

COMUNE DI SAMBUCA PISTOIESE

PROVINCIA DI PISTOIA



UTOE N.1

PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO RIFERITO ALLE AREE DEL SOTTOSISTEMA R6: NUOVI INSEDIAMENTI

*ai sensi art. 56 della L. R. n° 01 del 03 gennaio 2005 ed
art. 63 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

luglio 2008

IL SINDACO
Francesca Vogesi

IL CONSIGLIERE DELEGATO ALL'URBANISTICA
Sergio Mannucci

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Francesco Copia

RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA
Arch. Francesco Copia

RICERCHE CATASTALI
Geom. Andrea Filippini

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:
Fabrizio Diciotti / Carlotta Guerrini

PROGETTISTA:
Arch. Giannino Biaggini
collaboratrice:
Arch. Benedetta Biaggini
Studio associato Benedetta e Giannino Biaggini

STUDI GEOLOGICI
dott. Geol. Ferruccio Capecchi
dott. Geol. Gaddo Mannori
Studi associati "GTI Geologia Tecnica" e Mannori & Burchietti Geologi Associati

SOMMARIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
<i>Art. 1 – Riferimento normativo, finalità, campo di applicazione.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 2 – Elaborati del PC.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 3 – Validità, efficacia e livelli di prescrizione del PC.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 4 – Modalità di attuazione.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 5– Perequazione urbanistica.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 6 – Dimensioni delle aree R6 - Regole di carattere generale.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 7 – Unità minima di intervento.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 8 - Condizioni di fattibilità per gli effetti geomorfologici e sismici locali.....</i>	<i>8</i>
TITOLO II – LE REGOLE DI ATTUAZIONE DEI SINGOLI INTERVENTI.....	10
<i>Art. 9 – Piani attuativi- generalità.....</i>	<i>10</i>
CAPITOLO I - SPAZI PUBBLICI.....	12
<i>Art. 10 – Viabilità e parcheggi, urbanizzazioni a rete, verde urbano, verde di connettività urbana.....</i>	<i>12</i>
CAPITOLO II – GLI SPAZI PRIVATI.....	13
<i>Art. 11 - Unità immobiliari.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 12- Caratteri tipologici e architettonici.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 13 – verde urbano privato.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 14 - Recinzioni.....</i>	<i>14</i>
TITOLO III – SOSTENIBILITA’ E QUALITA’ DEGLI INTERVENTI - VALUTAZIONI E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI	16
<i>Art.15 – Sostenibilità e qualità insediative.....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 16 - Valutazione e monitoraggio degli effetti ambientali</i>	<i>16</i>

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Riferimento normativo, finalità, campo di applicazione.

1. Il Piano Complesso di Intervento (in seguito PC), disciplina, ai sensi degli artt. 56 e 57 della LR 1/05, l'attività urbanistica ed edilizia all'interno del sottosistema R6 nella UTOE n. 1, dando attuazione alle prescrizioni contenute nell'art. 63 delle N.T.A. del regolamento urbanistico (in seguito RU).

2. Riguardo all'ammissibilità degli interventi edilizi, la disciplina per la prevenzione dei rischi geologico e idrogeologico fa riferimento alle specifiche normative statale, regionale, provinciale e dell'Autorità di Bacino del Fiume Reno, in particolare a:

- D.M. LL. PP.11/03/1988;
 - D. Lgs n. 152/99;
 - D.P.C.M. 5/11/99;
- norme tecniche di attuazione

- D.P.C.M. 06/05/05 (PAI);
- D.P.G.R. 27 aprile 2007 n. 26/R: Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05 in materia di indagini geologiche;
- PTC della Provincia di Pistoia.

Art. 2 – Elaborati del PC

1. Il PC è costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborati di quadro conoscitivo;
- Elaborati di progetto;
- Documenti di valutazione integrata.

