



COMUNE DI CAPANNOLI  
Provincia di Pisa

**Settore** I – USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO

## REGOLAMENTO URBANISTICO

## VARIANTE N. 2

Legge Regionale 10.11.2014, n. 65

Progettista – Ing. Fabio Talini  
Albo Ingegneri Provincia di Pisa n° 3561 Sez. A/A  
firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005

## RELAZIONE URBANISTICA

### Gruppo di lavoro

Sindaca  
Assessore all'Urbanistica

Arianna Cecchini  
Federico Mangini

Settore Uso ed Assetto del Territorio

Giovanna Gennai  
Geom. Luca Palazzuoli  
Ing. Fabio Talini

Settore Difesa e Gestione del Territorio

Ing. Virginia Iodice

Responsabile del procedimento  
Garante dell'informazione e della partecipazione

Ing. Fabio Talini  
Geom. Luciano Giusti

Data Novembre 2020



## Indice generale

<b>1- INTRODUZIONE.....</b>	<b>4</b>
<b>2- MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE.....</b>	<b>6</b>
<b>3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....</b>	<b>8</b>
<b>4- ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE.....</b>	<b>10</b>
<b>5- IL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA.....</b>	<b>11</b>
<b>6- MATERIA VINCOLISTICA.....</b>	<b>13</b>
<b>7- CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RU.....</b>	<b>14</b>
7.1 Rettifiche per la corretta identificazione cartografica di immobili.....	14
7.2 Modifiche alla disciplina dei suoli.....	23
7.3 Modifiche alle norme tecniche di attuazione.....	38
<b>8- EFFETTI DELLA VARIANTE SUL DIMENSIONAMENTO DI REGOLAMENTO URBANISTICO E DI PIANO STRUTTURALE.....</b>	<b>64</b>



COMUNE DI CAPANNOLI  
Provincia di Pisa

## **OGGETTO:**

**VARIANTE N. 2 SEMPLIFICATA AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI  
DELL'ARTICOLO 30 E 32 DELLA LEGGE  
REGIONALE TOSCANA 65/2014 .**

**RELAZIONE URBANISTICA**



## 1- INTRODUZIONE

Il Comune di Capannoli è dotato di Piano Strutturale, approvato, ai sensi dell'art. 36, comma 10, della L.R.T. n° 5/95 con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 31/07/2006 e di Regolamento Urbanistico di cui all'art. 55 della L.R.T. n° 1/2005, approvato ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R.T. n° 1/2005 con delibera di consiglio comunale n. 19 del 20 aprile 2009; il Regolamento Urbanistico ha acquistato efficacia a partire dal 01/07/2009, data di pubblicazione sul BURT.

Con delibera di C.C. n. 10 del 18.02.2013, il Comune di Capannoli ha adottato una variante manutentiva al R.U., approvata con delibera di C.C. n 29 del 31.07.2013.

Con delibera di C.C. n.16 del 16/09/2016, il Comune di Capannoli ha approvato una variante al R.U. localizzativa di un ambito di recupero denominato "AUR 1.25 recupero area produttiva all'ingresso sud del capoluogo - parco auto d'epoca".

Con delibera di C.C. n. 52 del 29.12.2016, il Comune di Capannoli ha adottato la variante per aggiornamento a scadenza quinquennale del R.U, approvata successivamente con delibera di C.C. n 43 del 26.09.2017.

Con delibera di n. C.C. 5 del 22/02/2019 il Comune di Capannoli ha adottato una variante al R.U. di "Assestamento del territorio comunale", successivamente approvata con delibera di C.C. n.63 del 28/09/2019.

Con delibera di n. C.C. 31 del 30/03/2019 il Comune di Capannoli ha adottato una variante al R.U. di reiterazione dell'area A.U.P. 2,2 – Utoe strategica produttiva, successivamente approvata con delibera di C.C. n.17 del 12/05/2020, variante divenuta esecutiva, con la pubblicazione sul BURT regionale n. 29 avvenuta in data 15/07/2020.

Con delibera di C.C. n.83 del 23/12/2019 il Comune di Capannoli, ha adottato una variante normativa alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, in modalità semplificata ai sensi dell'articolo 30 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e succ. mm.ii. divenuta esecutiva per mancanza di osservazioni ai sensi dell'articolo 32 comma 3 della medesima legge, con la pubblicazione sul BURT regionale n. 10 avvenuta in data 04/03/2020.

Con delibera n.86 del 29/09/2017 la Giunta dell'Unione dei Comuni Valdera, di cui fa parte anche il Comune di Capannoli, ha dato avvio del procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale.

Con deliberazione di Giunta dell'Unione Valdera n. 63 del 20/05/2019 è stata approvata, ai sensi dell'art. 23 comma 7 della Legge Regionale n. 65/2014, la proposta di Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni dell'Unione Valdera, redatta dall'Ufficio Unico di Piano della stessa Unione.

Con Deliberazione della Giunta dell'Unione Valdera con atto n. 73 del 08/06/2020, è stato provveduto all'aggiornamento della proposta di Piano Strutturale Intercomunale risalente alla precedente deliberazione n. 63/2019 per mezzo di rettifica di alcuni errori materiali e di approfondimento di alcune tematiche inerenti il profilo geologico-idraulico, di adeguamento al nuovo P.A.I. dell'Autorità di Bacino, nonché al coordinamento tra i Comuni dell'Unione Valdera con una nuova approvazione della proposta di Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni dell'Unione Valdera, redatta dall'Ufficio Unico di Piano;

Con deliberazione di C.C. n.35 del 07/07/2020 il Comune di Capannoli ha adottato il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera.



**COMUNE DI CAPANNOLI**  
**Provincia di Pisa**

Il Comune è attualmente, dotato di perimetro transitorio del territorio urbanizzato, così come definito ai sensi dell' art 224 della LRT 65/2014; ossia si considera territorio urbanizzato tutto quello che non è individuato come area a prevalente o esclusiva funzione agricola.



## 2- MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

In questi anni di prima applicazione della variante per aggiornamento quinquennale del Regolamento Urbanistico, approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 43 del 26/09/2017 e successiva variante puntuale approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 63 del 28 settembre 2019, non è stato ritenuto necessario apportare modifiche sostanziali alle previsioni generali di assetto urbanistico del territorio comunale.

Anche il Piano Strutturale vigente, che definisce le indicazioni strategiche di governo del territorio comunale, con i suoi indirizzi programmatici e progetti di tutela e valorizzazione, è rimasto invariato.

In sostanza, si ritiene ancora valida l'impostazione che vede il territorio comunale articolato in tre grandi contesti: la piana dell'Era, ubicata a nord-est del territorio comunale, l'area agricola leggermente collinare, posta a sud-est del fiume Era e le aree urbane costituite dal capoluogo e dalla frazione di Santo Pietro Belvedere, definite, queste ultime, come per legge, territorio urbanizzato. Tali aree, distinte fra loro, sono ben individuate nella tavola numero AG 02 del Quadro Conoscitivo del vigente Piano Strutturale e ognuna delle stesse è dotata di proprie peculiarità e valori ambientali, di proprie criticità e potenzialità, che, assieme, costituiscono un territorio variegato, caratterizzato sia dalla presenza agricola che industriale, dove ambiente, paesaggio, storia e cultura si intrecciano in un buon equilibrio, costituendo un ambiente tipico delle zone della Valdera.

La salvaguardia e la valorizzazione del territorio e delle sue identità, la messa in sicurezza da rischi idraulici ed idrogeologici, la riqualificazione e lo sviluppo sostenibile degli insediamenti residenziali e produttivi, restano ancora obiettivi di pianificazione primari, condivisi e da salvaguardare.

La totale conferma degli indirizzi programmatici del Piano Strutturale del 2006 e della loro attuazione, attraverso la disciplina dei suoli del Regolamento Urbanistico, non ha richiesto necessaria l'adozione di varianti di particolare rilievo, se non, varianti di aggiustamento o puntuali, realizzate nel corso degli anni, per fronteggiare particolari esigenze generatesi durante questo periodo. A ciò va aggiunto il fatto che, la vicinanza della scadenza, fissata dalla legge regionale n. 65/2014 per l'avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo, in sostituzione del vigente RU, consiglia di rimandare a tale momento la revisione organica del vigente strumento urbanistico.

Tuttavia, durante il periodo luglio 2019 - giugno 2020, sono pervenute all'Amministrazione Comunale, diverse richieste di variante urbanistica da parte di cittadini privati, per variazioni puntuali inerenti piccole modifiche alla disciplina dei suoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione, dettate per lo più, da un corretto soddisfacimento delle necessità e rappresentazione dello stato di fatto dei luoghi e delle attività esistenti.

A tali richieste di privati cittadini, si sono sommate, alcune richieste della stessa Amministrazione Comunale, inerenti la correzione e la revisione sia della cartografia di RU esistente, contenente alcune imprecisioni e bisognosa in alcune zone di essere adattata allo stato reale dei luoghi, (esempio lottizzazioni terminate e diventate, di fatto, aree di saturazione urbanistica), sia di correggere alcune norme tecniche di attuazione, oltre alla necessità di adattare allo stato reale dei luoghi la realizzazione di alcune opere pubbliche.

Tutte queste richieste, dettate da necessità pratica e da esigenze reali, hanno indotto l'Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta Comunale n. 47 del 16/06/2020, a dare incarico al



**COMUNE DI CAPANNOLI**  
Provincia di Pisa

Settore I Uso ed Assetto del Territorio, di redigere una variante al Regolamento Urbanistico vigente ed al Piano delle Funzioni per eseguire modifiche puntuali alle previsioni del R.U., nonché ad effettuare correzioni di errori materiali dello stesso.

Si è giunti a tale conclusione perché si è ritenuto ancora possibile e opportuno, affrontare in questa fase, alcuni aspetti di dettaglio all'interno degli attuali strumenti di pianificazione, derivanti, come già descritto, sia dalle istanze che cittadini e operatori economici hanno presentato durante quest'ultimo periodo all'amministrazione comunale per correzioni, modifiche, piccole integrazioni all'attuale azzonamento urbanistico, finalizzate a migliorare le condizioni attuative degli interventi, fra l'altro già previsti dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico vigente, nella loro applicazione pratica, sia per realizzare interventi pubblici che per una migliore e più agevole fruizione di servizi.



### 3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Nel dettaglio, le istanze presentate da soggetti privati riguardano:

- rettifiche per la corretta identificazione cartografica di immobili;
- modifiche alla disciplina dei suoli;
- modifiche alle norme tecniche di attuazione;

Pur rimanendo nell'ambito delle cosiddette "varianti di manutenzione", a differenza della precedente variante di assestamento del territorio comunale, approvata con delibera di C.C. n° 63 il 28/09/2019, la presente variante contiene previsioni che incidono in qualche misura sul dimensionamento del piano, restando comunque ampiamente entro i limiti stabiliti dal vigente Piano Strutturale per l'attuale Regolamento Urbanistico.

Le modifiche e le integrazioni previste non cambiano nella sostanza né i contenuti né i principi generali che costituiscono la struttura portante del vigente strumento di pianificazione urbanistica, non introducono nuove zonizzazioni o variazioni sostanziali di quelle vigenti, limitandosi ad apportare piccole rettifiche di perimetrazioni, correttivi ed integrazioni alle attuali previsioni esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato, in coerenza coi disposti dell'articolo 30 della Legge Regionale 65/2014.

Si introdurranno, altresì, degli abachi di corrispondenza tra zone omogenee ex d.m. 1444/1968 e ambiti disciplinati dall'attuale RU, in quanto attualmente mancanti.

Inoltre, si interviene in alcuni, piccoli aspetti di dettaglio nella parte normativa al fine di semplificare e facilitare gli interventi di attuazione delle previsioni.

Per la trattazione puntuale delle istanze si rimanda al successivo capitolo 11 intitolato "Contenuti della variante al RU".

Le considerazioni e le variazioni urbanistiche sono stati sinteticamente e singolarmente descritte e sviluppate in tale capitolo per ognuna delle istanze.

Con la suddetta variante non si rilevano incoerenze con gli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n 43 del 31.07.2006 e con gli indirizzi espressi nel documento di "Avvio del procedimento" del Piano Strutturale Intercomunale, né tantomeno col Piano Strutturale Intercomunale adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 35 del 07/07/2020 ed in ogni caso rileviamo che:

- non si evidenziano incoerenze esterne con gli altri strumenti della pianificazione territoriale (PIT/PPR – PTCP);
- la variante opera in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale di PS e RU.;
- non si rilevano incoerenze con gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- le aree oggetto di variante non sono state dichiarate né contengono entità che siano state dichiarate "Beni paesaggistici con provvedimento Amministrativo ai sensi degli art. 141 – 146 del D.Lgs. 42/2004;
- le aree di variante non sono soggette alla disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 142 del D. Lgs 42/04;





**COMUNE DI CAPANNOLI**  
**Provincia di Pisa**

- le aree della variante non sono state dichiarate e non contengono entità che siano state dichiarate "Beni culturali archeologici ai sensi dell'art. 13 del D.lgs 42/2004;
- la variante non ha valenza sovracomunale;
- la variante non apporta ricadute negative sul patrimonio culturale né comporta danno ad aree o paesaggi riconosciuti come oggetto di tutela a livello nazionale, comunitario o internazionale, in quanto sul territorio comunale interessato non sono presenti aree SIR, SIC, ZPS o Habitat protetti;
- la variante non ha rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;



## 4- ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La Variante al Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 del R.U. "Il Territorio Comunale Nord";
- Tavola 2 del R.U. "Il Territorio Comunale Sud";
- Tavola 3 del R.U. "Capannoli Nord";
- Tavola 4 del R.U. "Capannoli Sud";
- Tavola 5 del R.U. "Santo Pietro Belvedere";
- Tavola dimensionamento delle previsioni del R.U. e Verifica Standards Urbanistici;
- Elenco particelle da espropriare;
- Norme Tecniche di Attuazione con inserite le modifiche apportate con la presente variante;
- Relazione tecnico-geologica;
- Tavola C1 del RU "Carta dei criteri di fattibilità variante in oggetto";
- Tavola C2 del RU "Carta dei criteri di fattibilità variante in oggetto";



## 5- IL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA

Il Comune di Capannoli, ha avviato il provvedimento di formazione del nuovo piano strutturale entro cinque anni dalla stessa data di entrata in vigore della legge regionale n. 65/2014 nel rispetto di quanto previsto dal Titolo IX Capo I della Legge Regionale 65/2014, cosa che è stata fatta attraverso la predisposizione del Piano Strutturale Intercomunale, adottato dal Comune di Capannoli con propria deliberazione di Consiglio Comunale numero 35 del 07/07/2020.

