterebbe critica qualsiasi attività edificatoria in quanto il comparto interessa un'area esterna al territorio urbanizzato e andrebbe in contrasto con gli obiettivi di riqualificazione dei margini urbani e definizione dei confini (Art. 9c della Disciplina)
- Per la contiguità con il borghetto di matrice storica, posto lungo la strada, nel completamento residenziale Utoe 7 San Donato relativo alle Schede Norma comparto 3 e comparto 4, è richiesto di conservare la riconoscibilità dell'insediamento storico (art. 10 della Disciplina) attraverso il mantenimento di con visivi aperti e di spazi verdi.
- Per l'edificazione in tutti gli altri comparti siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004.

Tali prescrizioni sono recepite dall'A.C. mediante:

- L'integrazione dell'art. 66 delle NTA di RU ("Ambito di interesse paesaggistico interagente con il centro storico"), precisando la piena corrispondenza di detto ambito con il "Contesto territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del Centro Storico di Santa Maria a Monte" (Direttiva 3.b.2. della Sezione 4 - Disciplina d'uso della Scheda di Vincolo DM 17.05.2016);
- La modifica della Scheda Norma relativa al comparto n. 9 dell'UTOE 1a, prevedendo una diversa ubicazione ed articolazione degli interventi pubblici e privati nel rispetto della fascia di rispetto del corpo idrico;
- Lo stralcio della previsione relativa comparto n. 6 dell'UTOE 1a, con conseguente eliminazione della Scheda Norma ad esso riferita, in quanto totalmente ricadente all'interno della fascia di rispetto di 150 m dalle sponde del corpo idrico, tutelato ai sensi art. 142 comma 1 lett. C del D. Lgs 42/04;
- L'integrazione di specifici elaborati cartografici ed esplicativi riferiti alla ricognizione conoscitiva del Bene paesaggistico "Bosco".
- L'integrazione delle Schede Norma relative ai comparti UTOE 3 Comparto 4, UTOE 7 comparto 3 e 4, con le specifiche prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Province di Pisa e Livorno
- L'integrazione delle Schede Norma che interessano beni paesaggistici, prescrivendo che per l'edificazione siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004.

Ai sensi di legge, la seduta conclusiva della Conferenza, che vedrà la partecipazione degli organi ministeriali competenti, si terrà *dopo l'approvazione definitiva della Variante da parte del Consiglio Comunale* e verificherà la piena sussistenza dei presupposti per la conformazione al PIT-PPR delle previsioni che interessano beni paesaggistici tutelati per legge, e quindi il conseguente accesso alle procedure semplificate di cui al D.Lgs 42/04.

Al termine di detta procedura sarà possibile la pubblicazione sul BURT della Variante al Regolamento

Urbanistico e la sua conseguente efficacia.

In conclusione, l'atto di **approvazione finale della Variante al RU** dà conto:

- delle modifiche ed integrazioni apportate all'atto adottato a seguito delle controdeduzioni approvate con C.C. n. 31 del 28 luglio 2016;
- delle modifiche conseguenti alle controdeduzioni delle osservazioni pervenute a seguito della ripubblicazione di cui alla Del. n. C.C. n. 37 del 7 settembre 2016;
- dell'esito della Conferenza di Copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14, tenutasi il 29.07.2016;
- dell'esito della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina di Piano" del vigente PIT-PPR, sedute del 9.11.2016 e 14.12.2016, e delle relative prescrizioni.

In occasione del provvedimento di approvazione definitiva degli elaborati di Variante, è stata apportata una modesta *rettifica cartografica per errore materiale* di individuazione del corretto limite catastale, relativa all'osservazione n. 17 prot. 14390 del 6.10.2016, la cui controdeduzione è stata approvata con Del. C.C. n. 31 del 28.07.2016. Tale rettifica non incide sui contenuti della deliberazione citata ma è finalizzata solo al corretto recepimento dell'istanza presentata.