2. Sono elaborati del quadro conoscitivo:

- La ricognizione catastale effettuata dall'Amministrazione Comunale su tutte le aree "R6" della UTOE n.1, la cui documentazione non viene allegata al presente piano;
- L'articolazione della proprietà fondiaria rappresentata nei grafici del documento di valutazione iniziale;
- La ricerca sulle acclività dei versanti rappresentata nei grafici del documento di valutazione iniziale.

3. Sono elaborati di progetto i seguenti documenti:

- Relazione Tecnica Generale contenuta all'interno della relazione di sintesi;
- Norme Tecniche di Attuazione.

4. Sono elaborati grafici di progetto le seguenti tavole:

- Tav. 1 Individuazione delle aree R6 e perimetrazione degli ambiti insediativi;
- Tav. 2 Definizione degli schemi insediativi.

5. Sono elaborati di progetto relativamente agli studi geologici:

- La relazione geologica;

6. Sono documenti di valutazione integrata:

- relazione di sintesi, comprendente la relazione sul contenuto del PC, nonché verbali degli incontri e parere di fattibilità espressi dai gestori dei servizi a rete, con i seguenti allegati:
 - allegato 1 - documento di valutazione iniziale ;
 - allegato 2 - proposte riferite al documento di valutazione iniziale – verifiche di coerenza - con allegato pubblico avviso riferito al sintesi delle proposte pervenute a seguito del pubblico avviso e parere in merito alla loro coerenza.

norme tecniche di attuazione

Art. 3 – Validità, efficacia e livelli di prescrizione del PC

1. Il PC ha validità per i cinque anni successivi alla sua approvazione.
2. A seguito dell'adozione e dell'approvazione del PC la disciplina urbanistico-edilizia delle aree del sottosistema R6 nella UTOE n.1 sarà regolata dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dagli allegati alle stesse norme e dagli elaborati grafici.
3. Le aree R6 oggetto delle presenti norme sono le seguenti:
 - area n. 1 - Casanova;
 - area n. 4 – Pian di Campo Ovest;
 - area n. 5 – Pian di Campo Est;
 - area n. 6 – Pavana di Sotto.
4. Le prescrizioni del PC sono rivolte a soggetti pubblici e privati e definiscono i criteri per l'uso del suolo, le modalità di attuazione e di intervento nelle aree R6 della UTOE n.1 con particolare riferimento alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.
5. Al termine della validità del PC, le previsioni relative alle aree di trasformazione decadono ai sensi dell'art. 63 della LR 1/05.

Art. 4 – Modalità di attuazione

1. Le previsioni del PC si attuano mediante i piani attuativi ai sensi del Titolo V, capo IV della LR 1/05.
2. I contenuti e le procedure delle azioni di governo sono quelli previsti dalla normativa vigente.
3. La convenzione del piano attuativo può consentire la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, ma non quelli relativi all'urbanizzazione primaria, riferiti a verde pubblico e parcheggi pubblici.

Art. 5– Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica è finalizzata, ai sensi dell'art.60 delle LR 1/05, al perseguimento degli obiettivi individuati dal PS e dal RU ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per le proprietà immobiliari ricadenti nelle aree o nei comparti di trasformazione urbanistica.
2. Gli ambiti di perequazione si riferiscono sia alle aree unitarie che all'insieme coordinato delle aree R6 della UTOE n. 1, oggetto del presente PC. Le aree coordinate vengono considerate in modo solidale.

3. Il PC ripartisce in termini perequativi la superficie utile lorda assegnata dal RU alla UTOE n.1 (Pavana – Ponte della Venturina), pari a mq 5.250, nelle aree R6 di cui al precedente art. 3, comma 3 dando luogo ad un indice di utilizzazione pari a mq/mq 0,108.