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 224 della medesima legge regionale n. 65/2014, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della suddetta legge, si considerano "territorio urbanizzato" le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel piano strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della legge; in sostanza tutte le aree interne al perimetro delle UTOE individuato dal vigente Piano Strutturale nella tavola AG 02 del quadro conoscitivo.

Il procedimento di approvazione della presente variante è disciplinato dagli articoli 30 e 32 della legge regionale n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio", i quali dispongono:

### **Art. 30 Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia**

1. Sono definite varianti semplificate al piano strutturale le varianti che non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e che non comportano diminuzione degli standard. Sono altresì varianti semplificate al piano strutturale quelle che trasferiscono dimensionamenti, anche tra UTOE diverse, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e quelle che trasferiscono dimensionamenti dall'esterno del territorio urbanizzato all'interno dello stesso.

2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

3. Sono escluse dal procedimento semplificato del presente articolo le varianti che introducono nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1 (grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture).

4. Le previsioni incidenti sul dimensionamento del piano operativo introdotte mediante variante semplificata ai sensi del presente articolo perdono efficacia alla scadenza quinquennale dall'approvazione del piano operativo di riferimento.

5. Le varianti di cui al presente articolo sono oggetto del monitoraggio di cui all'articolo 15.

### **Articolo 32 (Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo)**

1. Il comune adotta la variante semplificata al piano strutturale o al piano operativo e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune. Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3.

2. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.



*3. Decorso il termine di cui al comma 2, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.*

*4. Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al comma 1";*

La presente variante, può essere definita "semplificata" in quanto non interessa aree o situazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato, come individuato transitoriamente dall'articolo 224 della legge regionale n. 65/2014, ed all'interno del territorio urbanizzato non introduce previsioni di grandi strutture di vendita di cui all'articolo 26, comma 1 della stessa legge regionale n. 65/2014.

Inoltre, la variante opera all'interno del territorio urbanizzato come definito nello specifico dalla tavola ST10-Territorio Urbanizzato B del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera adottato.

Inoltre, la presente variante risulta coerente con i vigenti strumenti di pianificazione sovra ordinata regionale (PIT) e provinciale (PTCP) e con gli indirizzi, le prescrizioni e le direttive del vigente Piano Strutturale approvato e adottato.



## 6- MATERIA VINCOLISTICA

Ai fini di esaminare e valutare la presenza di eventuali vincoli, sovraordinati o non, si è preso in considerazione il seguente quadro conoscitivo di riferimento.

### QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO:

I riferimenti per il quadro conoscitivo della variante sono:

- PIT/PPR vigente (Scheda di Paesaggio: scheda d'ambito 08 "piana di Livorno – Pisa – Pontedera")
- PTC della Provincia di Pisa
- PS comunale vigente;
- PS Intercomunale adottato;
- il quadro conoscitivo del P.S.I. adottato;
- Piano intercomunale di protezione civile e piani d'emergenza;
- Piano Comunale di Classificazione Acustica;
- Piano triennale delle opere pubbliche;
- PAER - Piano Ambientale ed Energetico Regionale approvato con delibera di GRT 10/2015;
- PRQA - Piano Regionale per la Qualità dell'Aria;
- PRB - Piano regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (Delibera di C.R. 94/2014);
- Pianificazione di bacino in materia di pericolosità idraulica e geomorfologica;
- Pianificazione di distretto idrografico per la gestione delle acque;
- PRB - Piano regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (Delibera di C.R. 94/2014).

### VINCOLI SOVRAORDINATI DI RIFERIMENTO:

Dal punto di vista dei vincoli di natura paesaggistica, le aree oggetto di variante non sono interessate da vincoli di tale natura e risultano conformi al vigente P.C.C.A.

L'assenza di vincoli esclude la convocazione della Conferenza Paesaggistica di cui all'Art. 21 del PIT/PPR e Art. 31 della LRT 65/2014.



## 7- CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RU

Le istanze di variante allo strumento urbanistico, per un totale di n. 14, sono ordinate per numero progressivo ed accorpate secondo le tipologie di seguito indicate:

1. Rettifiche per la corretta identificazione cartografica di immobili (n. 4);
2. Modifiche alla disciplina dei suoli (n. 7);
3. Modifiche alle norme tecniche di attuazione (n. 3).

Per ogni istanza di variante, è stata presentata una breve descrizione, l'indicazione catastale della stessa, uno stato aerofotogrammetrico dei luoghi e la successiva cartografia di RU vigente e variato, seguiti da una sintesi di approfondimento delle classi di pericolosità e fattibilità geologica.

### **7.1 RETTIFICHE PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE CARTOGRAFICA DI IMMOBILI**

Le seguenti modifiche riguardano principalmente la corretta identificazione cartografica di immobili, derivante da una reale presa d'atto della situazione oggettiva dello stato dei luoghi, non più corrispondente o non corrispondente a quanto segnato sulla mappa del vigente strumento urbanistico.

Sono modifiche dello stato dei luoghi che non hanno rilevanza dal punto di vista urbanistico e riguardano prevalentemente stati di fatto che rappresentano una situazione reale oramai consolidatosi nel tempo.

Oltre a queste, si passano nel tessuto consolidato le ex lottizzazioni denominate "Il Fontino" e "Via XXV Aprile", in quanto le opere di urbanizzazione ivi contenute, sono state collaudate ed acquisite al patrimonio comunale, mentre l'edificazioni ivi previste sono state completate, divenendo, così, a tutti gli effetti, aree urbane a saturazione residenziale, definibili, nel vigente R.U., all'interno delle "Forme del Costruito", negli ambiti della valorizzazione residenziale, come "Tessuti Urbani Consolidati".

Infine è da segnalare un errore cartografico e di dizione nella legenda nelle "Forme dello Spazio Aperto" fra le infrastrutture della mobilità; in queste ultime, nell'articolo di riferimento delle "Strade di interesse pubblico", è stato erroneamente indicato nelle tavole grafiche come art. 15 comma 7 delle N.t.A. quando invece è da leggersi come art. 34 comma 7 della N.t.A., mentre la strada di interesse pubblico in oggetto, comprende anche un altro tratto non precedentemente indicato che conduce dalla strada segnata nelle carte alla Strada Provinciale di Santo Pietro.



Istanza numero	1
Oggetto	Rettifica perimetrazione parcheggio in adiacenza a strada P.I.P. 2
Dati catastali	f. 5 partt. 765 (porzione)-1148 f.s.e.o.
Descrizione	Presenza d'atto d'ufficio e rettifica della perimetrazione della ex area a parcheggio del P.I.P. 2.
Sup. interessata	Mq. 832
Ubicazione dell'area	

Estratto RU vigente	Estratto RU modificato



### Stato attuale dei luoghi



### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

PERICOLOSITA' VIGENTI	CLASSE	PERICOLOSITA' DI VARIANTE (5/R 2020)	CLASSE
GEOLOGICA DPGR26/r	G2 (media)	GEOLOGICA	G2 (media)
IDRAULICA DPGR26/r	I2 (media) 200<Tr<500 anni	IDRAULICA	P1 pericolosità da alluvione bassa 200<Tr<500 anni
SISMICA DPGR53/r	S2 (media)	SISMICA	S2 (media)

STRUMENTI SOVRAORDINATI	CLASSE
PAI Aspetti Geologici	Non classificata
PGRA Aspetti Idraulici	P1 pericolosità da alluvione bassa 200<Tr<500 anni





Istanza numero	2
Oggetto	Ex - Area di lottizzazione P.d.L. "b" "Il Fontino"
Dati catastali	f. 9 partt. 453-529-610-528-530-539-541-520-521-522-523-524-421-422-423-525-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450 f.s.e.o.
Descrizione	Presenza d'atto d'ufficio; eliminazione della perimetrazione dell'ex area di lottizzazione oramai completata e sua trasformazione in "Tessuto urbano consolidato" all'interno dei tessuti prevalenti residenziali "Ambiti della valorizzazione"
Sup. interessata	Mq. 26.697,55
Ubicazione dell'area	

Estratto RU vigente	Estratto RU modificato



## Stato attuale dei luoghi




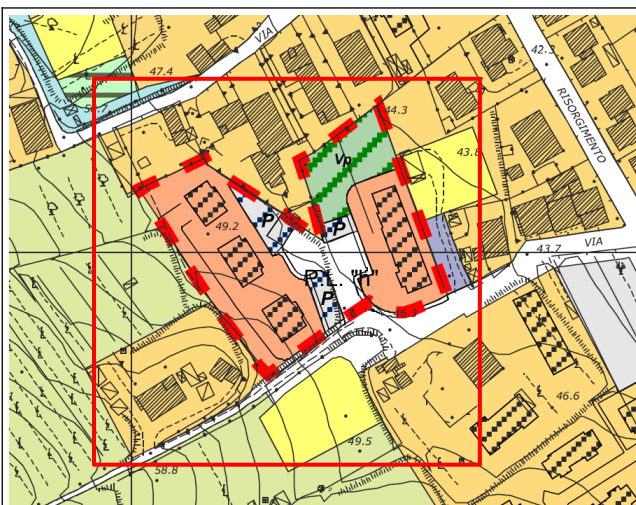
## Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

PERICOLOSITA' VIGENTI	CLASSE	PERICOLOSITA' DI VARIANTE (5/R 2020)	CLASSE
GEOLOGICA DPGR26/r	G2 (media)	GEOLOGICA	G2 (media)
IDRAULICA DPGR26/r	I2 (media) 200<Tr<500 anni	IDRAULICA	P1 pericolosità da alluvione bassa 200<Tr<500 anni
SISMICA DPGR53/r	S2 (media)	SISMICA	S2 (media)

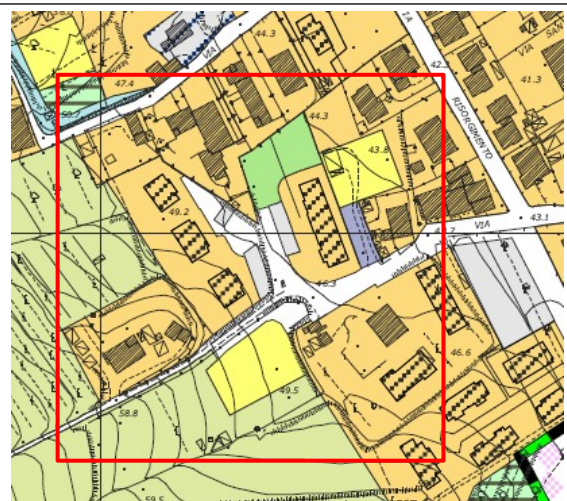
STRUMENTI SOVRAORDINATI	CLASSE
PAI Aspetti Geologici	Non classificata
PGRA Aspetti Idraulici	P1 pericolosità da alluvione bassa 200<Tr<500 anni



Istanza numero	3
Oggetto	Ex - Area di lottizzazione P.d.L. "h" Via XXV aprile
Dati catastali	f. 20 partt. 609-796-834-837-838-839-840-878-879-880-881-882-907-1021-1022-1023-1024-1025 f.s.e.o.
Descrizione	Presenza d'atto d'ufficio; eliminazione della perimetrazione dell'ex area di lottizzazione oramai completata e sua trasformazione in "Tessuto urbano consolidato" all'interno dei tessuti prevalenti residenziali "Ambiti della valorizzazione"
Sup. interessata	Mq. 5.028
Ubicazione dell'area	



Estratto RU vigente



Estratto RU modificato



## Stato attuale dei luoghi



## Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

PERICOLOSITA' VIGENTI	CLASSE	PERICOLOSITA' DI VARIANTE (5/R 2020)	CLASSE
GEOLOGICA DPGR26/r	G2 (media)	GEOLOGICA	G2 (media)
IDRAULICA DPGR26/r	I1 (bassa) 500 anni < Tr	IDRAULICA	Non classificata
SISMICA DPGR53/r	S2 (media)	SISMICA	S2 (media)

STRUMENTI SOVRAORDINATI	CLASSE
PAI Aspetti Geologici	Non classificata
PGRA Aspetti Idraulici	Non classificata



Istanza numero	4
Oggetto	Rettifica d'ufficio di errore materiale per correzione tratto di strada di interesse pubblico non precedentemente segnato e correzione indicazione articolo di riferimento nella legenda del RU.
Dati catastali	F. 17 p.lle 261, 272, 279, 294 e 302 f.s.e.o.
Descrizione	Viene indicata un tratto di strada come strada di interesse pubblico non precedentemente segnato. Nella legenda del RU si indica il corretto articolo di riferimento che diventa il 34 comma 7 delle NtA anziché l'art. 15 comma 7 delle NtA.
Sup. interessata	Mq. 5573
Ubicazione dell'area	
Estratto RU vigente	
Estratto RU modificato	



COMUNE DI CAPANNOLI  
Provincia di Pisa

### Stato attuale dei luoghi



### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

Invariate, in quanto trattasi di variazione per errore grafico.