*Allegati:*

1. *Tabella riepilogativa del dimensionamento di RU – approvazione*
2. *Scheda Norma comparto 1 Utoe 8 come modificata a seguito della controdeduzione all'osservazione Prot. 16620 del 3 dicembre 2016;*
3. *Scheda Norma comparto 9 Utoe 1a come modificata a seguito della Conferenza Paesaggistica del 14.12.2016;*
4. *Art. 66 delle NTA con le precisazioni richieste dalla Conferenza Paesaggistica del 14.12.2016*

Dicembre 2016

Arch. M. Ciampa



Arch. G. Giusti



Arch. C. Ciampa



**ALLEGATO I – TABELLA RIEPILOGATIVA DEL DIMENSIONAMENTO DI RU – APPROVAZIONE**

**TABELLA RIEPILOGATIVA DIMENSIONAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO**

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE/ INDUSTRIALE	SUL COMMERCIA LE	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					5355	5355	126				
1a	1	PA*	5674								
1a	2	PA*	7473								
1a	3	PA*	5780								
1a	4	PEEP	10549	0,3	3165	3165	74				
1a	7	PUC	2189	0,2	438	438	10				
1a	8	PUC	928	0,2	186	186	4				
1a	9	PUC	5132	0,2	1026	1026	24				
1a	10	RIG. URB.	2371	0,3	711	711	17				
1a	11	RIG. URB.	1965	0,3	590	590	14				
1a	12	RIG. URB.	1549	0,3	465	465	11				
1a	13	PUC	1452	0,2	291	291	7				
1a	14	PUC	4452	0,15	668	668	16				
<b>TOTALE UTOE 1a - S. MARIA A MONTE</b>					<b>12895</b>	<b>12895</b>	<b>303</b>				
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					680	680	16				
1b	1	PA*	25245								
1b	2	PUC	2274	0,4	910	910	21				
1b	3	PUC	7539	0,4	3016	1508	35		1508		
1b	4	PUC	4494	0,2	899	899	21				
1b	5	PUC	1540	0,2	308	308	7				
1b	6	PUC	1636	0,2	327	327	8				
1b	7	PUC	1936	0,2	387	387	9				
1b	8	PUC	5208	0,29	485			485			
1b	9	RIG. URB.	2766	0,3	830	830	20				
1b	10	RIG. URB.	6153	0,3	1846	1108	26	738			
<b>TOTALE UTOE 1b - VIA DI BIENTINA</b>					<b>9688</b>	<b>6957</b>	<b>163</b>		<b>2731 **</b>		

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					595	595	14			
1c	1	PUC	3169	0,2	634	634	15			
1c	2	PUC	1584	0	317	317	7			
<b>TOTALE UTOE 1c - VIA MELONE</b>					<b>1546</b>	<b>1546</b>	<b>36</b>			

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					2805	2805	66			
2a	1	PUC	2059	0,15	309	309	7			
2a	2	PUC	2609	0,2	522	522	12			
2a	3	PUC	3170	0,2	634	634	15			
2a	4	PUC	1805	0,2	361	361	8			
2a	5	PUC	4338	0,15	651	651	15			
2a	6	RIG. URB.	3610	0,3	1083	650	15		433	
<b>TOTALE UTOE 2a - FALORNI</b>					<b>6365</b>	<b>5932</b>	<b>138</b>		<b>433**</b>	

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					425	425	10			
<b>TOTALE UTOE 2b - PANIACCIO</b>					<b>425</b>	<b>425</b>	<b>10</b>			

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					1360	1360	32			
3	1	PA*	10551							
3	2	PA*	11539							
3	3	PA*	2108							
3	4a	PUC	3114	0,3	934	934	22			
3	5	PUC	1928	0,2	386	386	9			
3	6	PUC	3337	0,2	667	667	16			
3	7	PUC	1353	0,2	270	270	6			
3	8	PUC	3872	0,2	774	774	18			
3	9	PUC	1326	0,15	199	199	5			
3	10	PUC	2651	0,15	398	398	9			
<b>TOTALE UTOE 3 - CERRETTI</b>					<b>4988</b>	<b>4988</b>	<b>117</b>			



Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					255	255	6			
4	1	PUC	2680	0,15	402	402	9			
<b>TOTALE UTOE 4 - TAVOLAIA</b>					<b>657</b>	<b>657</b>	<b>15</b>			

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					8500	8500	200			
5	1	PA	10005	0,18	1801	1801	42			
5	2	PA*	10042		0					
5	3	PA*	3952		0					
5	4	PA	14506	0,18	2611	2611	61			
5	5	PA	18623	0,35	6518			6518		
5	6	PUC	4635	0,2	927	324	8		603	
5	7	PUC	1473	0,2	295	295	7			
5	9	PUC	2082	0,2	416	416	10			
5	10	PUC	9937	0,2	1987	397	9		1590	
5	11	RIG. URB.	26146	0,3	7844	6275	148		1569	
5	12	RIG. URB.	7678	0,3	2303	1842	43		461	
5	13	RIG. URB.	11237	0,3	3371	2697	63		674	
<b>TOTALE UTOE 5 - MONTECALVOLI</b>					<b>36573</b>	<b>25158</b>	<b>591</b>		<b>11415 **</b>	