4. La superficie considerata ai fini della perequazione (superficie totale) risulta al netto delle particelle edificate e delle strade esistenti, il cui indice di utilizzazione risulta quindi pari a mq/mq 0,00

Art. 6 – Dimensioni delle aree R6 - Regole di carattere generale

1. Nelle aree di cui al precedente art. 3 valgono le prescrizioni e i parametri definiti dalle N.T.A. del RU, con particolare riferimento all'art. 63 delle suddette norme, tenuto conto della superficie utile lorda (Sul) assegnata a ciascuna area, in termini perequativi, ai sensi del precedente art. 6 e che di seguito si trascrive:

- area n. 1 – Casanova.....mq	909,79
- area n. 4 – Pian di Campo Ovest.....mq	1.073,89
- area n. 5 – Pian di Campo Est.....mq	1.709,34
- area n. 6 – Pavana di Sotto.....mq	1.557,63

2. Limitatamente all'area n.4 (Pian di Campo Ovest), al fine di consentire l'ampliamento dell'unico edificio esistente all'interno dell'area stessa, è ammesso, fuori quota, un incremento della Sul esistente pari al 20% della stessa con rapporto di copertura massimo pari al 30%, previa sottoscrizione della convenzione allegata al piano attuativo da parte degli aventi titolo ad effettuare l'eventuale ampliamento.

3. I grafici di progetto, di cui al precedente art. 2 comma 3, individuano, nella Tav. 1, le aree R6 oggetto del presente PC, le rispettive perimetrazioni e assetti proprietari, e, nella Tav. 2, con riferimento alle singole aree:

- la viabilità ed i parcheggi pubblici;
- gli edifici, rappresentati schematicamente, con l'indicazione del n. di piani fuori terra;
- le superfici pertinenziali degli edifici;
- le aree a verde urbano pubbliche;
- le aree a verde urbano private.

Nella Tav. 2 sono altresì riportate, in corrispondenza, di ciascuna area, due tabelle, la riguardante la determinazione perequativa dell'indice di utilizzazione territoriale riferito alle singole proprietà fondiarie, la seconda contenente i dati di progetto, riferiti ai seguenti valori:

- Superficie totale (superficie territoriale al netto degli enti urbani e delle strade esistenti);
- Superficie pertinenziale degli edifici;
- Dimensione media della pertinenza di ciascun edificio;
- Superficie coperta totale;

norme tecniche di attuazione

- Superficie utile totale;
- Volume totale;
- Numero abitanti insediabili (V/80);
- Numero alloggi (Sul/100 e, nel caso dell'area n6: Sul/150);
- Numero edifici 1 piano;
- Numero edifici 2 piani;
- Numero totale edifici;
- Superficie strade;
- Superficie parcheggi pubblici;
- Superficie verde urbano pubblico, comprensiva dei percorsi pedonali;
- Superficie verde urbano privato.

4. Gli schemi progettuali delineati nella Tav. 2 degli elaborati grafici rispondono ai seguenti obiettivi specifici, ai quali dovranno conformarsi i piani attuativi delle singole aree:

- integrazione dei nuovi insediamenti con il contesto naturale e insediativo di riferimento (attraverso un adeguato disegno della viabilità carrabile e pedonale, attraverso l'uso del verde urbano pubblico e privato come elemento di connessione, ecc.);
- complementarietà dei nuovi insediamenti con il preesistente tessuto insediativo attraverso, ad es., una dotazione di parcheggi e spazi aperti o attrezzature di uso collettivo capaci di soddisfare le necessità degli aggregati urbani esistenti;
- tutela delle aree boscate e delle alberature di pregio esistenti;
- ricorso, nella progettazione, a criteri di edilizia sostenibile ai sensi degli artt. 37 e 145 della L.R. 1/05 anche utilizzando le deroghe ai parametri urbanistici previsti dalle N.T.A. del RU.

5. La viabilità interna dovrà rispondere, in termini prestazionali, ai requisiti delle strade "F3", strade locali interne, con prevalente funzione di accesso agli edifici.

6. I grafici hanno solo carattere di indirizzo. Eventuali modifiche all'assetto individuato e ai valori espressi nelle tabelle, debbono essere giustificate dalla ricerca di una maggiore coerenza rispetto gli obiettivi sopra enunciati. In ogni caso non potrà essere superato il valore riferito alla Sul ammessa.