## 7.2 MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEI SUOLI

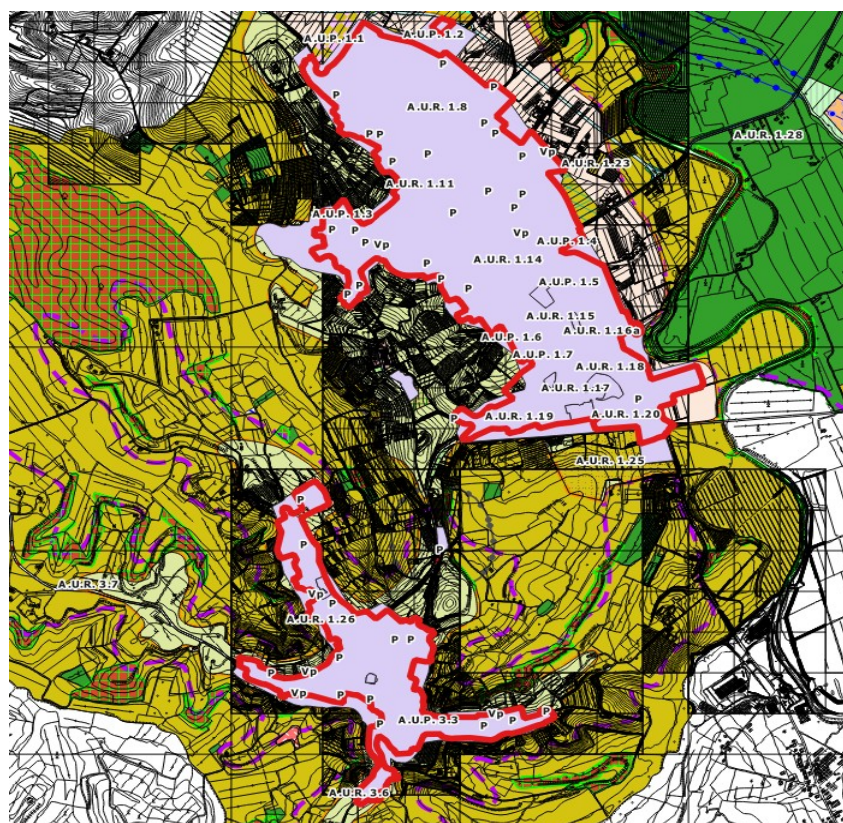
<sup>1</sup>Le seguenti modifiche riguardano espressamente la disciplina urbanistica dei suoli, ossia la variazione della loro destinazione urbanistica.

Tali modifiche operano esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'articolo 224 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 nel vigente PS e nel vigente RU e all'interno del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale 65/2014 dal Piano Strutturale Intercomunale adottato.

Così facendo, la Variante in oggetto rientra fra quelle disciplinate dall'articolo 30 della Legge Regionale 65/2014 e si può utilizzare, per il suo iter procedurale, quanto disposto dall'articolo 32 della suddetta Legge.

A tal scopo si rileva anche che è stato verificato il dimensionamento all'interno di ogni singola UTOE del territorio urbanizzato, verificando che non sono previsti trasferimenti di dimensionamenti fra UTOE diverse.


Gli standards urbanistici vigenti ricomprendono i nuovi alloggi che si intendono disciplinare con la presente variante, come si evince nel successivo capitolo dedicato alla verifica dei dimensionamenti.

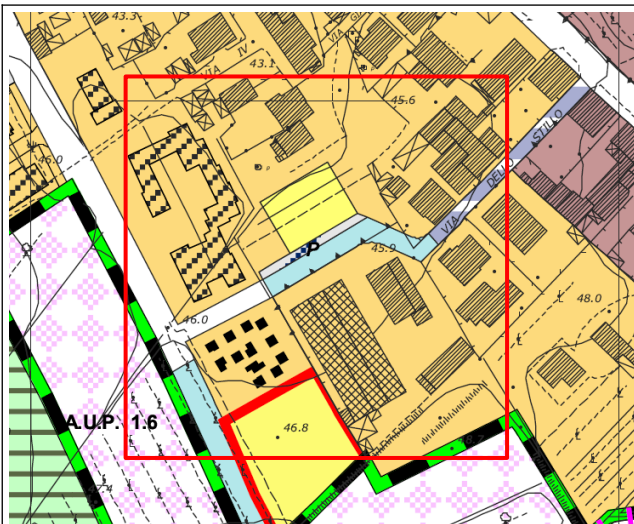


Si allega estratto grafico della verifica dei perimetri del Territorio Urbanizzato: in rosso la linea del territorio urbanizzato ai sensi del nuovo PSI adottato, in rosa l'area indicante il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi del PS esistente del capoluogo e della frazione di Santo Pietro Belvedere.

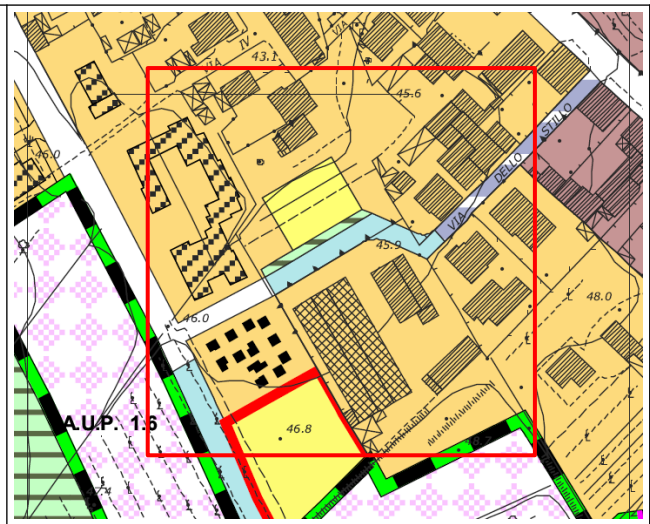
<sup>1</sup> Inserita a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1.1 della Regione Toscana



Istanza numero	5
Oggetto	Trasformazione di area a parcheggio in verde privato.
Dati catastali	f.20 part. 1041 f.s.e.o.
Descrizione	Passaggio di area a parcheggio a destinazione verde privato.
Sup. interessata	Mq. 120
Ubicazione dell'area	



Estratto RU vigente



Estratto RU modificato





## Stato attuale dei luoghi




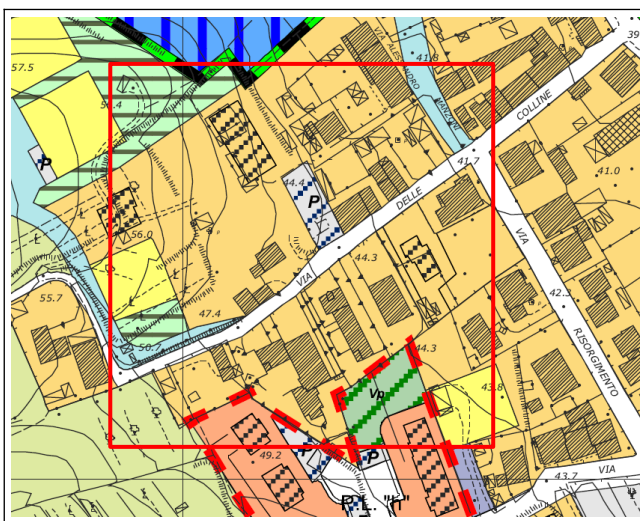
## Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

PERICOLOSITA' VIGENTI	CLASSE	PERICOLOSITA' DI VARIANTE (5/R 2020)	CLASSE
GEOLOGICA DPGR26/r	G2 (media)	GEOLOGICA	G2 (media)
IDRAULICA DPGR26/r	I1 (bassa) 500 anni < Tr	IDRAULICA	Non classificata
SISMICA DPGR53/r	S2 (media)	SISMICA	S2 (media)

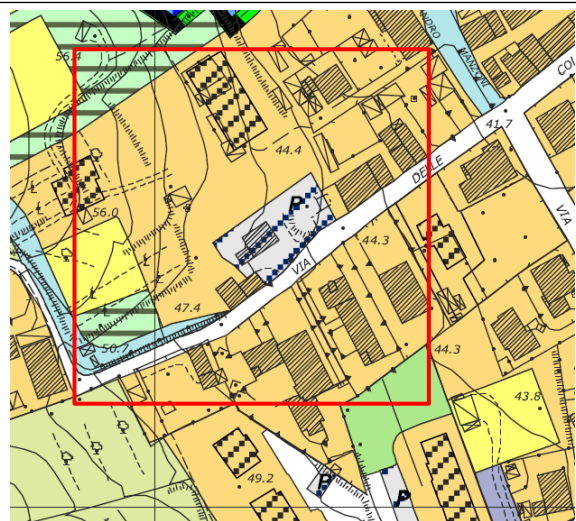
STRUMENTI SOVRAORDINATI	CLASSE
PAI Aspetti Geologici	Non classificata
PGRA Aspetti Idraulici	Non classificata



Istanza numero	6
Oggetto	Variazione del perimetro dell'area a parcheggio denominata "Parcheggio di Via delle Colline"
Dati catastali	f. 19 partt. 145 (porzione)-146 (porzione)-1078 (porzione) f.s.e.o.
Descrizione	Riperimetrazione dell'area a parcheggio pubblico di progetto a seguito di richiesta dei privati e per una migliore fruizione dello stesso. Nuova ripartizione delle destinazioni previste di parcheggio pubblico di nuova previsione e tessuto urbano consolidato.
Sup. interessata	Mq. 666
Ubicazione dell'area	



Estratto RU vigente



Estratto RU modificato



## Stato attuale dei luoghi



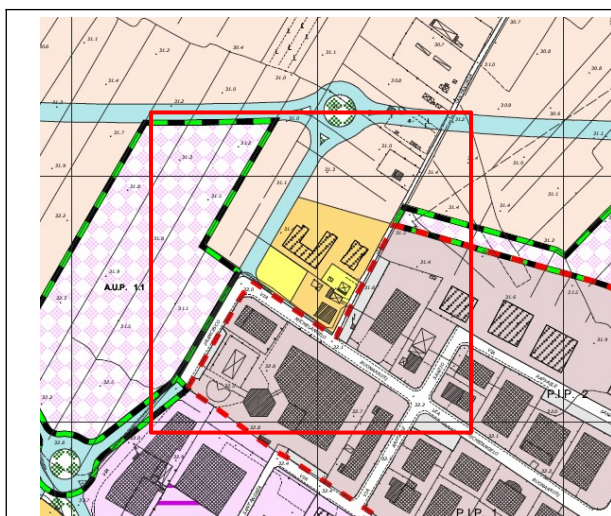
## Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

PERICOLOSITA' VIGENTI	CLASSE	PERICOLOSITA' DI VARIANTE (5/R 2020)	CLASSE
GEOLOGICA DPGR26/r	G2 (media)	GEOLOGICA	G2 (media)
IDRAULICA DPGR26/r	I1 (bassa) 500 anni < Tr	IDRAULICA	Non classificata
SISMICA DPGR53/r	S2 (media)	SISMICA	S2 (media)

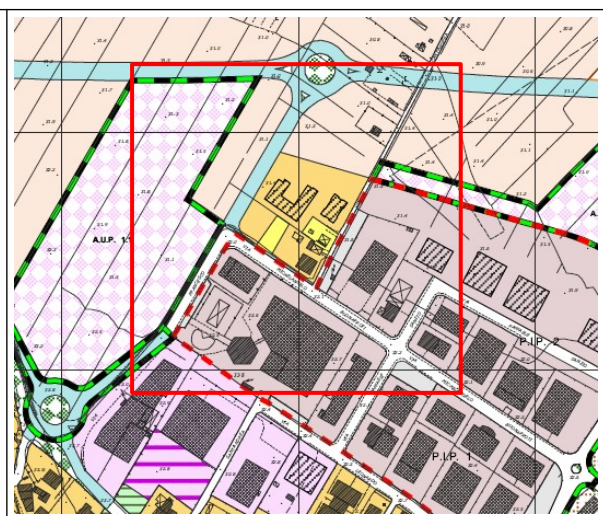
STRUMENTI SOVRAORDINATI	CLASSE
PAI Aspetti Geologici	Non classificata
PGRA Aspetti Idraulici	Non classificata



Istanza numero	7
Oggetto	Eliminazione area edificabile "Completamento zone residenziali con interventi di ricucitura del tessuto edilizio di categoria A" e sua trasformazione in tessuto urbano consolidato.
Dati catastali	F. 4 part. 250 f.s.e.o.
Descrizione	Trasformazione area edificabile da "Completamento zone residenziali con interventi di ricucitura del tessuto edilizio di categoria A" a tessuto urbano consolidato per perdita di interesse edificatorio.
Sup. interessata	Mq. 669
Ubicazione dell'area	