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					510	510	12			
6	1	PUC	1256	0,2	251	251	6			
<b>TOTALE UTOE 6 - CINQUE CASE</b>					<b>761</b>	<b>761</b>	<b>18</b>			

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					1700	1700	40			
7	1	PA*	7977							
7	3	PUC	1323	0,2	265	265	6			
7	4	PUC	2397	0,2	479	479	11			
<b>TOTALE UTOE 7 - SAN DONATO</b>					<b>2444</b>	<b>2444</b>	<b>57</b>			

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					4080	4080	96			
8	1	PA	4463	0,3	1339	1339	32			
8	2	PUC	3038	0,2	608	182	4	426		
8	3	PUC	3056	0,2	611	183	4	428		
8	4	RIG. URB.	4590	0,3	1377	1377	32			
8	5	RIG. URB.	3875	0,3	1163	930	22	233		
8	6	RIG. URB.	1649	0,3	495	495	12			
8	7	RIG. URB.	3355	0,2	671	671	16			
<b>TOTALE UTOE 8 - PONTICELLI</b>					<b>10344</b>	<b>9257</b>	<b>218</b>	<b>1087**</b>		

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					425	425	10			
9	1	PA	22339	0,4	8936			8936		
9	2	PA	64024	0,4	25610			25610		
9	3	PA	7517	0,3	2255			2255		
9	4	PA	10357	0,3	3233			3233		
9	5	PA	14132	0,3	4240			4240		
9	6	PA	17284	0,3	5185			5185		
9	7	PA	29776	0,4	11910			11910		
9	8	PUC	6117	0,3	1835			1835		
9	9	PUC	6002	0,35	2100			2100		
<b>TOTALE UTOE 9 - PONTICELLI AP</b>					<b>65729</b>	<b>425</b>	<b>10</b>	<b>65304**</b>		

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					7310	7310	172			
TR	1	PA	9893		5984****			5984		
TR	2	PA	10359		710****			710		
TR	3	PA	4638		200****			200		
TR	4	PA	21948		842****			842		
<b>TOTALE TERRITORIO RURALE</b>					<b>7310</b>	<b>7310</b>	<b>172</b>	<b>7736**</b>		

TOTALE REGOLAMENTO URBANISTICO					SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE/ INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALE	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
					159.725	78.755	1.848	88.706			

PREVISIONI DI RU E RAFFRONTO CON IL P.S.	SUL	SUL Res.	abitanti	SUL non Res.	Raffronto PS	Saldo residuo
<b>TOTALE PREVISIONI DI RU</b>	<b>159.725</b>	<b>78.755</b>	<b>1.848</b>	<b>88.706</b>		
<i>Recupero e riqualificazione patrimonio edilizio</i>	34.000	34.000	800		800	0
<i>Rigenerazione Urbana</i>	22.749	18.641	439	4.108	500	61
<i>Nuovi interventi edilizi a prevalente funzione residenziale</i>	22.949	22.949	540		572	32
<i>Nuovi interventi di edilizia sociale (PEEP)</i>	3.165	3.165	74		***	
<i>Nuovi interventi a prevalente funzione non residenziale</i>				84.598**		
Artigianale industriale				84.598**	70000	45.402
Commerciale			45000			
Direzionale e di servizio			8500			
Turistico ricettivo			6500			

\* Comparti di PA convenzionati o approvati antecedentemente all'adozione del RU per i quali si fa riferimento al dimensionamento residuo del previgente RU

\*\* SUL complessiva delle funzioni non residenziali. In sede di PA o PUC dovrà essere verificato il dimensionamento delle singole funzioni rispetto al P.S.