Art. 7 – Unità minima di intervento

1. All'interno di ogni piano attuativo riferito alle singole aree R6 può essere individuata una unità minima di intervento che può coincidere con un singolo edificio o complesso immobiliare, purché servito dalle necessarie opere di urbanizzazione. Queste unità minime devono tuttavia essere riferite al progetto complessivo dell'area opportunamente corredato di norme specifiche e di convenzione in modo che l'intera area R6 venga a costituire un ambito elementare obbligatorio per la definizione di qualunque intervento edilizio. Gli interventi ammissibili devono essere pertanto preceduti dalla valutazione integrale dell'unità funzionale originaria, al fine di

norme tecniche di attuazione

garantire, anche in presenza di interventi differenziati nel tempo, la coerenza e la unitarietà formale e funzionale degli immobili.

Art. 8 - Condizioni di fattibilità per gli effetti geomorfologici e sismici locali

1. Le norme contenute nel presente articolo si applicano ad ogni intervento previsto dal PC, sia esso riferito all'uso del suolo che alla trasformazione dei tessuti insediativi.

2. Ai fini della fattibilità geomorfologica e sismica vengono considerate le seguenti classi:

- Fattibilità Geomorfologica
 - Classe Fg 1 - Senza particolari limitazioni
 - Classe Fg 3 - Condizionata

- Fattibilità Sismica
 - Classe Fs 1 Senza particolari limitazioni
 - Classe Fs 3 Condizionata

Nella tabella che segue vengono riportate le classi di fattibilità per le varie destinazioni urbanistiche previste nel PC:

	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA		PERICOLOSITA' SISMICA	
	classe G2	classe G3	classe S1	classe S3
Nuova edificazione	<i>Fg 2</i>	<i>Fg 3</i>	<i>Fs 1</i>	<i>Fs 3</i>
Viabilità	<i>Fg 2</i>	<i>Fg 3</i>	<i>Fs 1</i>	<i>Fs 3</i>
Parcheggi	<i>Fg 2</i>	<i>Fg 3</i>	<i>Fs 1</i>	<i>Fs 3</i>
Verde attrezzato	<i>Fg 2</i>	<i>Fg</i>	<i>Fs 1</i>	<i>3 Fs 3</i>
Verde urbano (pubblico e privato)	<i>Fg 1</i>		<i>Fs 1</i>	<i>Fs 1</i>

3. Ogni intervento previsto ricadente nelle classi di fattibilità geomorfologica di cui al precedente comma 2, è soggetto alle seguenti prescrizioni.

3.1 Fattibilità geomorfologica

CLASSE FG1 - SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Per gli interventi ricadenti in questa classe non è sono previste prescrizioni specifiche.

CLASSE FG2 - CON NORMALI VINCOLI

norme tecniche di attuazione

Sono previste soltanto le indagini geognostiche e geotecniche da eseguire in fase di progetto per la caratterizzazione del sottosuolo delle aree da edificare ai sensi del DM 11/03/1988.

CLASSE FG3 - CONDIZIONATA

Per gli interventi ricadenti in questa classe già in fase di piano attuativo è necessario caratterizzare il sottosuolo: in particolare dovranno essere acquisiti dati sullo spessore e sulle caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura, sulla composizione del substrato e sulla eventuale presenza di acque sotterranee. Fin da questa fase dovranno essere fornite indicazioni progettuali sulle opere di sostegno che dovranno impedire qualsiasi fenomeno di rilascio a monte ed essere adeguatamente incastrate nel substrato roccioso stabile. Per ciascuna area R6 le opere di sostegno dovranno essere progettate e successivamente eseguite unitariamente in fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

3.2 Fattibilità sismica

CLASSE FS1 - SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Per gli interventi ricadenti in questa classe non sono previste prescrizioni specifiche.

CLASSE FS3 - CONDIZIONATA

Per gli interventi ricadenti in questa classe in fase di piano attuativo occorrerà eseguire opportune indagini geofisiche per definire quanto indicato nei commi d, e del punto 3.5 della citata DPGR 24 aprile 2007 n. 26R.