Estratto RU vigente



Estratto RU modificato



## Stato attuale dei luoghi

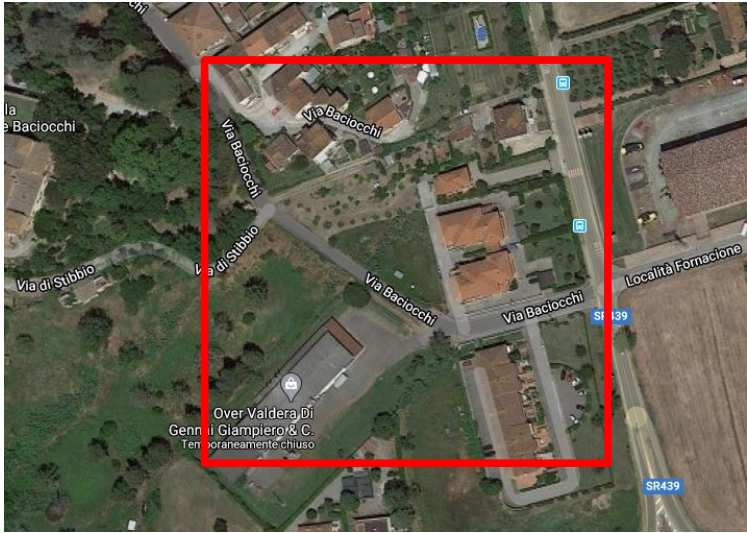


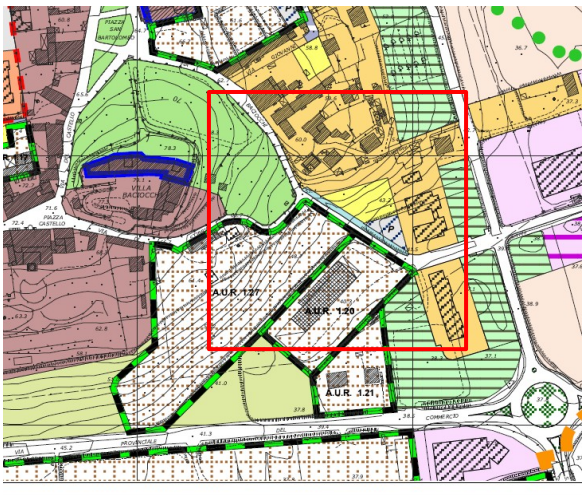
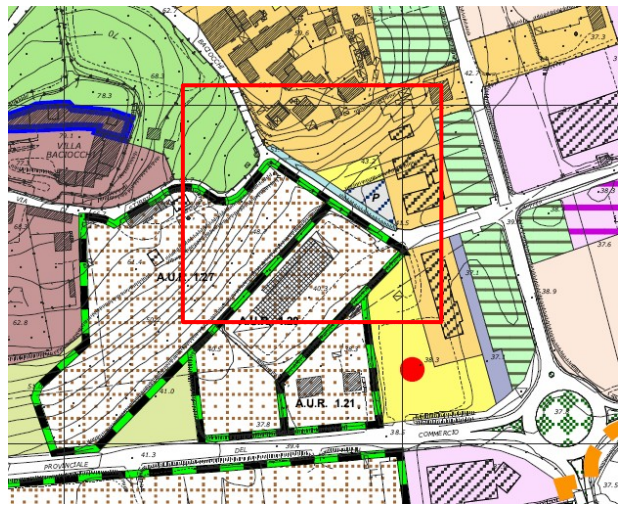
## Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

PERICOLOSITA' VIGENTI	CLASSE	PERICOLOSITA' DI VARIANTE (5/R 2020)	CLASSE
GEOLOGICA DPGR26/r	G2 (media)	GEOLOGICA	G2 (media)
IDRAULICA DPGR26/r	I2 (media) 200<Tr<500 anni	IDRAULICA	P1 pericolosità da alluvione bassa 200<Tr<500 anni
SISMICA DPGR53/r	S2 (media)	SISMICA	S2 (media)

STRUMENTI SOVRAORDINATI	CLASSE
PAI Aspetti Geologici	Non classificata
PGRA Aspetti Idraulici	P1 pericolosità da alluvione bassa



Istanza numero	8
Oggetto	Eliminazione area edificabile "Completamento zone residenziali con interventi di ricucitura del tessuto edilizio di categoria A" e sua trasformazione in tessuto urbano consolidato.
Dati catastali	f. 21 partt. 555 (porzione) f.s.e.o.
Descrizione	Trasformazione area edificabile da "Completamento zone residenziali con interventi di ricucitura del tessuto edilizio di categoria A" a tessuto urbano consolidato per perdita di interesse edificatorio.
Sup. interessata	Mq. 592
Ubicazione dell'area	

	
Estratto RU vigente	Estratto RU modificato



## Stato attuale dei luoghi



## Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

PERICOLOSITA' VIGENTI	CLASSE	PERICOLOSITA' DI VARIANTE (5/R 2020)	CLASSE
GEOLOGICA DPGR26/r	G3 (elevata)	GEOLOGICA	G3 (elevata)
IDRAULICA DPGR26/r	I1 (bassa) 500 anni<Tr	IDRAULICA	Non classificata
SISMICA DPGR53/r	S2 (media)	SISMICA	S2 (media)

STRUMENTI SOVRAORDINATI	CLASSE
PAI Aspetti Geologici	Non classificata
PGRA Aspetti Idraulici	Non classificata



Istanza numero	9
Oggetto	Modifica della perimetrazione dell' area "Ambito della Riqualificazione"- A.U.R. 1.20
Dati catastali	f. 25 partt. 173 f.s.e.o.
Descrizione	Modifica delle perimetrazione dell' area "Ambito della Riqualificazione"- A.U.R. 1.20 in quanto area di pertinenza e di proprietà del fabbricato facente parte dell'A.U.R. 1.20 al fine di recuperare l'intera area attualmente degradata. L'istanza in oggetto è legata all'istanza n. 13 per il recupero del fabbricato esistente e per superare così le situazioni di degrado complessive presenti nell'area e riqualificare l'intera zona adiacente alla rotonda "Tunnel nel Tempo" , vetrina d'ingresso del capoluogo comunale.
Sup. interessata	Mq. 2.600
Ubicazione dell'area	

Estratto RU vigente	Estratto RU modificato





## Stato attuale dei luoghi



Questo intervento è legato a quello identificato all'istanza n. 13 per il recupero del fabbricato posto all'interno dell'AUR 1.20 attraverso un intervento di ristrutturazione che porti al superamento delle attuali condizioni di degrado.

## Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

PERICOLOSITA' VIGENTI	CLASSE	PERICOLOSITA' DI VARIANTE (5/R 2020)	CLASSE
GEOLOGICA DPGR26/r	G2 (media) G3(elevata)	GEOLOGICA	G2 (media) G3(elevata)
IDRAULICA DPGR26/r	I1 (bassa) 500 anni<Tr/ I2 (media) 200<Tr<500 anni	IDRAULICA	Non classificata/ P1 pericolosità da alluvione bassa 200<Tr<500 anni
SISMICA DPGR53/r	S2 (media) S3(elevata)	SISMICA	S2 (media) S3(elevata)

STRUMENTI SOVRAORDINATI	CLASSE
PAI Aspetti Geologici	Non classificata
PGRA Aspetti Idraulici	Non classificata/P1 pericolosità da alluvione bassa



Istanza numero	10
Oggetto	Inserimento area edificabile "Ambito della Valorizzazione -Completamento zone residenziali con interventi di ricucitura del tessuto edilizio di categoria B" e con indicazione della strada privata di accesso
Dati catastali	f. 25 partt. 378 (porzione)-345 (porzione) f.s.e.o.
Descrizione	Intervento di riorganizzazione dell'area prossima alla rotonda "Tunnel nel Tempo" con inserimento di area edificabile, di cui parte "derivante" dall'eliminazione dell'area indicata come istanza n.8.
Sup. interessata	Mq. 4.000 (completamento residenziale B) + Mq. 791 (strada privata di accesso) = Mq. 4.791
Ubicazione dell'area	
Estratto RU vigente	
Estratto RU modificato	



## Stato attuale dei luoghi

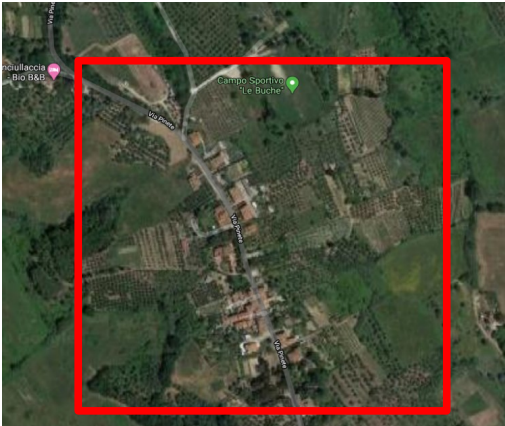

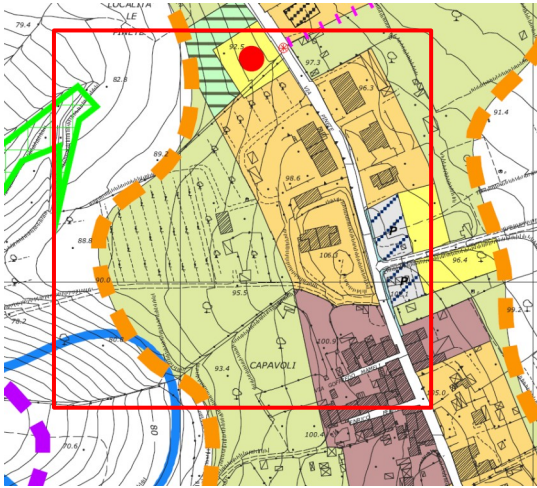
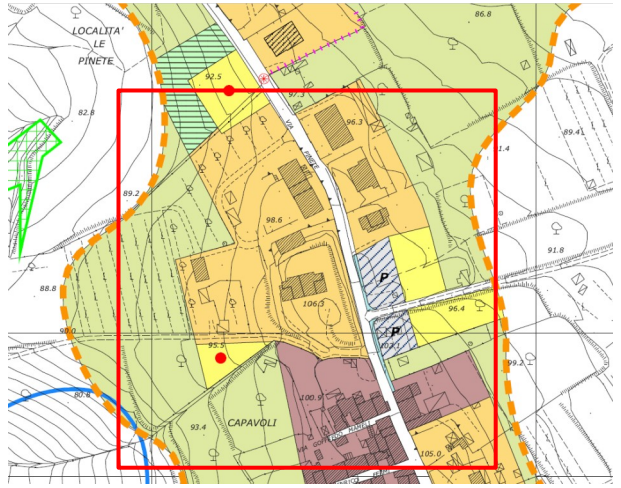


### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

PERICOLOSITA' VIGENTI	CLASSE	PERICOLOSITA' DI VARIANTE (5/R 2020)	CLASSE
GEOLOGICA DPGR26/r	G2 (media)	GEOLOGICA	G2 (media)
IDRAULICA DPGR26/r	I2 (media) 200<Tr<500 anni	IDRAULICA	P1 pericolosità da alluvione bassa 200<Tr<500 anni
SISMICA DPGR53/r	S3(elevata)	SISMICA	S3(elevata)

STRUMENTI SOVRAORDINATI	CLASSE
PAI Aspetti Geologici	Non classificata
PGRA Aspetti Idraulici	P1 pericolosità da alluvione bassa



Istanza numero	11 <sup>2</sup>
Oggetto	Inserimento area edificabile "Ambito della Valorizzazione - Completamento zone residenziali con interventi di ricucitura del tessuto edilizio di categoria B" e ampliamento "Ambito della Valorizzazione - Tessuti urbani consolidati".
Dati catastali	f. 22 partt. 270 (porzione) - 308 (porzione) - 337 (porzione) - 389 (porzione) - 363 - 391 (porzione) f.s.e.o.
Descrizione	Estensione dell'area denominata "Ambito della Valorizzazione - Tessuti urbani consolidati ed inserimento di un'area edificabile per un alloggio al fine amalgamare tale nuova area con quella esistente, fino al limite del territorio urbanizzato individuato dal vigente PS e dal nuovo PSI adottato.
Sup. interessata	Mq. 478 (completamento residenziale cat. B) + Mq. 1.425 (tessuti urbani consolidati) = Mq. 1.903
Ubicazione dell'area ed Estratto RU adottato	  <p>Ubicazione dell'area</p> <p>Estratto RU adottato</p>
	
Estratto RU vigente	Estratto RU modificato

<sup>2</sup> Modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1.2 e 1.3 della Regione Toscana



## Stato attuale dei luoghi



## Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

PERICOLOSITA' VIGENTI	CLASSE	PERICOLOSITA' DI VARIANTE (5/R 2020)	CLASSE
GEOLOGICA DPGR26/r	G2 (media) G3 (elevata)	GEOLOGICA	G2 (media) G3 (elevata)
IDRAULICA DPGR26/r	I1 (bassa) 500 anni<Tr	IDRAULICA	Non classificata
SISMICA DPGR53/r	S2 (media)	SISMICA	S2 (media)

STRUMENTI SOVRAORDINATI	CLASSE
PAI Aspetti Geologici	Non classificata
PGRA Aspetti Idraulici	Non classificata



### 7.3 MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le seguenti modifiche riguardano modifiche alle norme di attuazione, presentando un carattere sostanzialmente operativo e si rendono necessarie per consentire alcune possibilità di intervento per il recupero edilizio di fabbricati produttivi dismessi in avanzato stato di degrado.

Istanza numero	12
Oggetto	Mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti e legittimate a fabbricati ubicati negli ambiti della conservazione e negli ambiti della valorizzazione all'interno del territorio urbanizzato così come definito dall'articolo 224 della LRT 65/2014.
Dati catastali	----
Descrizione	La modifica riguarda il mantenimento della destinazione d'uso preesistente e legittimata, purché compatibile, con la destinazione prevalente di riferimento (residenziale) all'interno degli ambiti della conservazione e della valorizzazione all'interno del territorio urbanizzato così come definito dall'articolo 224 della LRT 65/2014. Modifica agli articoli 8, 9, 10 delle N.t.A. del Regolamento Urbanistico. Non viene modificato il Piano delle Funzioni in quanto, per le destinazioni d'uso, lo stesso rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico. Si aggiunge una piccola modifica all'articolo 9 in merito alla sostituzione edilizia dei volumi secondari per mera chiarezza interpretativa.