\*\*\*Per il dimensionamento degli insediamenti di edilizia sociale viene utilizzato il dimensionamento residuo del PIANO PEEP di cui al previgente RU

\*\*\*\* Superficie stimata

#### DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

- Permessi di costruire non ritirati e/o decaduti, per complessivi mc 17.430
- Piani Attuativi convenzionati ultimati per la parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria ma rimasti in tutto o in parte inattuati per la parte relativi agli interventi edilizi, per complessivi mc 19.296
- Piani Attuativi decaduti con opere di urbanizzazione ed interventi edilizi non completati, per complessivi mc 6.659

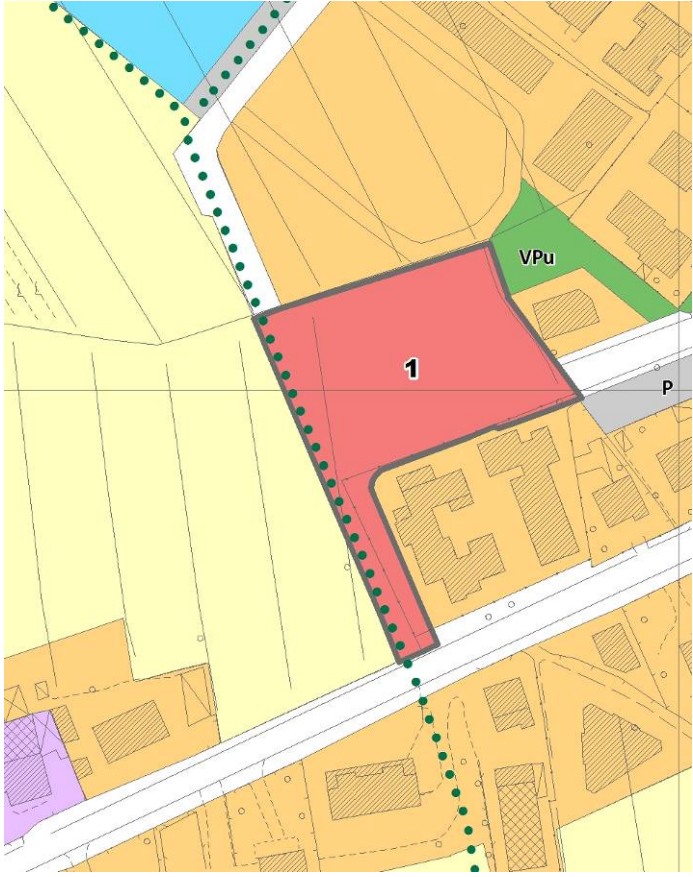
Il tutto per una volumetria residenziale pari a 43.385 mc, equivalenti a 14.462 mq di SUL

**ALLEGATO 3 – Scheda Norma comparto 1 Utoe 8 modificata a seguito della controdeduzione all’osservazione Prot. 16620 del 3 dicembre 2016;**

(in rosso le integrazioni rispetto all’atto approvato con Del. C.C. n. 31 del 28.07.2016)

**SCHEDA NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**U.T.O.E.8 Ponticelli Scheda Norma Comparto 1– Espansione residenziale**

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	 <p>The image is a cartographic extract of a land use plan. It shows a central red polygon labeled '1' which is the subject of the intervention. To its right is a green area labeled 'VPu'. The surrounding area is colored yellow and orange, representing existing urban fabric. A road labeled 'P' is visible on the right side. A dashed line with green dots follows the boundary of the red area.</p>
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>L’intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano esistente con collegamento della viabilità locale alla S.P. Francesca e chiusura dell’isolato residenziale esistente.</p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Piano Attuativo</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>PAI e PGRA</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>4463 mq Ut=0,3 mq/mq</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>H max= 10 ml nel rispetto dell’altezza massima degli edifici esistenti N° max dei piani 3 Rc=0,30%</p>
<p><b>Dimensionamento ammesso</b></p>	<p>Sul massima residenziale 1339 mq</p>
<p><b>Standard Urbanistici</b></p>	<p>Standard urbanistici: Dimensionamento stimato parcheggi pubblici e privati a servizio della residenza: 750 mq. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in</p>