TITOLO II – LE REGOLE DI ATTUAZIONE DEI SINGOLI INTERVENTI

Art. 9 – Piani attuativi- generalità

1. I piani attuativi, sulla scorta degli schemi progettuali del PC, devono configurare un insieme di edifici e di spazi aperti sottoposto ad un intervento unitario, definito dagli elaborati di progetto e dalla normativa specifica. Essi devono essere riferiti, in termini normativi, agli artt. 65, 66, 67, 68, 69 della LR 1/05.

2. I piani attuativi, ai sensi dell' art. 67, della LR 1/05 devono contenere:

- i progetti delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze;
- la determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- l'individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e dell'articolo 66;
- la specificazione della profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future;
- ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

I piani attuativi devono inoltre essere corredati:

- del quadro conoscitivo di riferimento;
- della normativa tecnica di attuazione;
- della relazione illustrativa;
- della eventuale relazione riguardante gli aspetti idrogeologici;
- della valutazione degli effetti ambientali;
- degli elaborati grafici di progetto;
- della perizia dei lavori delle opere di urbanizzazione;
- della bozza di convenzione;.

3. In particolare i piani attuativi devono individuare e stabilire:

- gli obiettivi specifici;
- gli aspetti paesistici da conservare;
- la definizione degli spazi connettivi (aree verdi e percorsi pedonali);
- la sistemazione delle aree di sosta e parcheggio;
- le sistemazioni esterne delle aree pubbliche e private;
- l'andamento planivolumetrico degli edifici;
- i caratteri tipologici e architettonici degli edifici.

norme tecniche di attuazione

4. I piani devono individuare le unità minime di intervento riferite tanto alle aree edificate quanto agli spazi aperti.

5. Gli interventi si attuano tramite il rilascio di permessi per costruire per ciascuna superficie minima previa sottoscrizione della convenzione di cui al precedente comma 2. E' possibile richiedere concessioni uniche per più unità minime di intervento.

6. Il rilascio dei permessi per costruire è subordinato all'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria così come indicato nella convenzione.

CAPITOLO I - SPAZI PUBBLICI

Art. 10 – Viabilità e parcheggi, urbanizzazioni a rete, verde urbano, verde di connettività urbana

1. Le sedi viarie e gli eventuali slarghi, gli spazi per la sosta degli autoveicoli devono essere realizzati secondo il progetto di cui al precedente art. 9 comma 2 in coerenza con quanto previsto in proposito dalle N.T.A. del RU.

2. Le reti elettrica, idrica, di smaltimento dei liquidi, telefonica nonché l'impianto di illuminazione pubblica devono essere oggetto di progetto esecutivo redatto coerentemente con le prescrizioni di cui al Titolo II delle N.T.A. del RU.

3. Gli interventi sulle aree destinate a verde urbano di uso pubblico sono subordinate ad una progettazione unitaria a guida comunale. Di norma sono consentite opere di sistemazione del suolo, piccole attrezzature per il gioco e l'installazione di panchine, fontane, recinzioni. Gli elementi vegetazionali esistenti, alberature isolate o a gruppo, devono essere tutelate, conservate e valorizzate. L'introduzione di nuovi elementi vegetali e di arredo devono essere coerenti con gli elementi esistenti. L'introduzione di nuove essenze dovrà riferirsi ai caratteri naturali dell'area, prevedere forme di localizzazione coerenti e tipiche del paesaggio e del sito e dovrà essere posta in relazione con gli edifici e gli spazi aperti. Le essenze arboree ammesse sono quelle autoctone.

4. Il verde di connettività urbana è costituito dal verde pubblico interno ai nuovi insediamenti che ha la funzione di stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti ivi presenti e fra queste e gli insediamenti esistenti. Ne fanno parte in particolare i percorsi pedonali ed i viali alberati. I percorsi pedonali, realizzati preferibilmente in terra battuta, ed i viali alberati devono essere oggetto di progetto esecutivo.