Estratto norme di attuazione RU vigente	Estratto norme di attuazione RU variante
<p>Art. 8 - Gli ambiti della conservazione</p> <p>1. Gli ambiti della conservazione riguardano il tessuto urbano a carattere storico. Nell'ambito della conservazione sono compresi edifici di valore storico e architettonico da conservare e mantenere intervenendo con il restauro, il recupero o il ripristino delle parti eventualmente alterate.</p> <p>2. Le aree individuate dal R.U. sub voce di legenda "nuclei e centri storici" comprendono principalmente :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ edifici vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004;</li><li>▪ nuclei e centri storici, riferiti al tessuto storico o a manufatti di pregio architettonico per i quali sono da prevedere interventi di recupero e risanamento conservativo;</li><li>▪ manufatti storici in ambito urbano da riqualificare e rifunzionalizzare, intesi come singoli edifici o complessi di manufatti a valenza storica, attualmente in stato di</li></ul>	<p>Art. 8 - Gli ambiti della conservazione</p> <p>1. Gli ambiti della conservazione riguardano il tessuto urbano a carattere storico. Nell'ambito della conservazione sono compresi edifici di valore storico e architettonico da conservare e mantenere intervenendo con il restauro, il recupero o il ripristino delle parti eventualmente alterate.</p> <p>2. Le aree individuate dal R.U. sub voce di legenda "nuclei e centri storici" comprendono principalmente :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ edifici vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004;</li><li>▪ nuclei e centri storici, riferiti al tessuto storico o a manufatti di pregio architettonico per i quali sono da prevedere interventi di recupero e risanamento conservativo;</li><li>▪ manufatti storici in ambito urbano da riqualificare e rifunzionalizzare, intesi come singoli edifici o complessi di manufatti a valenza storica, attualmente in stato di</li></ul>



<p>degrado, da recuperare mediante specifici interventi di tutela e di riorganizzazione anche funzionale.</p> <p>3. Negli ambiti della conservazione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività residenziali, attività terziarie e di servizio a gestione pubblica e privata, attrezzature di interesse generale, attività direzionali, attività culturali e museali, strutture di vendita, pubblici esercizi, servizi alla persona, servizi in genere, attività turistico-ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza, non rumorose né inquinanti.</p> <p>Nel Piano delle distribuzione e localizzazione delle funzioni sono indicate le attività incompatibili con l'edificio storico. E' altresì ammesso l'aumento del numero delle unità immobiliari in presenza dei requisiti richiesti a norma di legge e regolamenti e fatti salvi i pareri delle autorità competenti, ove richiesti.</p> <p>4. Negli ambiti della conservazione, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ per il patrimonio edilizio esistente vincolato ai sensi del Decreto legislativo 42/04 saranno consentiti gli interventi edilizi di sino al restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione conservativa; saranno inoltre consentiti, laddove sussistano motivazioni di carattere strutturale, geomorfologico o per adeguare l'edificio ormai in condizioni di degrado a norme sopravvenute, interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva purchè nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente ed il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, previo accertamento della loro consistenza e configurazione;</li><li>▪ per il patrimonio edilizio esistente antecedente al catasto d'impianto (1942), per gli edifici che hanno mantenuto le caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche e che sono da ritenersi di interesse storico/testimoniale (principalmente quelli compresi nella schedatura allegata al PS), saranno consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia conservativa (art 136 lett d LR 65/2014); laddove sussistano motivazioni di compromissione/degrado strutturale, problematiche di carattere geomorfologico o per adeguare l'edificio or-</li></ul>	<p>degrado, da recuperare mediante specifici interventi di tutela e di riorganizzazione anche funzionale.</p> <p>3. Negli ambiti della conservazione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività residenziali, attività terziarie e di servizio a gestione pubblica e privata, attrezzature di interesse generale, attività direzionali, attività culturali e museali, strutture di vendita, pubblici esercizi, servizi alla persona, servizi in genere, attività turistico-ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza, non rumorose né inquinanti, <b>nonché attività preesistenti e destinazioni d'uso precedentemente legittimate, purché compatibili con la residenza.</b></p> <p>Nel Piano delle distribuzione e localizzazione delle funzioni sono indicate le attività incompatibili con l'edificio storico. E' altresì ammesso l'aumento del numero delle unità immobiliari in presenza dei requisiti richiesti a norma di legge e regolamenti e fatti salvi i pareri delle autorità competenti, ove richiesti.</p> <p>4. Negli ambiti della conservazione, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ per il patrimonio edilizio esistente vincolato ai sensi del Decreto legislativo 42/04 saranno consentiti gli interventi edilizi di sino al restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione conservativa; saranno inoltre consentiti, laddove sussistano motivazioni di carattere strutturale, geomorfologico o per adeguare l'edificio ormai in condizioni di degrado a norme sopravvenute, interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva purchè nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente ed il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, previo accertamento della loro consistenza e configurazione;</li><li>▪ per il patrimonio edilizio esistente antecedente al catasto d'impianto (1942), per gli edifici che hanno mantenuto le caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche e che sono da ritenersi di interesse storico/testimoniale (principalmente quelli compresi nella schedatura allegata al PS), saranno consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia conservativa (art 136 lett d LR 65/2014); laddove sussistano motivazioni di compromissione/degrado strutturale, problematiche di carattere geomorfologico o per adeguare l'edificio or-</li></ul>
--	---



<p>mai in condizioni di degrado a norme sopravvenute, saranno inoltre consentiti, previo parere preventivo favorevole della competente Soprintendenza, interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva purchè nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente, ed il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti previo accertamento della loro consistenza e configurazione;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ per i volumi secondari privi di valore formale si fa rinvio a quanto di seguito riportato e all' art. 20.</li><li>▪ sono comunque consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.</li><li>▪ Per i restanti fabbricati di valore nullo sono ammessi interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e addizioni volumetriche (anche contestuali alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva) non superiori al 20% del volume esistente che non portino oltre un piano fuori terra rispetto all'esistente.</li></ul> <p>Per quanto riguarda i singoli elementi o manufatti oggetto di valore, espressamente indicati nelle schede del patrimonio architettonico, questi dovranno essere oggetto di analisi e valutazione in sede di definizione del progetto di intervento al fine di promuoverne il recupero e la valorizzazione.</p> <p>5. Gli interventi edilizi oltre quelli manutentivi dovranno essere accompagnati dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti e recinzione, finalizzato alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale.</p> <p>Nell'ambito della conservazione sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia di volumi secondari e/o di fabbricati esistenti di uso secondario, privi di valore formale ( es. box, baracche, annessi), da destinare agli usi consentiti, purché se ne possa dimostrare la legittimità edilizia e a condizione che le dimensioni del lotto consentano il rispetto delle distanze regolamentari e la verifica della permeabilità dei suoli.</p> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia dei volumi secondari sono ammessi anche con contestuale incremento volumetrico, nelle percentuali sotto articolate per categoria di intervento, per il riuso residenziale e per la realizzazione di 1 solo alloggio:</p>	<p>mai in condizioni di degrado a norme sopravvenute, saranno inoltre consentiti, previo parere preventivo favorevole della competente Soprintendenza, interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva purchè nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente, ed il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti previo accertamento della loro consistenza e configurazione;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ per i volumi secondari privi di valore formale si fa rinvio a quanto di seguito riportato e all' art. 20.</li><li>▪ sono comunque consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.</li><li>▪ Per i restanti fabbricati di valore nullo sono ammessi interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e addizioni volumetriche (anche contestuali alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva) non superiori al 20% del volume esistente che non portino oltre un piano fuori terra rispetto all'esistente.</li></ul> <p>Per quanto riguarda i singoli elementi o manufatti oggetto di valore, espressamente indicati nelle schede del patrimonio architettonico, questi dovranno essere oggetto di analisi e valutazione in sede di definizione del progetto di intervento al fine di promuoverne il recupero e la valorizzazione.</p> <p>5. Gli interventi edilizi oltre quelli manutentivi dovranno essere accompagnati dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti e recinzione, finalizzato alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale.</p> <p>Nell'ambito della conservazione sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia di volumi secondari e/o di fabbricati esistenti di uso secondario, privi di valore formale ( es. box, baracche, annessi), da destinare agli usi consentiti, purché se ne possa dimostrare la legittimità edilizia e a condizione che le dimensioni del lotto consentano il rispetto delle distanze regolamentari e la verifica della permeabilità dei suoli.</p> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia dei volumi secondari sono ammessi anche con contestuale incremento volumetrico, nelle percentuali sotto articolate per categoria di intervento, per il riuso residenziale e per la realizzazione di 1 solo alloggio:</p>
---	---





<p>- cat. a): per volumetrie esistenti inferiori a 100 mc si potrà realizzare n 1 alloggio di superficie utile non superiore a 90 mq e di superficie accessoria fuori terra non superiore a 25 mq;</p> <p>- cat. b): per volumetrie esistenti superiori a 100 mc si potrà realizzare n 1 alloggio di superficie utile non superiore a 120 mq e di superficie accessoria fuori terra non superiore a 30 mq;</p> <p>per le due terminologie utilizzate nel R.U. "superficie utile " e "superficie accessoria" si dovrà far riferimento alle definizioni di "su " ed "snr" riportate nelle definizioni tecniche allegate al Regolamento Edilizio.</p> <p>come specificato alla lett. d) l' incremento volumetrico come sopra articolato può essere utilizzato solo nel caso in cui le volumetrie esistenti, superiori a 100 mc, non consentono la realizzazione dell' alloggio di categoria.</p> <p>Ogni intervento dovrà essere accompagnato da una dettagliata relazione tecnico-ambientale che dimostri la compatibilità del nuovo fabbricato con l'ambito.</p> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno prevedere:</p> <p>5.1 la demolizione di tutti i manufatti edilizi regolarmente condonati o autorizzati, incongrui o impropri, che ricadono sul terreno di proprietà;</p> <p>5.2 tetti a falda inclinata, possibilmente a doppia falda, manti di copertura in coppi ed embrici toscani, linee di colmo e di gronda costante, canali di gronda e calate in rame, intonaci esterni e coloriture esterne (se non viene usata la muratura a faccia vista) dei tipi ricorrenti per le zone del centro storico, altezza massima non superiore a quella media degli edifici contermini nello stato attuale e comunque non superiore a 7,50;</p> <p>5.3 adeguamenti ai distacchi minimi previsti nel R.E. da confini, fabbricati e strade;</p> <p>5.4 rispetto della Legge 64/74 (normativa antisismica);</p> <p>5.5 l'Amministrazione Comunale si riserva di individuare, all'interno della proprietà interessata (possibilmente ai margini o fuori del perimetro dell'ambito), l'esatta ubicazione dei nuovi fabbricati in relazione all'ambiente circostante, ovvero una minore altezza del fabbricato, in modo da salvaguardare i valori storico-ambientali dell'ambito, il rapporto fra costruito e non costruito</p>	<p>- cat. a): per volumetrie esistenti inferiori a 100 mc si potrà realizzare n 1 alloggio di superficie utile non superiore a 90 mq e di superficie accessoria fuori terra non superiore a 25 mq;</p> <p>- cat. b): per volumetrie esistenti superiori a 100 mc si potrà realizzare n 1 alloggio di superficie utile non superiore a 120 mq e di superficie accessoria fuoriterra non superiore a 30 mq;</p> <p>per le due terminologie utilizzate nel R.U. "superficie utile " e "superficie accessoria" si dovrà far riferimento alle definizioni di "su " ed "snr" riportate nelle definizioni tecniche allegate al Regolamento Edilizio.</p> <p>come specificato alla lett. d) l' incremento volumetrico come sopra articolato può essere utilizzato solo nel caso in cui le volumetrie esistenti, superiori a 100 mc, non consentono la realizzazione dell' alloggio di categoria.</p> <p>Ogni intervento dovrà essere accompagnato da una dettagliata relazione tecnico-ambientale che dimostri la compatibilità del nuovo fabbricato con l'ambito.</p> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno prevedere:</p> <p>5.1 la demolizione di tutti i manufatti edilizi regolarmente condonati o autorizzati, incongrui o impropri, che ricadono sul terreno di proprietà;</p> <p>5.2 tetti a falda inclinata, possibilmente a doppia falda, manti di copertura in coppi ed embrici toscani, linee di colmo e di gronda costante, canali di gronda e calate in rame, intonaci esterni e coloriture esterne (se non viene usata la muratura a faccia vista) dei tipi ricorrenti per le zone del centro storico, altezza massima non superiore a quella media degli edifici contermini nello stato attuale e comunque non superiore a 7,50;</p> <p>5.3 adeguamenti ai distacchi minimi previsti nel R.E. da confini, fabbricati e strade;</p> <p>5.4 rispetto della Legge 64/74 (normativa antisismica);</p> <p>5.5 l'Amministrazione Comunale si riserva di individuare, all'interno della proprietà interessata (possibilmente ai margini o fuori del perimetro dell'ambito), l'esatta ubicazione dei nuovi fabbricati in relazione all'ambiente circostante, ovvero una minore altezza del fabbricato, in modo da salvaguardare i valori storico-ambientali dell'ambito, il rapporto fra costruito e non costruito,</p>
---	---



