

Art. 80 Norme finali

1. Al fine di favorire il risparmio energetico e l'edilizia sostenibile l'Amministrazione comunale può adeguare l'art. 176 del proprio Regolamento Edilizio, senza che questo costituisca variante al RUC medesimo, indicando quali incentivi applicare ai sensi del Capo III art.145, 146 2 147 della L.R. 1/05 (norme per l'edilizia sostenibile) e con indicazioni sui criteri che le progettazioni devono assumere per adeguarsi alle linee guida tecnico-costruttive, tipologiche ed impiantistiche previste dalla Regione Toscana al fine di garantire una qualità edilizia sostenibile;

2. Al fine di garantire una corretta verifica sulle quantità ammesse dal Piano Strutturale all'interno dei sistemi, delle U.T.O.E. e del territorio aperto l'Amministrazione comunale, tramite i suoi organi tecnici, procede ad effettuare ogni tre mesi dalla data di approvazione del presente RUC, un monitoraggio sulle richieste pervenute in ordine di protocollo fino al raggiungimento del tetto massimo previsto dal P.S.

Le richieste presentate non in conformità delle norme nazionali e regionali vigenti in materia nonché delle presenti norme verranno annullate fatte salve per quelle conformi alle norme che richiedono la sola integrazione dei documenti ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale;

3. Per le aree di nuova trasformazione realizzate, in fase di realizzazione e/o convenzionate valgono le norme vigenti in materia con il rispetto dei parametri stabiliti nei relativi progetti previsti dall' art. 68 della L.R.1/05 con le proroghe, anche per interventi sottoposti a Permesso di costruzione, SCIA o Attività Libera, previste dal D.L. n. 69/2013, conv. in legge 9 agosto 2013, n. 98;

4. L'area di San Francesco contraddistinta da apposita simbologia **(A.P.P.)** è subordinata a piano attuativo di iniziativa pubblica o privata e destinata a funzioni prevalentemente residenziali e commerciali fino ad un massimo del 15% della SUL totale consentita di mq. 4.000,00, con un massimo di due piani fuori terra, ricavata esclusivamente dal recupero e trasferimento, con demolizione e possibilità di cambio di destinazione d'uso, di volumetrie non compatibili con il tessuto urbano o con l'ambiente e il paesaggio interni all'UTOE o nel territorio aperto del sistema di appartenenza dell'area. Nell'area potranno essere trasferiti anche edifici con destinazione residenziale oltre la SUL massima consentita. Non potranno essere realizzati più di due piani fuori terra e un piano seminterrato con altezza interna netta non superiore a mt. 2,40 e con un solo lato non interrato e con altezza fuori terra del lato di monte non superiore ad mt. uno. Entro un anno dall'approvazione del RUC l'Amministrazione pubblicherà un bando di evidenza pubblica che, nel rispetto dei parametri sopra richiamati, stabilirà i criteri, le regole e gli oneri per la trasformazione dell'area. A seguito delle domande pervenute l'Amministrazione comunale, nel caso che non proceda in proprio alla redazione del piano attuativo, autorizzerà gli operatori prescelti a redigere il piano richiesto secondo la presente disciplina e le norme vigenti in materia. Considerato che tale previsione tende alla eliminazione di ogni elemento che determini degrado all'interno del sistema di appartenenza, l'intervento è subordinato alla presentazione di programmi e/o progetti di riconversione e riqualificazione con piani di caratterizzazione e di bonifica delle aree su cui insistono gli edifici da demolire e di quelle dell'Italcementi e Coalcem a San Francesco. Le aree lasciate libere in ambiti contenute all'interno del perimetro dei centri abitati saranno conferite gratuitamente, a bonifica avvenuta, all'Amministrazione comunale, mentre quelle nel territorio aperto all'interno del sistema saranno soggette a progetti recupero paesaggistico ambientale da parte dei proprietari. Tali piani e/o programmi devono essere accompagnati da adeguate garanzie che verranno definite in accordo con l'Amministrazione attraverso atti di impegno o latro da sottoscrivere fra le parti. La proposta di Piano dovrà essere accompagnata da un dettagliato studio sugli impatti e sulla disponibilità delle risorse con particolare riferimento all'acqua e a i sistemi di smaltimento e depurazione. Fermo restando il dimensionamento previsto con il Bando di evidenza pubblica l'Amministrazione potrà richiedere tutti quegli elementi, studi e analisi tali da garantire l'attuazione di un piano ambientalmente e paesaggisticamente sostenibile senza che questo

costituisca variante al RUC così come la rettifica del perimetro del comparto nella misura massima del 10% dell'intera superficie.

5. L'area in località Palaie di proprietà pubblica contraddistinta da apposita simbologia (**HoCo**) è destinata alla edilizia pubblica (housing sociale) e convenzionata con una SUL massima di mq. 1650,00 oltre superfici da destinare ad housing sociale nella misura minima di almeno 1.500 mq. Di SUL. Gli interventi non potranno superare i due piani fuori terra.