CAPITOLO II – GLI SPAZI PRIVATI

Art. 11 - Unità immobiliari

1. La suddivisione degli edifici in unità immobiliari deve essere indicata in linea di massima negli elaborati del piano attuativo.

2. Nel caso di difformità dei singoli intervento rispetto a quanto previsto dal piano, dovrà essere assicurata comunque la indivisibilità del lotto, l'unicità dell'unità residenziale per ogni lotto e la relazione funzionale fra la stessa unità residenziale e l'eventuale ambiente di lavoro o servizio.

Art. 12- Caratteri tipologici e architettonici

1. La tipologia degli edifici deve essere indicata negli elaborati del piano attuativo e a questa devono conformarsi i progetti dei singoli edifici.

2. Nei progetti delle nuove costruzioni, pur senza indulgere a forme di folclore, si dovrà tener conto dei caratteri delle costruzioni preesistenti, nell'uso dei materiali di copertura, nelle finiture, nelle eventuali decorazioni, negli arredi e nelle sistemazioni esterne, vegetazionali e non.

Art. 13 - Verde urbano privato

1. Gli spazi liberi da costruzioni, viabilità ed altri ingombri debbono, per quanto possibile, svolgere funzione connettiva all'interno del nuovo insediamento e di relazione tra gli elementi del sistema ambientale.

2. Le pertinenze degli edifici debbono pertanto essere oggetto di sistemazioni omogenee e compatibili con il contesto ed eventuali perimetrazioni non debbono segnare in maniera vistosa i confini di proprietà.

3. Salvo diversa indicazione degli elaborati di piano, le aree inedificate interposte tra gli edifici, o comunque ad essi pertinenti, dovranno rimanere libere. Pertanto è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione anche a carattere precario e provvisorio.

4. I percorsi interni ai lotti devono essere realizzati in ghiaia, in acciottolato, in terra battuta, in ghiaietto lavato o in altro materiale compatibile con il luogo. Gli spazi di relazione possono essere pavimentati come i percorsi o, se di modesta dimensione, possono essere realizzati in lastre di pietra locale (preferibilmente in pezzature regolari). E' in ogni caso vietato l'asfalto. Le sistemazioni interne devono essere coordinate e rispondere a un disegno unitario.

3. I dislivelli e gli andamenti del terreno devono essere il più possibile mantenuti.

5. Le pertinenze degli edifici devono essere mantenute, per la maggior estensione, in coerenza con le caratteristiche del contesto e per assicurare al massimo la permeabilità del suolo. Le essenze arboree e arbustive ammesse sono quelle autoctone da localizzare in rapporto all'edificio ed alle architetture vegetali diffuse della zona.

norme tecniche di attuazione

6. Il piano attuativo può consentire in alcuni casi la realizzazione piscine, di campi da tennis o altri manufatti consimili, ad uso privato. La costruzione di questi manufatti deve essere subordinata alle seguenti condizioni:

- l'opera non deve determinare rilevanti alterazioni al profilo altimetrico del suolo o comportare la demolizione o la modificazione di opere quali viabilità campestre, corsi d'acqua, opere di scolo, muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, ecc.;
- l'opera deve essere realizzata nel resede dell'edificio e a breve distanza, in modo da risultare in relazione con esso.

In particolare, per le piscine:

- deve essere comprovato un adeguato approvvigionamento idrico, tale da escludere la necessità di ricorrere alle risorse dell'acquedotto pubblico;
- deve essere dimostrata la fattibilità geologica del manufatto;
- la vasca deve avere forma rettangolare, col lato lungo disposto secondo le curve di livello, deve avere una superficie massima di mq 80 e profondità massima non superiore a mt. 2,00;
- la pavimentazione perimetrale deve essere realizzata con materiali e tecniche rispettose della tradizione locale e non deve avere una profondità maggiore di mt. 0,50;
- il vano tecnico deve essere interrato e avere dimensioni massime di m 2,00 x 2,00 per mt. 2,20 di altezza.

Quanto ai campi da tennis, la superficie di gioco deve essere realizzata in materiali drenanti e la recinzione deve essere limitata ai lati minori del campo e avere un'altezza massima di mt. 3,00. Non sono ammessi locali accessori.