<p>to, la percezione del paesaggio. Gli interventi di sostituzione edilizia per l'uso residenziale sono condizionati:</p> <p>a) alla verifica della disponibilità di alloggi, nel numero massimo previsto nel dimensionamento del R.U. per finalità di osservatorio ;</p> <p>b) alla verifica del grado di urbanizzazione primaria presente nell'ambito, ovvero all'assunzione da parte della proprietà dell'immobile della spesa per il potenziamento delle reti di urbanizzazione;</p> <p>c) alla seguente ulteriore verifica verifica: la indipendentemente dalla consistenza della volumetria esistente dei manufatti edilizi da demolire che ricadono sul terreno di proprietà, la percentuale da utilizzare per l'uso residenziale non potrà portare ad un numero di alloggi superiori ad uno; per consentire la realizzazione di n 1 alloggio sono previsti incrementi volumetrici come sopra articolati per categoria; nel caso in cui le volumetrie esistenti non diano luogo all' utilizzo dell' incremento volumetrico, in quanto la quantità di volume da demolire, superiore a 100 mc., consente già la realizzazione di un alloggio di categoria, le eventuali volumetrie residue potranno essere utilizzate per le altre destinazioni d'uso consentite nella zona.</p> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia per usi diversi dalla residenza sono condizionati all' osservanza di quanto indicato alla lett. b).</p> <p>6. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni regionali per la tutela e valorizzazione degli insediamenti". In riferimento agli ambiti unitari di recupero, di riqualificazione ambientale e agli ambiti unitari di riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi, per gli interventi soggetti a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato dovrà essere dimostrato l'incremento della qualità del patrimonio insediativo tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riqualificare gli insediamenti esistenti e le aree contigue all'intervento attraverso i seguenti indicatori di qualità:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ mobilità indotta</li><li>▪ trasporto pubblico</li><li>▪ interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi</li></ul>	<p>la percezione del paesaggio. Gli interventi di sostituzione edilizia per l'uso residenziale sono condizionati:</p> <p>a) alla verifica della disponibilità di alloggi, nel numero massimo previsto nel dimensionamento del R.U. per finalità di osservatorio ;</p> <p>b) alla verifica del grado di urbanizzazione primaria presente nell'ambito, ovvero all'assunzione da parte della proprietà dell'immobile della spesa per il potenziamento delle reti di urbanizzazione;</p> <p>c) alla seguente ulteriore verifica verifica: la indipendentemente dalla consistenza della volumetria esistente dei manufatti edilizi da demolire che ricadono sul terreno di proprietà, la percentuale da utilizzare per l'uso residenziale non potrà portare ad un numero di alloggi superiori ad uno; per consentire la realizzazione di n 1 alloggio sono previsti incrementi volumetrici come sopra articolati per categoria; nel caso in cui le volumetrie esistenti non diano luogo all' utilizzo dell' incremento volumetrico, in quanto la quantità di volume da demolire, superiore a 100 mc., consente già la realizzazione di un alloggio di categoria, le eventuali volumetrie residue potranno essere utilizzate per le altre destinazioni d'uso consentite nella zona.</p> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia per usi diversi dalla residenza sono condizionati all' osservanza di quanto indicato alla lett. b).</p> <p>6. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni regionali per la tutela e valorizzazione degli insediamenti". In riferimento agli ambiti unitari di recupero, di riqualificazione ambientale e agli ambiti unitari di riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi, per gli interventi soggetti a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato dovrà essere dimostrato l'incremento della qualità del patrimonio insediativo tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riqualificare gli insediamenti esistenti e le aree contigue all'intervento attraverso i seguenti indicatori di qualità:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ mobilità indotta;</li><li>▪ trasporto pubblico;</li><li>▪ interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi;</li></ul>
--	---



<ul style="list-style-type: none"><li>▪ gestione e separazione dei flussi commerciali</li><li>▪ arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)</li><li>▪ contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia</li></ul> <p>Art. 9 -Gli ambiti della valorizzazione</p> <p>1. Gli ambiti della valorizzazione comprendono le zone caratterizzate da un tessuto edilizio prevalentemente recente e contraddistinto da un insieme di singoli episodi o complessi edilizi disposti in modo da formare nuclei abitati o formazioni lineari spesso contigui ad insediamenti storici.</p> <p>2. Gli ambiti della valorizzazione sono distinti al loro interno in:</p> <p>2.1 tessuti urbani consolidati;</p> <p>2.2 ambiti consolidati di pianificazione unitaria (PEEP, PdL, ecc.);</p> <p>2.3 completamento zone residenziali con interventi di ricucitura del tessuto edilizi.</p> <p>Gli ambiti consolidati di pianificazione unitaria di cui al precedente punto 2.2 sono soggetti alla disciplina dei relativi piani attuativi.</p> <p>3. Gli ambiti della valorizzazione appartengono ai "tessuti prevalenti residenziali" in quanto possono essere contraddistinte da una compresenza di funzioni diverse che in alcuni parti si sovrappongono all'interno degli isolati stessi a formare situazioni di tessuto misto per funzioni e per tipologia edilizia anche attraverso l'individuazione di aree e spazi appartenenti ai 'tessuti prevalenti non residenziali'</p> <p>4. I "tessuti prevalenti non residenziali" per i quali si rinvia alla specifica normativa contenuta nelle presenti NTA, sono segnalati in cartografia mediante apposita campitura, distinta in base alle seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ambiti consolidati di pianificazione unitaria (PIP);</li><li>▪ completamento zone produttive con interventi di ricucitura del tessuto edilizio</li><li>▪ aree industriali ed artigianali esistenti</li><li>▪ servizi ed attrezzature di interesse generale</li><li>▪ riorganizzazione infrastrutture e servizi (es. depuratore, etc...).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ gestione e separazione dei flussi commerciali;</li><li>▪ arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche);</li><li>▪ contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia;</li></ul> <p>Art. 9 -Gli ambiti della valorizzazione</p> <p>1. Gli ambiti della valorizzazione comprendono le zone caratterizzate da un tessuto edilizio prevalentemente recente e contraddistinto da un insieme di singoli episodi o complessi edilizi disposti in modo da formare nuclei abitati o formazioni lineari spesso contigui ad insediamenti storici.</p> <p>2. Gli ambiti della valorizzazione sono distinti al loro interno in:</p> <p>2.1 tessuti urbani consolidati;</p> <p>2.2 ambiti consolidati di pianificazione unitaria (PEEP, PdL, ecc.);</p> <p>2.3 completamento zone residenziali con interventi di ricucitura del tessuto edilizi.</p> <p>Gli ambiti consolidati di pianificazione unitaria di cui al precedente punto 2.2 sono soggetti alla disciplina dei relativi piani attuativi.</p> <p>3. Gli ambiti della valorizzazione appartengono ai "tessuti prevalenti residenziali" in quanto possono essere contraddistinte da una compresenza di funzioni diverse che in alcuni parti si sovrappongono all'interno degli isolati stessi a formare situazioni di tessuto misto per funzioni e per tipologia edilizia anche attraverso l'individuazione di aree e spazi appartenenti ai 'tessuti prevalenti non residenziali'</p> <p>4. I "tessuti prevalenti non residenziali" per i quali si rinvia alla specifica normativa contenuta nelle presenti NTA, sono segnalati in cartografia mediante apposita campitura, distinta in base alle seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ambiti consolidati di pianificazione unitaria (PIP);</li><li>▪ completamento zone produttive con interventi di ricucitura del tessuto edilizio</li><li>▪ aree industriali ed artigianali esistenti</li><li>▪ servizi ed attrezzature di interesse generale</li><li>▪ riorganizzazione infrastrutture e servizi (es. depuratore, etc...).</li></ul>
---	--



<p>5. Negli ambiti della valorizzazione dell'edificato esistente sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività residenziali, attività terziarie e di servizio a livello urbano, direzionali, attività culturali, per l'istruzione e museali, strutture di vendita di vicinato e medie strutture di vendita, attività turistico-ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza, non rumorosi né inquinanti.</p> <p>Per i fabbricati esistenti non utilizzati, provenienti da destinazione d'uso artigianale/commerciale/o comunque con destinazione diversa dalla residenza, non oggetto di AUR , è consentito il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza, per un numero di alloggi massimo indicato nel dimensionamento del R.U.</p> <p>Per interventi di ristrutturazione edilizia dei fabbricati sopraindicati si dovrà determinare un numero massimo di alloggi utilizzando la formula di divisione della volumetria del fabbricato o sua porzione oggetto di trasformazione d'uso fratto un parametro dimensionale dell'alloggio pari a 450 mc; è consentito l'arrotondamento solo per la prima unità; la volumetria non impiegata per usi residenziali o connessi potrà essere utilizzata per le attività consentite nell'ambito.</p> <p>6. Negli ambiti della valorizzazione per il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ per il patrimonio edilizio esistente antecedente al catasto d'impianto (1942), per gli edifici che hanno mantenuto le caratteristiche storico/architettoniche e tipologiche originarie e che sono da ritenersi di interesse storico-testimoniale (principalmente quelli compresi nella schedatura allegata al PS), saranno consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia conservativa; laddove sussistano motivazioni di compromissione/degrado strutturale, problematiche di carattere geomorfologico o per adeguare l'edificio ormai in condizioni di degrado a norme sopravvenute, saranno inoltre con-</li></ul>	<p>5. Negli ambiti della valorizzazione dell'edificato esistente sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività residenziali, attività terziarie e di servizio a livello urbano, direzionali, attività culturali, per l'istruzione e museali, strutture di vendita di vicinato e medie strutture di vendita, attività turistico-ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza, non rumorosi né inquinanti, <b>nonché attività preesistenti e destinazioni d'uso precedentemente legittimate, purché compatibili con l'attività residenziale.</b></p> <p>Per i fabbricati esistenti non utilizzati, provenienti da destinazione d'uso artigianale/commerciale/o comunque con destinazione diversa dalla residenza, non oggetto di AUR , è consentito il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza, per un numero di alloggi massimo indicato nel dimensionamento del R.U.</p> <p>Per interventi di ristrutturazione edilizia dei fabbricati sopraindicati si dovrà determinare un numero massimo di alloggi utilizzando la formula di divisione della volumetria del fabbricato o sua porzione oggetto di trasformazione d'uso fratto un parametro dimensionale dell'alloggio pari a 450 mc; è consentito l'arrotondamento solo per la prima unità; la volumetria non impiegata per usi residenziali o connessi potrà essere utilizzata per le attività consentite nell'ambito.</p> <p>6. Negli ambiti della valorizzazione per il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ per il patrimonio edilizio esistente antecedente al catasto d'impianto (1942), per gli edifici che hanno mantenuto le caratteristiche storico/architettoniche e tipologiche originarie e che sono da ritenersi di interesse storico-testimoniale (principalmente quelli compresi nella schedatura allegata al PS), saranno consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia conservativa; laddove sussistano motivazioni di compromissione/degrado strutturale, problematiche di carattere geomorfologico o per adeguare l'edificio ormai in condizioni di degrado a norme sopravvenute, saranno inoltre con-</li></ul>
--	--



<p>sentiti interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva purchè nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente, ed il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti previo accertamento della loro consistenza e configurazione;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ per i volumi secondari privi di valore formale o incongrui si fa rinvio a quanto di seguito riportato e all'art. 20.</li><li>▪ per il patrimonio edilizio esistente vincolato ai sensi del Decreto legislativo 42/04 saranno consentiti gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione conservativa; saranno inoltre consentiti, laddove sussistano motivazioni di carattere strutturale, geomorfologico o per adeguare l'edificio ormai in condizioni di degrado a norme sopravvenute, interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva purchè nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente ed il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, previo accertamento della loro consistenza e configurazione e previo parere preventivo favorevole della competente Soprintendenza.</li><li>▪ I singoli elementi o manufatti oggetto di valore, indicati nelle schede del patrimonio architettonico e nelle schede delle invariante strutturali, dovranno essere oggetto di analisi e valutazione in sede progettuale al fine di valorizzarli e/o recuperarli.</li></ul> <p>Per i restanti fabbricati sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia.</p> <p>La sostituzione edilizia dei fabbricati principali è consentita con incremento del 20% del volume esistente ed eventuale accorpamento di volumi secondari provenienti da demolizioni di manufatti edilizi esistenti incongrui e/o privi di valore formale (vedi sottostante disciplina relativa a demolizione e riorganizzazione volumi secondari), nel rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli, delle distanze regolamentari e dell'altezza massima prevista, pari a mt. 9,00; è ammesso l'aumento delle unità immobiliari; ogni intervento è subordinato, oltre ad una dimensione del lotto che consenta le verifiche sopraindicate, alla verifica urbanistica prevista per le nuove costruzioni in materia di parcheggio privato, nonché alla verifica del grado di urbanizzazione primaria presente, ovvero all'assunzione da parte della proprietà dell'immobile della spesa</p>	<p>sentiti interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva purchè nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente, ed il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti previo accertamento della loro consistenza e configurazione;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ per i volumi secondari privi di valore formale o incongrui si fa rinvio a quanto di seguito riportato e all'art. 20.</li><li>▪ per il patrimonio edilizio esistente vincolato ai sensi del Decreto legislativo 42/04 saranno consentiti gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione conservativa; saranno inoltre consentiti, laddove sussistano motivazioni di carattere strutturale, geomorfologico o per adeguare l'edificio ormai in condizioni di degrado a norme sopravvenute, interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva purchè nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente ed il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, previo accertamento della loro consistenza e configurazione e previo parere preventivo favorevole della competente Soprintendenza.</li><li>▪ I singoli elementi o manufatti oggetto di valore, indicati nelle schede del patrimonio architettonico e nelle schede delle invariante strutturali, dovranno essere oggetto di analisi e valutazione in sede progettuale al fine di valorizzarli e/o recuperarli.</li></ul> <p>Per i restanti fabbricati sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia.</p> <p>La sostituzione edilizia dei fabbricati principali è consentita con incremento del 20% del volume esistente ed eventuale accorpamento di volumi secondari provenienti da demolizioni di manufatti edilizi esistenti incongrui e/o privi di valore formale (vedi sottostante disciplina relativa a demolizione e riorganizzazione volumi secondari), nel rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli, delle distanze regolamentari e dell'altezza massima prevista, pari a mt. 9,00; è ammesso l'aumento delle unità immobiliari; ogni intervento è subordinato, oltre ad una dimensione del lotto che consenta le verifiche sopraindicate, alla verifica urbanistica prevista per le nuove costruzioni in materia di parcheggio privato, nonché alla verifica del grado di urbanizzazione primaria presente, ovvero all'assunzione da parte della proprietà dell'immobile della spesa</p>
--	--