Entro i tempi di validità del RUC l'Amministrazione potrà pubblicare un bando di evidenza pubblica che, nel rispetto dei parametri sopra richiamati, stabilirà i criteri, le regole e gli oneri per l'assegnazione dell'area. Nel bando, oltre ai criteri per l'assegnazione, ai tempi e alle garanzie, dovranno essere precisate le percentuali minime di housing sociale da realizzare sulla base di un progetto guida che potrà essere redatto dall'Amministrazione e allegato al bando di assegnazione o richiesto dal bando medesimo. L'area è sottoposta a piano attuativo di cui si dovrà fare carico l'assegnatario nel rispetto della presente disciplina e delle norme vigenti in materia.

La SUL destinata ad housing sociale rientra fra gli standards ai sensi delle norme vigenti in materia.

Fermo restando il dimensionamento previsto ai paragrafi precedenti l'Amministrazione Comunale nella stesura del bando può consentire, per una migliore organizzazione dell'area sotto l'aspetto insediativo, consentire contenute rettifiche al perimetro del comparto con l'inclusione di aree adiacenti nel rispetto delle procedure e della normativa vigente in particolare se le proposte, pervenute all'Amministrazione a seguito del Bando di evidenza pubblica, richiedessero di procedere ad una variante al RUC. Tali rettifiche dovranno essere comunque contenute all'interno di un ambito compreso fra la strada Regionale della Consuma e via don Giorgio Cerbai e sono subordinate alla realizzazione di opere di miglioramento della vecchia strada del cimitero dall'innesto con la strada regionale della Consuma e/o altri adeguamenti che l'Amministrazione ritenesse opportuno inserire nel bando.

6. L'area di San Francesco lungo la riva destra del fiume Sieve contraddistinta da apposita simbologia (**P.G.d.I.**) e suddivisa in due sottocomparti (**A e B**) è subordinata alla redazione di un Piano Guida di Indirizzo di iniziativa pubblica e/o privata per la definizione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume e nel rispetto del rischio idraulico nonché dei valori storici e culturali presenti a cui dovranno attenersi i successivi progetti di recupero. Il Piano Guida stabilirà anche le destinazioni d'uso consentite e potrà assumere valenza di piano di recupero e/o riqualificazione urbana con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica se compatibili con la normativa sul rischio idraulico.

In attesa del Piano Guida sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia nel rispetto della normativa vigente sul rischio idraulico.;

7. Eventuali modifiche al RUC che si dovessero rendere necessarie a seguito della introduzione di norme nazionali e/o regionali o dettate da strumenti sovraordinati non costituiscono variante al RUC medesimo;

8. L'Amministrazione comunale può in ogni momento per il periodo di validità del RUC redigere progetti per la realizzazione in tutto il territorio comunale di piste ciclopedonali senza che questo costituisca variante al RUC medesimo;

9. In caso di progetti a sanatoria su edifici o opere realizzate in data antecedente al 01/09/1967 che riguardano modifiche alla sagoma con aumento della SUL e senza cambio di destinazione della situazione attuale, trattandosi ormai di edifici consolidati, le difformità presenti, in caso sia ammessa la sanatoria, non rientrano nella potenzialità edificatoria del PS e del RUC.

10. Ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e/o ristrutturazione edilizia con aumento del carico urbanistico e/o cambio di destinazione d'uso, prima del rilascio di ogni autorizzazione dovrà essere sottoposto a verifica da parte dell'Ufficio Tecnico sentiti i pareri dell'Autorità d'Ambito e degli Enti o società gestori del servizio in merito alla disponibilità della risorsa idrica ed energetiche o altro nonché di adeguati impianti di depurazione. In mancanza e/o carenza di tali infrastrutture dovranno essere realizzate opere a carico del richiedente che garantiscano il rispetto delle norme vigenti in materia di tutela e gestione delle risorse. In mancanza di tali opere non potranno essere rilasciati certificati di abitabilità e agibilità degli edifici;

11. Ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica ed edilizia con cambio di destinazione d'uso e/o aumento del carico urbanistico, da realizzare in prossimità di sorgenti di

rumore dovrà essere preceduto da uno studio sul clima acustico che da precise indicazioni sull'organizzazione degli insediamenti in modo da ridurre o eliminare gli interventi sui soli requisiti passivi. Tali studi, oltre alla definizione dei materiali, dovranno dare indicazioni sull'organizzazione dell'edificato e orientamento degli edifici, sulle fasce di rispetto sulle quali non consentire o condizionare l'edificabilità. Entro due anni dall'approvazione della presente variante l'Amministrazione comunale provvederà al censimento di tutte le sorgenti di rumore e ai contenitori sensibili con aggiornamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica.;

12. Per quanto non specificato nelle presenti norme, ai fini del dimensionamento degli interventi e delle loro destinazioni d'uso vale quanto contenuto nelle schede riportate nel successivo articolo 81 a cui il RUC non può derogare se non consentito dalle presenti norme

Pelago, 11.06.2018

IL RESPONSABILE
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO
Geom. Alessandro Pratesi

Documento Informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi e per gli effetti della vigente normativa.