	<p>sede di PA in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate. Fermo restando il rispetto dei parametri minimi di cui al DM 1444/68, le superfici destinate a viabilità pubblica potranno concorrere a soddisfare la quota complessiva di standard.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, al sistema della viabilità urbana, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, nonché alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali.</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovranno essere garantite le connessioni con la rete della viabilità pubblica esistente, evitando la formazione di viabilità ed aree "a fondo chiuso".</p> <p>Il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico, in connessione con le aree a standard esistenti e di progetto, nonché creare un sistema organico di spazi pubblici ed aree a verde con funzione anche di qualificazione dell'immagine urbana.</p> <p>I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <p>a) l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c) l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p> <p>L'intervento di nuova edificazione dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie, anche ai margini del comparto edificatorio, nonché alberature a filare rispetto alla sede stradale in modo ombreggiare il percorso ciclo pedonale lungo strada.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione della previsione è subordinata alla realizzazione e cessione del percorso carrabile e ciclo pedonale, che collega le due viabilità esistenti via Usciana e via Francesca. <b>Per la viabilità secondaria di collegamento con via Mazzini la convenzione potrà prevedere la sola cessione delle aree interessate.<sup>1</sup></b></p> <p>Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la sicurezza, anche parziale, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>Le aree di parcheggio pubblico e privato pertinenziale dovranno essere preferibilmente concentrate nelle aree di alto topografico del comparto. Dovrà comunque essere garantito, mediante opportune sistemazioni a verde e modellazioni a bassa pendenza, il corretto inserimento funzionale e percettivo rispetto al tessuto urbano circostante.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al</p>

<sup>1</sup> Modificata introdotta a seguito dell'osservazione Prot. 16620 del 3 dicembre 2016

D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.

Ambiente: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.

Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 31 nuovi abitanti.

Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita sulla Via Provinciale Francesca di distribuzione in acciaio non rivestito e diametro di 65 mm su ed una rete di polietilene ad alta densità di diametro di 110 mm al nord del comparto.

Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente su ad est del comparto su Via Giuseppe Mazzini.

Si ritiene necessario che il comparto si possa allacciare alla rete fognaria esistente.

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dal piede dei depositi collinari plio-pleistocenici, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

Le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Fattibilità sismica condizionata F3.

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS. Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.13, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,20 m slm.

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 15,9 e 16,1 (C.T.R. In scala 1:10.000), per cui i battenti attesi sono compresi tra 110 e 130 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,20 m slm. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire idonee condizioni di sicurezza.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in

rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravamenti di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione idraulica.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravamento delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Superfici da mettere in condizioni di sicurezza Idraulica:

Aree per parcheggi pubblici e privati: 750 mq (stimati)

SUL (a piano terra): 450 mq

Stima delle aree di compensazione necessarie (profondità di scavo: max 1 m): 1200 x 1,20 (battente medio stimato) = 1440 mq.

Profondità massima di scavo per la compensazione 1m

Tali aree costituiscono parametro massimo di riferimento, nel rispetto del quale potranno essere individuate soluzioni di mitigazione del rischio e messa in sicurezza parziale secondo i criteri di cui al precedente punto *“Condizioni alla trasformazione – Urbanistica”*.

In sede di Piano Attuativo, le aree interessate dagli interventi di compensazione dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed essere individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle *“aree di margine urbano”* individuate dal R.U. nell'UTOE 8, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica

SCHUDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PUC

**U.T.O.E.1a Scheda Norma Comparto 9– Completamento residenziale**

<p><b>Estratto cartografico del R.U.</b></p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>La previsione a carattere residenziale è individuata su via Lungomonte quale conclusione dell’edificio, tale da consentire l’implementazione di uno spazio a parcheggio e verde lungo strada.</p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli</b></p>	<p>Distanza stradale, aree di rispetto di 150 m dalle sponde dei fiumi (art. 142 c.1 lettera c) del D.lgs 42/2004)</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	<p></p>
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>5132 mq</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>Ut=0,2 mq/mq H max. = 7,5 ml N° max dei piani 2 Rc=0,30%</p>
<p><b>Dimensionamento ammesso</b></p>	<p>Sul massima 1026 mq</p>
<p><b>Standard Urbanistici</b></p>	<p>Standard urbanistici: così come rappresentati in cartografia.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>L’intervento di nuova edificazione dovrà garantire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico; dovrà prevedere un parcheggio con sistemazioni a verde ed alberature a protezione visiva dalla viabilità e filtro protettivo rispetto all’edificio, nonché aree verdi di connessione ecologica e funzionale rispetto al costruito. La tipologia edilizia di riferimento dovrà essere mono o bifamiliare ed arretrata rispetto alla strada. La disposizione degli edifici di progetto dovrà favorire la permeabilità percettiva fra pianura e collina, evitando la formazione di un fronte edificato continuo.</p>