<p>per il potenziamento delle reti insufficienti. Per tutti gli interventi di sostituzione edilizia di fabbricati ricadenti nelle fasce di rispetto stradale si fa rinvio al successivo comma 12.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gli interventi disciplinati nell'ambito della valorizzazione consentono la sostituzione edilizia di volumi secondari e/ o fabbricati esistenti pertinenziali incongrui o privi di valore formale (es. box, baracche, annessi, etc.), purché se ne possa dimostrare la legittimità edilizia e purché si dimostri, mediante apposita relazione, rilievi e altra idonea documentazione, che le caratteristiche costruttive dell'immobile siano scarsamente rappresentative delle tipologie storiche rappresentative del consolidato locale; l'intervento di sostituzione edilizia può prevedere l'accorpamento a fabbricati principali o l'autonomia dei volumi sostituiti; nel secondo caso è consentito l' incremento volumetrico indicato all'art 8, comma 5, per la finalità di realizzazione di n 1 alloggio.</li><li>▪ Ogni intervento di sostituzione edilizia dei volumi secondari o pertinenziali dovrà essere accompagnato da una dettagliata relazione tecnico-ambientale che dimostri la compatibilità del nuovo fabbricato (ovvero l'accorpamento volumetrico al fabbricato principale) con l'ambito di riferimento.</li><li>▪ Gli interventi di sostituzione edilizia di cui sopra dovranno prevedere:<ol style="list-style-type: none"><li>a) la demolizione di tutti i manufatti edilizi regolarmente condonati o autorizzati, incongrui o impropri, che ricadono sul terreno di proprietà;</li><li>b) adeguamenti ai distacchi minimi previsti nel R.E. da confini, fabbricati e strade e verifica della permeabilità dei suoli;</li><li>c) rispetto della Legge 64/74 (normativa antisismica);</li><li>d) altezze massime dei nuovi fabbricati mt. 6,50;</li></ol></li><li>▪ Gli interventi di sostituzione edilizia per l'uso residenziale sono condizionati:<ol style="list-style-type: none"><li>a) alla verifica della disponibilità di alloggi, nel numero massimo previsto nel dimensionamento del R.U. per finalità di osservatorio;</li><li>b) alla verifica del grado di urbanizzazione primaria presente nell'ambito, ovvero all'assunzione da parte della proprietà dell'immobile della spesa per il potenziamento delle reti di urbanizzazione;</li></ol></li></ul>	<p>per il potenziamento delle reti insufficienti. Per tutti gli interventi di sostituzione edilizia di fabbricati ricadenti nelle fasce di rispetto stradale si fa rinvio al successivo comma 12.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gli interventi disciplinati nell'ambito della valorizzazione consentono la sostituzione edilizia di volumi secondari e/ o fabbricati esistenti pertinenziali incongrui o privi di valore formale (es. box, baracche, annessi, etc.), purché se ne possa dimostrare la legittimità edilizia e purché si dimostri, mediante apposita relazione, rilievi e altra idonea documentazione, che le caratteristiche costruttive dell'immobile siano scarsamente rappresentative delle tipologie storiche rappresentative del consolidato locale; l'intervento di sostituzione edilizia può prevedere l'accorpamento a fabbricati principali o l'autonomia dei volumi sostituiti; nel secondo caso è consentito l' incremento volumetrico indicato all'art 8, comma 5, per la finalità di realizzazione di n 1 alloggio.</li><li>▪ Ogni intervento di sostituzione edilizia dei volumi secondari o pertinenziali dovrà essere accompagnato da una dettagliata relazione tecnico-ambientale che dimostri la compatibilità del nuovo fabbricato (ovvero l'accorpamento volumetrico al fabbricato principale) con l'ambito di riferimento.</li></ul> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia di cui sopra dovranno prevedere:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a) la demolizione di tutti i manufatti edilizi regolarmente condonati o autorizzati, incongrui o impropri, che ricadono sul terreno di proprietà;</li><li>b) adeguamenti ai distacchi minimi previsti nel R.E. da confini, fabbricati e strade e verifica della permeabilità dei suoli;</li><li>c) rispetto della Legge 64/74 (normativa antisismica);</li><li>d) altezze massime dei nuovi fabbricati mt. 6,50;</li></ol> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gli interventi di sostituzione edilizia per l'uso residenziale sono condizionati:<ol style="list-style-type: none"><li>a) alla verifica della disponibilità di alloggi, nel numero massimo previsto nel dimensionamento del R.U. per finalità di osservatorio;</li><li>b) alla verifica del grado di urbanizzazione primaria presente nell'ambito, ovvero all'assunzione da parte della proprietà dell'immobile della spesa per il potenziamento delle reti di urbanizzazione;</li></ol></li></ul>
--	--



<p>c) alla ulteriore seguente verifica: indipendentemente dalla consistenza della volumetria esistente dei manufatti edilizi che ricadono sul terreno di proprietà da demolire, la percentuale da utilizzare per l'uso residenziale non potrà portare ad un numero di alloggi superiore ad uno; per consentire la realizzazione di almeno 1 alloggio sono previsti incrementi volumetrici come sopra menzionati e disciplinati all'art 8, comma 5; nel caso in cui le volumetrie esistenti non diano luogo all' utilizzo dell'incremento volumetrico, in quanto la quantità di volume da demolire, superiore a 100 mc, consente già la realizzazione di un alloggio di categoria, le eventuali volumetrie residue potranno essere utilizzate per le altre destinazioni d'uso consentite nella zona.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gli interventi di sostituzione edilizia per usi diversi dalla residenza sono condizionati all'osservanza di quanto indicato alla lett b).</li></ul> <p>La sostituzione edilizia di fabbricati è ammessa all'interno del resede del fabbricato da demolire fatto salvo particolari situazioni concorrenti a migliorare de- gradi di natura ambientale, che saranno oggetto di valutazione da parte del Consiglio Comunale, per le quali sarà concessa la ricostruzione su altro terreno di proprietà del richiedente appartenente agli ambiti della valorizzazione delle due UTOE.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sono consentiti interventi di ampliamento una tantum delle unità immobiliari, nella misura non superiore al 20 % del volume esistente e comunque per una volumetria massima di 250 mc, anche con contestuale frazionamento delle unità immobiliari interessate o formazione di nuova unità immobiliare, purché le dimensioni del lotto consentano il rispetto delle distanze regolamentari; è possibile utilizzare la volumetria di ampliamento, in tutto od in parte, per la costruzione di un corpo fabbrica non aderente al fabbricato esistente; all'interno del solito edificio due o più proprietari possono presentare un progetto unitario che preveda una distribuzione della volumetria complessiva di ampliamento ammessa, anche se non strettamente proporzionale alla percentuale loro singolarmente spettante. Per ampliamenti di edifici condominiali, in assenza di progetto unitario occorre ottenere il consenso di tutti i</li></ul>	<p>c) alla ulteriore seguente verifica: indipendentemente dalla consistenza della volumetria esistente dei manufatti edilizi che ricadono sul terreno di proprietà da demolire, la percentuale da utilizzare per l'uso residenziale non potrà portare ad un numero di alloggi superiore ad uno; per consentire la realizzazione di almeno 1 alloggio sono previsti incrementi volumetrici come sopra menzionati e disciplinati all'art 8, comma 5; nel caso in cui le volumetrie esistenti non diano luogo all' utilizzo dell'incremento volumetrico, in quanto la quantità di volume da demolire, superiore a 100 mc, consente già la realizzazione di un alloggio di categoria, le eventuali volumetrie residue potranno essere utilizzate per le altre destinazioni d'uso consentite nella zona.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gli interventi di sostituzione edilizia per usi diversi dalla residenza sono condizionati all'osservanza di quanto indicato alla lett b).</li></ul> <p>La sostituzione edilizia di fabbricati è ammessa all'interno del resede del fabbricato da demolire fatto salvo particolari situazioni concorrenti a migliorare de- gradi di natura ambientale, che saranno oggetto di valutazione da parte del Consiglio Comunale, per le quali sarà concessa la ricostruzione su altro terreno di proprietà del richiedente appartenente agli ambiti della valorizzazione delle due UTOE.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sono consentiti interventi di ampliamento una tantum delle unità immobiliari, nella misura non superiore al 20 % del volume esistente e comunque per una volumetria massima di 250 mc, anche con contestuale frazionamento delle unità immobiliari interessate o formazione di nuova unità immobiliare, purché le dimensioni del lotto consentano il rispetto delle distanze regolamentari; è possibile utilizzare la volumetria di ampliamento, in tutto od in parte, per la costruzione di un corpo fabbrica non aderente al fabbricato esistente; all'interno del solito edificio due o più proprietari possono presentare un progetto unitario che preveda una distribuzione della volumetria complessiva di ampliamento ammessa, anche se non strettamente proporzionale alla percentuale loro singolarmente spettante. Per ampliamenti di edifici condominiali, in assenza di progetto unitario occorre ottenere il consenso di tutti i</li></ul>
---	---



<p>proprietari.</p> <p>La percentuale complessiva di ampliamento di due o più fabbricati, dislocati su un determinato lotto urbanistico di terreno che consenta il rispetto delle distanze regolamentari e della permeabilità, può essere utilizzata a favore di una o più unità immobiliari di detti fabbricati dietro presentazione di un progetto unitario da parte del proprietario/proprietari interessati.</p> <p>Per gli ampliamenti in altezza è consentito sopraelevare un solo piano fuori terra rispetto alla situazione preesistente, nel rispetto della normativa antisismica. L'accorpamento di volumetrie provenienti da demolizioni e riorganizzazioni dei volumi secondari o manufatti esistenti previsto ai comma precedente può essere cumulato all'ampliamento una-tantum; in questo caso prevale la regola che consente di sopraelevare un ulteriore piano fuori terra. I fabbricati oggetto di ampliamento devono risultare ultimati alla data di approvazione del presente secondo RU.</p> <p>Laddove la capacità del lotto lo consenta per rispetto delle distanze e della permeabilità, è ammesso un nuovo ampliamento di fabbricati con le modalità sopraindicate per chi ne ha già fatto utilizzo prima dell'approvazione del secondo RU (26/09/2017).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sono comunque consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.</li></ul> <p>7. Nell'ambito degli spazi di correlazione contigui ai fabbricati produttivi esistenti sono consentiti impianti tecnologici, opere di urbanizzazione, interventi per la realizzazione di standard ed opere di interesse generale, spazi espositivi all'aperto e quant'altro consentito nelle zone a carattere produttive normate all'art 13.</p> <p>8. Per lo svolgimento delle attività economiche e produttive in corso sono altresì consentiti interventi di adeguamento volumetrico come previsto all'art. 13.</p> <p>9. Ciascun intervento dovrà essere accompagnato dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti e recinzione, finalizzato alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale.</p> <p>10. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni regionali per la tutela e valorizzazione degli insediamenti".</p> <p>11. In riferimento agli ambiti unitari di recupero, di ri-</p>	<p>proprietari.</p> <p>La percentuale complessiva di ampliamento di due o più fabbricati, dislocati su un determinato lotto urbanistico di terreno che consenta il rispetto delle distanze regolamentari e della permeabilità, può essere utilizzata a favore di una o più unità immobiliari di detti fabbricati dietro presentazione di un progetto unitario da parte del proprietario/proprietari interessati.</p> <p>Per gli ampliamenti in altezza è consentito sopraelevare un solo piano fuori terra rispetto alla situazione preesistente, nel rispetto della normativa antisismica. L'accorpamento di volumetrie provenienti da demolizioni e riorganizzazioni dei volumi secondari o manufatti esistenti previsto ai comma precedente può essere cumulato all'ampliamento una-tantum; in questo caso prevale la regola che consente di sopraelevare un ulteriore piano fuori terra. I fabbricati oggetto di ampliamento devono risultare ultimati alla data di approvazione del presente secondo RU.</p> <p>Laddove la capacità del lotto lo consenta per rispetto delle distanze e della permeabilità, è ammesso un nuovo ampliamento di fabbricati con le modalità sopraindicate per chi ne ha già fatto utilizzo prima dell'approvazione del secondo RU (26/09/2017).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sono comunque consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.</li></ul> <p>7. Nell'ambito degli spazi di correlazione contigui ai fabbricati produttivi esistenti sono consentiti impianti tecnologici, opere di urbanizzazione, interventi per la realizzazione di standard ed opere di interesse generale, spazi espositivi all'aperto e quant'altro consentito nelle zone a carattere produttive normate all'art 13.</p> <p>8. Per lo svolgimento delle attività economiche e produttive in corso sono altresì consentiti interventi di adeguamento volumetrico come previsto all'art. 13.</p> <p>9. Ciascun intervento dovrà essere accompagnato dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti e recinzione, finalizzato alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale.</p> <p>10. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni regionali per la tutela e valorizzazione degli insediamenti".</p> <p>11. In riferimento agli ambiti unitari di recupero, di ri-</p>
---	---