7. Le essenze arboree di pregio isolate, in filari o in altra sistemazione nonché gli arbusti autoctoni, in forma di cespuglio o siepe, esistenti nella pertinenza, devono essere mantenuti in essere con le opportune periodiche sostituzioni. È altresì consentita la piantumazione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone. Non è consentita l'alterazione del profilo del terreno al fine di dar luogo a improprie collinette o ondulazioni.

8. L'andamento del terreno, i suoi dislivelli, le eventuali opere di sostegno devono essere mantenute in buono stato di conservazione. La manutenzione delle suddette opere deve essere effettuata con l'uso e di materiali originari e tecniche tradizionali.

Art. 14 - Recinzioni

1. La delimitazione delle proprietà deve essere realizzata, ove possibile, sfruttando segni già presenti sul terreno: fossi, cespugli, dislivelli del terreno.

2. Eventuali recinzioni possono essere realizzate purché costituiscano un disegno unitario, non limitato alla singola proprietà, e che si raccordi alla morfologia del luogo. Le recinzioni devono essere realizzate con materiali e

norme tecniche di attuazione

tecniche compatibili con il paesaggio e associandovi siepi ed elementi vegetazionali autoctoni.

TITOLO III – SOSTENIBILITA' E QUALITA' DEGLI INTERVENTI - VALUTAZIONI E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

Art.15 – Sostenibilità e qualità insediative

1. La progettazione dei piani attuativi, in coerenza con quanto prescritto dal DPGR n. 2/R del 14/02/07, deve essere finalizzata al miglioramento della qualità insediativa ed edilizia, attraverso un approccio al territorio che consideri:

- la compatibilità ambientale;
- le prestazioni energetiche degli edifici;
- il comfort abitativo;
- la salvaguardia della salute dei cittadini.

2. Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile devono essere effettuate con riferimento alle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n. 322 del 28.02.2005 e alla delibera GRT n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni, secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

3. La progettazione integrata dei nuovi interventi, cioè l'intero e complesso processo che vede risolte in un unico momento tecnico-ideativo tutte le istanze, da quelle urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche a quelle della sicurezza del cantiere, dello smaltimento dei materiali edili, etc., deve essere basata essenzialmente sulle specificità ambientali, climatiche e storiche dell'area oggetto di trasformazione.

5. Al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzare prioritariamente materiali locali e riciclabili.

Art. 16 - Valutazione e monitoraggio degli effetti ambientali

1. I piani attuativi devono essere corredati di un elaborato contenente le valutazioni degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, con particolare riferimento alle risorse interessate o di cui si prevede l'utilizzazione. I criteri prescelti per la valutazione degli effetti ambientali devono risultare coerenti con la disciplina delle nta del RU riguardo alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio. Dalla valutazione degli effetti, deve emergere la sostenibilità dell'intervento.

norme tecniche di attuazione

2. La valutazione complessiva della sostenibilità ambientale degli interventi dovrà riguardare in particolare:

- Le emissioni/immissioni atmosferiche e acustiche con l'individuazione di eventuali interventi di mitigazione, relativamente alla potenziale incidenza delle trasformazioni (anche per emissioni dovute al traffico indotto) sulla qualità acustica e atmosferica dell'aria e relativamente all'esposizione dei nuovi insediamenti alle sorgenti acustiche e di inquinamento atmosferico.
- I fabbisogni e gli scarichi idrici con eventuale individuazione di interventi atti a contenere l'incremento dei consumi.
- La qualità delle acque superficiali e sotterranee con verifica dell'impatto degli interventi sul sistema fognario e depurativo e della compatibilità del maggior carico indotto con il sistema depurativo attuale.
- I campi elettromagnetici con verifica di compatibilità elettromagnetica degli insediamenti previsti rispetto alla presenza di eventuali sorgenti, al fine di consentire il pieno rispetto dei limiti di esposizione vigenti e l'adozione di tutti i provvedimenti atti a minimizzare le esposizioni stesse

3. Di norma gli indicatori per la valutazione degli effetti ambientali dovranno riguardare:

- il raggiungimento degli obiettivi specifici;
- il superamento o la mitigazione delle criticità;
- la quantità e la qualità delle risorse essenziali.