<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica:</u> Gli interventi di trasformazione non devono interessare le aree vincolate ricomprese nella fascia di rispetto di 150 m dalle sponde del corpo idrico tutelato ai sensi dell'art. 142 comma 12 lett. c del D.Lgs 42/2004;<sup>2</sup> si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.  Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 24 nuovi abitanti.  Per quanto concerne la risorsa idrica la zona non risulta servita da una rete acquedottistica.  Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserve giornaliera di acqua dimensionata per i 24 abitanti. In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla tubazione presente su Via Lungomonte.  Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Lungomonte.  Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).  In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria mista esistente su SP 25(in calcestruzzo di diametro 300mm).</p> <p><u>Geologia/idraulica:</u>  <u>Inquadramento territoriale</u>  In riferimento al comparto 9, il corso d'acqua che scorre poco a nord dell'area ha, alla chiusura in corrispondenza della viabilità di Lungomonte, un bacino idrologico di poco inferiore a 84,5 ettari e ricomprende anche una piccola parte dei centri abitati di Santa Maria a Monte e del Pregiuntino.  Il corso d'acqua scorre immediatamente al piede del rilievo collinare, al margine della Via Capilato ed è tombato per due brevi tratti.  Il primo corrisponde all'attraversamento di Via Capilato ed è realizzato con una tubazione di diametro 100 cm (vedasi foto 1). Il secondo, posto poco più a valle, corrisponde all'attraversamento della Via di Lungomonte ed è realizzato con una tubazione di diametro 150 cm (vedasi foto 3).  A valle di questi attraversamenti il corso d'acqua è libero e procede in modo rettilineo verso l'immissione all'interno del canale Usciana (vedasi foto 4 e 5).  Dai sopralluoghi eseguiti non abbiamo rilevato alcuna situazione di fragilità, stante la adeguata dimensione dei tombamenti ed il generale buono stato di manutenzione dell'impianto.</p> <p>In funzione di ciò, riteniamo che non sia necessario eseguire verifiche idrologico-idrauliche in questa fase; queste dovranno comunque essere eseguite nella fase di progettazione degli interventi, nelle condizioni più cautelative, analizzando anche il possibile rigurgito del corso d'acqua dovuto a impossibilità di smaltimento nel Canale Usciana nelle fasi di piena.</p> <p><u>Fattibilità geologica condizionata F3.</u>  L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali del Fiume Arno, immediatamente al piede dei rilievi collinari delle Cerbaie, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.  Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche</p>
--	--

<sup>2</sup> Prescrizione impartita in sede di Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR

geotecniche, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

#### Fattibilità sismica condizionata F3.

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi plio/pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Per la caratterizzazione geofisica sono da preferire indagini che consentano ricostruzioni bidimensionali del sottosuolo, orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico, in modo da definire le variazioni laterali dei depositi.

#### Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con Tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.31, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con  $T_r=200$  anni è fissata a 16,70 m slm.

La quota altimetrica media dell'area è di 16,2 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000)

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,2 metri della quota di 16,0 indicata nella C.T.R. in scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,2 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 16,3 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito ad ovest dell'area, con il corrispettivo punto di 16,1 riportato nella C.T.R. 1:2.000 nella stessa area.

In funzione di ciò allo stato attuale l'area, nonostante sia esterna alle aree giudicate fragili per episodi di esondazione con  $T_r$  pari a 200 anni, è posta poco al di sotto del battente idrico previsto per tali piene.

Si prescrive quindi che gli interventi in progetto si pongano in condizioni di sicurezza nei confronti dei tiranti idrici previsti, per cui i locali abitabili, ad uso residenziale/commerciale/direzionale dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 16,70m slm. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire idonee condizioni di sicurezza.

Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione, ma si dovrà comunque tener conto della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

A supporto della progettazione, dovranno essere eseguite specifiche verifiche idrologico-idrauliche del corso d'acqua che scorre immediatamente a nord dell'area, nelle condizioni più cautelative, analizzando anche il possibile rigurgito del corso d'acqua dovuto a impossibilità di smaltimento nel Canale Usciana nelle fasi di piena. Le verifiche idrologico idrauliche dovranno anche verificare l'adeguatezza dei due tombamenti presenti sotto la Via di Lungomonte e la Via Capilato.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto.

Lungo il margine nord dell'area, scorre un fosso campestre, che è riportato nel reticolo idraulico di riferimento approvato dal consiglio regionale con DCRT n°9 del 2015. Gli interventi in progetto dovranno quindi assicurarne il mantenimento ed eventualmente il miglioramento dell'efficienza e osservare quanto disposto dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii.

Inoltre, a supporto della progettazione, dovranno essere eseguite specifiche verifiche idrologico- idrauliche di questo corso d'acqua, nelle condizioni più cautelative, analizzando anche il possibile rigurgito dovuto a impossibilità di smaltimento nel Canale Usciana nelle fasi di piena.

Le verifiche idrologico idrauliche dovranno anche verificare l'adeguatezza dei due tombamenti presenti sotto la Via di Lungomonte e la Via Capilato.

Per una migliore regolazione del deflusso delle acque superficiali, sarà inoltre necessario, realizzare a supporto degli interventi un sistema di cisterne per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo delle acque in occasione di piogge di tipo impulsivo.

L'attuazione delle previsioni deve essere subordinata agli esiti di specifiche verifiche idrologico- idrauliche ed alla eventuale progettazione di interventi di gestione del rischio idraulico. I provvedimenti relativi ai permessi a costruire dovranno dare atto degli esiti delle verifiche eseguite.

**ALLEGATO 4 – Art. 66 delle NTA con le precisazioni richieste dalla Conferenza Paesaggistica del 14.12.2016**  
(in rosso le integrazioni rispetto all’atto approvato con Del. C.C. n. 31 del 28.07.2016)

**Art. 66 - Ambito di interesse paesaggistico interagente con il centro storico**

1. L’ambito costituisce un rilevante valore strutturale e percettivo per la configurazione morfologica che mette in stretto rapporto il nucleo urbano storico e il territorio rurale circostante, a tutela e valorizzazione del rapporto fisico e percettivo esistente fra il nucleo storico e il paesaggio circostante. Tale ambito è soggetto a specifica disciplina di tutela, anche in coerenza alle disposizioni contenute nelle schede di paesaggio del PIT. **In applicazione della Direttiva 3.b.2 di cui all’Elaborato 3B “Sezione 4 - Disciplina d’uso”, relativa al bene paesaggistico “Zona del Parco della Rimembranza e del centro storico, sita nel territorio del Comune di Santa Maria a Monte” istituito con D.M. 17/05/1958 G.U. 127 del 1958, l’ambito di cui al presente articolo corrisponde al “Contesto territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del Centro Storico di Santa Maria a Monte” definito dal PIT-PPR.<sup>3</sup>**
2. Nel rispetto delle prescrizioni d’uso di cui alla Scheda dell’Elaborato 3B del vigente PIT, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:
  - garantiscano la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso per una maggiore conservazione della forma architettonica degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
  - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
  - siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;
  - sia garantita la qualità insediativa attraverso un’articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
  - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) in particolare l’ambito dell’area di Ponticelli di Sotto, dove si trovava il vecchio ponte sull’Usciana, e all’area a Nord – Est, lungo la viabilità principale, ai margini di una piccola valletta adiacente all’abitato, poiché tali aree rappresentano punti di vista salienti verso il borgo;
  - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio.
  - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, manufatti che costituiscono valore storico-culturale

Non sono ammessi:

- previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- l’inserimento di pannelli solari sulle falde maggiormente esposte.
- Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

E’ da escludere l’inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

3. All’interno di tale ambito sono consentiti interventi quali opere pubbliche e/o standard urbanistici al fine di riqualificare il contesto.
4. In tali ambiti sono consentiti esclusivamente gli interventi rivolti alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi testimoniali, delle sistemazioni agrarie, l’assetto vegetazionale ed idraulico, e gli altri elementi significativi sotto il profilo paesaggistico. Gli interventi sul patrimonio edilizio sono rivolti alla

---

<sup>3</sup> Prescrizione impartita in sede di Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR

qualificazione, alla valorizzazione ed all'adeguamento formale e funzionale, coerenti con i caratteri storici e tipologici degli organismi edilizi. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa ed addizione volumetrica *una-tantum* entro un limite massimo del 20% della Sul esistente, finalizzati al miglioramento delle esigenze abitative e rivolti alla riqualificazione tipologica. Relativamente ai manufatti a destinazione non residenziale, qualora di nullo valore, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva nel rispetto della SUL esistente. Gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali sono subordinati alla redazione di un progetto unitario di valorizzazione complessiva dell'area interessata, comprensivo, oltre della riqualificazione dei manufatti incongrui, anche delle necessarie operazioni di sistemazione pertinenziale in coerenza con i valori paesaggistici e percettivi dell'area.

La realizzazione di piscine è ammessa nel rispetto dell'art. 30 delle presenti norme.