4. I suddetti indicatori potranno essere determinati come di seguito:

Riguardo all'aria:

- riduzione della densità delle emissioni attraverso risparmio, ottimizzazione e integrazione delle fonti tradizionali con fonti energetiche a basso inquinamento;
- Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento acustico attraverso il rispetto delle disposizioni previste dal Piano di Classificazione acustica e delle norme relative ai requisiti acustici passivi degli edifici;
- Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico attraverso il rispetto delle normative nazionale e regionale in materia di inquinamento elettromagnetico;
- Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento luminoso nel rispetto della Legge Regione Toscana 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia);
- Verifica di non interferenza dell'illuminazione privata con quella pubblica;
- Limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria attraverso il controllo dell'impermeabilizzazione delle superfici urbane e il ripristino, laddove possibile, di superfici permeabili che contribuiscano a

norme tecniche di attuazione

riequilibrare la rete di scambi fisico-biologici tra terreno, acqua ed atmosfera.

Riguardo all'acqua:

- l'utilizzo di accorgimenti per il risparmio dell'acqua potabile (ad es. un contatore per ogni unità immobiliare, cassette di scarico dei vasi a doppio flusso, regolatori di pressione, rubinetti di erogazione dotati di dispositivi atti a diminuirne la portata);
- la realizzazione di impianti di fognatura separati per le acque piovane e le acque reflue;
- recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione o per altri usi igienicamente compatibili;
- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle eventuali attività di produzione di beni compatibili con la residenza;

Riguardo al suolo:

- superfici permeabili di pertinenza degli edifici superiori al 25% della superficie fondiaria;
- uso vasche o altri accorgimenti per la ritenzione temporanea delle acque;
- accorgimenti per evitare il ristagno delle acque;
- pavimentazioni esterne rispondenti a requisiti funzionali quali l'infiltrazione e la ritenzione delle acque meteoriche.

Riguardo al sistema del verde:

- conservazione di alberi di alto fusto esistenti;
- connessione delle aree verdi di dotazione con altre aree di verde urbano;
- dotazione di aree verdi di uso privato, alberate;
- prevalenza di tappeti erbosi nelle aree verdi di uso pubblico e privato;
- realizzazione di percorsi carrabili e ciclopeditoni alberati.

Riguardo alla accessibilità urbana

- previsione di aree a margine delle sedi stradali per la fermata di mezzi di trasporto pubblico;
- dotazione di aree a parcheggio pubblico superiore ai minimi di legge, con pavimentazione permeabile, alberature e illuminazione a energia solare;
- dotazione di aree a parcheggio privato, alberate, superiore ai minimi di legge;
- dotazione di aree a parcheggio per disabili;
- realizzazione di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- delimitazione di aree adibite all'uso pedonale;
- dotazione di percorsi ciclabili.

Riguardo all'arredo urbano

- accordi con l'amministrazione comunale, finalizzati alla uniformità e continuità dell'arredo urbano, per la realizzazione di strade, piazze, marciapiedi, percorsi ciclopedonali, illuminazione pubblica, segnaletica di informazione e insegne commerciali, ecc.;
- cura nella redazione delle facciate degli edifici con particolare riguardo a quelli prospicienti strade, piazze ed altre aree di uso pubblico;
- realizzazione di isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti;
- utilizzo di materiale riciclato negli arredi stradali.

Riguardo al risparmio energetico

- corretto orientamento degli edifici finalizzato allo sfruttamento delle radiazioni solari;
- utilizzo di fonti di energia rinnovabile con particolare riguardo a quella fotovoltaica;
- tecniche e accorgimenti adatti alla limitazione dei consumi di energia come l'uso di pareti e tetti ventilati, intonaci a cappotto, ecc.