<p>qualificazione ambientale e agli ambiti unitari di riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi, per gli interventi soggetti a piano attuativo e permesso di costruire convenzionato dovrà essere dimostrato l'incremento della qualità del patrimonio insediativo tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riqualificare gli insediamenti esistenti e le aree contigue all'intervento attraverso i seguenti indicatori di qualità:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ mobilità indotta</li><li>▪ trasporto pubblico</li><li>▪ interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi</li><li>▪ gestione e separazione dei flussi commerciali</li><li>▪ arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)</li><li>▪ contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia</li></ul> <p>12. Negli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele, di sostituzione edilizia di fabbricati che ricadono nelle fasce di rispetto dalle strade esistenti o di progetto, si fa rinvio a quanto disposto all'art 38 comma 6.</p> <p>13. Per tutti gli immobili che ricadono in fasce di rispetto stradale (vedi distacchi dalle strade) oggetto di interventi di ristrutturazione è prevista una procedura di valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, preventiva al titolo abilitativo, a salvaguardia della viabilità pubblica/ miglioramento nei distacchi; al progettista è fatto obbligo di dotarsi di tale parere preventivo e di presentare nell'istanza le proposte ritenute fattibili allo scopo.</p> <p>Art. 10 - Gli ambiti della valorizzazione con interventi di ricucitura del tessuto edilizio</p> <p>1. All'interno degli ambiti della valorizzazione sono individuate le aree dove sono ammessi gli interventi di ricucitura del tessuto edilizio in presenza dei parametri urbanistici ed edilizi richiesti dalle presenti norme.</p> <p>2. Per tutti i lotti di completamento zone residenziali,</p>	<p>qualificazione ambientale e agli ambiti unitari di riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi, per gli interventi soggetti a piano attuativo e permesso di costruire convenzionato dovrà essere dimostrato l'incremento della qualità del patrimonio insediativo tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riqualificare gli insediamenti esistenti e le aree contigue all'intervento attraverso i seguenti indicatori di qualità:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ mobilità indotta</li><li>▪ trasporto pubblico</li><li>▪ interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi</li><li>▪ gestione e separazione dei flussi commerciali</li><li>▪ arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)</li><li>▪ contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia</li></ul> <p>12. Negli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele, di sostituzione edilizia di fabbricati che ricadono nelle fasce di rispetto dalle strade esistenti o di progetto, si fa rinvio a quanto disposto all'art 38 comma 6.</p> <p>13. Per tutti gli immobili che ricadono in fasce di rispetto stradale (vedi distacchi dalle strade) oggetto di interventi di ristrutturazione è prevista una procedura di valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, preventiva al titolo abilitativo, a salvaguardia della viabilità pubblica/ miglioramento nei distacchi; al progettista è fatto obbligo di dotarsi di tale parere preventivo e di presentare nell'istanza le proposte ritenute fattibili allo scopo.</p> <p>Art. 10 - Gli ambiti della valorizzazione con interventi di ricucitura del tessuto edilizio</p> <p>1. All'interno degli ambiti della valorizzazione sono individuate le aree dove sono ammessi gli interventi di ricucitura del tessuto edilizio in presenza dei parametri urbanistici ed edilizi richiesti dalle presenti norme.</p> <p>2. Per tutti i lotti di completamento zone residenziali,</p>
--	--



<p>compreso quelli perimetrati con apposito segno grafico con dicitura in legenda "residui da PRG" che non si trovano nelle condizioni evidenziate all'art 57 comma 4, dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistico edilizi:</p> <p>If : non superiore a 1,4 mc/mq Hmax : non superiore a mt. 9,50 Rc: non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile Ros: non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile.</p> <p>In dipendenza della tipologia di dimensionamento del PS (che non riporta il dato relativo alla SUL) per avere un parametro dimensionale conoscitivo della SUL negli ambiti della valorizzazione si è utilizzato il coefficiente 110 mq ad alloggio e tale dato complessivo è stato riportato nell'apposito elaborato relativo al dimensionamento delle previsioni del RU.</p> <p>3. Le destinazioni ammissibili sono: residenza, attività di vicinato, pubblici esercizi, servizi alla persona e attrezzature di interesse collettivo, attività direzionali ed uffici.</p> <p>Fatto salvo fabbricati da destinare a servizi di interesse collettivo (es. farmacie convenzionate, studi medici, poli per la cultura e l'istruzione e similari), almeno il 50% del volume da realizzare dovrà essere destinato a residenza.</p> <p>4. Per i nuovi interventi di progetto, ricompresi negli ambiti unitari di progetto e nelle zone di completamento, il parametro dimensionale in termini volumetrici è comunque stimato in 80 mc/ab ai fini del calcolo degli standard di progetto ed in 120 mc/ab circa per un volume corrispondente per ciascun alloggio di 300 mc, come previsto nell'allegato alle NTA del PS vigente.</p> <p>Per lotti di completamento compresi nelle aree dei tessuti consolidati di estensione compresa tra 500 mq e 1500 mq. ed anche nel caso in cui i terreni inclusi nel lotto risultino di un unico proprietario è prevista, a cure e spese dei proprietari o del proprietario che ne abbia interesse (previo avviso scritto ai restanti proprietari), la redazione di uno studio esteso all'intero lotto edificabile contenente i sistemi di accessibilità al lotto e le reti tecnologiche dei pubblici servizi presenti</p>	<p>compreso quelli perimetrati con apposito segno grafico con dicitura in legenda "residui da PRG" che non si trovano nelle condizioni evidenziate all'art 57 comma 4, dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistico edilizi:</p> <p>If : non superiore a 1,4 mc/mq Hmax : non superiore a mt. 9,50 Rc: non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile Ros: non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile.</p> <p>In dipendenza della tipologia di dimensionamento del PS (che non riporta il dato relativo alla SUL) per avere un parametro dimensionale conoscitivo della SUL negli ambiti della valorizzazione si è utilizzato il coefficiente 110 mq ad alloggio e tale dato complessivo è stato riportato nell'apposito elaborato relativo al dimensionamento delle previsioni del RU.</p> <p>3. Le destinazioni ammissibili sono: residenza, attività di vicinato, pubblici esercizi, servizi alla persona e attrezzature di interesse collettivo, attività direzionali ed uffici, <b>nonché attività preesistenti e destinazioni d'uso precedentemente legittimate, purché compatibili con l'attività residenziale.</b></p> <p>Fatto salvo fabbricati da destinare a servizi di interesse collettivo (es. farmacie convenzionate, studi medici, poli per la cultura e l'istruzione e similari), almeno il 50% del volume da realizzare dovrà essere destinato a residenza.</p> <p>4. Per i nuovi interventi di progetto, ricompresi negli ambiti unitari di progetto e nelle zone di completamento, il parametro dimensionale in termini volumetrici è comunque stimato in 80 mc/ab ai fini del calcolo degli standard di progetto ed in 120 mc/ab circa per un volume corrispondente per ciascun alloggio di 300 mc, come previsto nell'allegato alle NTA del PS vigente.</p> <p>Per lotti di completamento compresi nelle aree dei tessuti consolidati di estensione compresa tra 500 mq e 1500 mq. ed anche nel caso in cui i terreni inclusi nel lotto risultino di un unico proprietario è prevista, a cure e spese dei proprietari o del proprietario che ne abbia interesse (previo avviso scritto ai restanti proprietari), la redazione di uno studio esteso all'intero lotto edificabile contenente i sistemi di accessibilità al lotto e le reti tecnologiche dei pubblici servizi presenti</p>
--	--



<p>e dei loro potenziamenti, se richiesti dagli gestori; tale studio dovrà essere presentato unitamente alla prima richiesta di permesso di Costruire; detto studio potrà essere omesso solo nel caso in cui si utilizzi, anche in parte, la volumetria del lotto per ampliamento di edifici esistenti nell'ambito di appartenenza o ad essi contigui. Inoltre, per questa tipologia di lotti è prevista la facoltà da parte del Comune di assoggettare il rilascio dei permessi di costruire a convenzionamento per le finalità e con le modalità sotto riportate (lotti di completamento di superficie superiore a 1500 mq).</p> <p>Per una superficie del lotto superiore a 1500 mq l'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato con il Comune, all'interno del quale andrà verificata l'utilità o meno di reperire spazi di urbanizzazione interni al lotto di completamento in base alle dimensioni del lotto ed alla presenza di un ambito pubblico destinato all'urbanizzazione limitrofo o ad esso connesso, fra quelli individuati dal R.U. per singole UTOE a sostegno dell'edificato esistente e del completamento edilizio di previsione;</p> <p>nel caso in cui venga individuato un ambito pubblico di urbanizzazione esterno al lotto soggetto a permesso di costruire convenzionato con il Comune, la conseguente monetizzazione degli spazi di urbanizzazione e la determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria verranno stabilite secondo criteri rapportati a:</p> <p>a) quantità di standards determinata con modalità indicata all'articolo 41 per interventi di completamento edilizio;</p> <p>b) qualità dell'ambito pubblico di urbanizzazione individuato;</p> <p>c) tempi e modalità di esecuzione dell'opera di urbanizzazione individuata che, secondo valenza pubblica, potrà essere eseguita dal Comune ponendo le spese di urbanizzazione a totale carico del titolare del permesso di costruire.</p> <p>Le aree dove sono ammessi gli interventi di ricucitura del tessuto edilizio sono suddivise in due categorie: cat. A e cat. B.</p> <p>Il numero massimo degli alloggi, per le zone di completamento di cat. A si calcola dividendo la volumetria massima ammissibile per il parametro dimensionale di</p>	<p>e dei loro potenziamenti, se richiesti dagli gestori; tale studio dovrà essere presentato unitamente alla prima richiesta di permesso di Costruire; detto studio potrà essere omesso solo nel caso in cui si utilizzi, anche in parte, la volumetria del lotto per ampliamento di edifici esistenti nell'ambito di appartenenza o ad essi contigui. Inoltre, per questa tipologia di lotti è prevista la facoltà da parte del Comune di assoggettare il rilascio dei permessi di costruire a convenzionamento per le finalità e con le modalità sotto riportate (lotti di completamento di superficie superiore a 1500 mq).</p> <p>Per una superficie del lotto superiore a 1500 mq l'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato con il Comune, all'interno del quale andrà verificata l'utilità o meno di reperire spazi di urbanizzazione interni al lotto di completamento in base alle dimensioni del lotto ed alla presenza di un ambito pubblico destinato all'urbanizzazione limitrofo o ad esso connesso, fra quelli individuati dal R.U. per singole UTOE a sostegno dell'edificato esistente e del completamento edilizio di previsione;</p> <p>nel caso in cui venga individuato un ambito pubblico di urbanizzazione esterno al lotto soggetto a permesso di costruire convenzionato con il Comune, la conseguente monetizzazione degli spazi di urbanizzazione e la determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria verranno stabilite secondo criteri rapportati a:</p> <p>a) quantità di standards determinata con modalità indicata all'articolo 41 per interventi di completamento edilizio;</p> <p>b) qualità dell'ambito pubblico di urbanizzazione individuato;</p> <p>c) tempi e modalità di esecuzione dell'opera di urbanizzazione individuata che, secondo valenza pubblica, potrà essere eseguita dal Comune ponendo le spese di urbanizzazione a totale carico del titolare del permesso di costruire.</p> <p>Le aree dove sono ammessi gli interventi di ricucitura del tessuto edilizio sono suddivise in due categorie: cat. A e cat. B.</p> <p>Il numero massimo degli alloggi, per le zone di completamento di cat. A si calcola dividendo la volumetria massima ammissibile per il parametro dimensionale di</p>
--	--



<p>ciascun alloggio pari a 300 mc., con arrotondamento all'unità superiore solo nel caso che superi lo 0,50; per le zone di completamento di cat. B in detto calcolo verrà inserito il parametro dimensionale di ciascun alloggio pari a 450 mc.</p> <p>Viene fatto rinvio al regolamento comunale che detta incentivi per l'edilizia sostenibile sia per la determinazione degli sconti sugli oneri che per la determinazione degli incrementi volumetrici e delle condizioni per l'eventuale superamento del numero massimo degli alloggi come sopra determinabili, nel rispetto della capacità totale di alloggi indicata nel dimensionamento del Piano Strutturale.</p> <p>5. Se il completamento riguarda una pluralità di alloggi la viabilità interna privata deve risultare di ampiezza non inferiore a 5 metri con mobilità pedonale laterale di larghezza non inferiore a mt. 1,50 su almeno un lato.</p> <p>6. Oltre quanto previsto dal RE, dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggio visitatori nella misura di almeno 1 ulteriore posto auto per alloggio, in posizione facilmente accessibile dalla viabilità pubblica. Tali parcheggi concorrono al reperimento di uno standard di qualità riferito alla Legge n. 122/1989.</p> <p>7. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati al reperimento degli spazi relativi agli standard anche ricorrendo alla monetizzazione (vedasi quanto disposto al successivo art. 14).</p> <p>Inoltre per gli interventi di nuova edificazione a monte della via Volterrana che comportano la contestuale realizzazione di aree destinate alla mitigazione del rischio idraulico, così come individuate nelle tavole del RU e disciplinate al comma 6 del successivo art 49, il rilascio del titolo abilitativo (primo titolo abilitativo e/o progettazione della nuova viabilità) è condizionato alla definizione con il Comune delle modalità della loro realizzazione, previa elaborazione dello studio organico della regimazione del versante nello stato di progetto.</p> <p>Per il reperimento degli standards di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali è previsto quanto di seguito riportato:</p> <p>qualora l'ambito di completamento risulti limitrofo ad un ambito con destinazione pubblica (verde, parcheggi e simili) le cui aree risultino, anche in quota parte, in-</p>	<p>ciascun alloggio pari a 300 mc., con arrotondamento all'unità superiore solo nel caso che superi lo 0,50; per le zone di completamento di cat. B in detto calcolo verrà inserito il parametro dimensionale di ciascun alloggio pari a 450 mc.</p> <p>Viene fatto rinvio al regolamento comunale che detta incentivi per l'edilizia sostenibile sia per la determinazione degli sconti sugli oneri che per la determinazione degli incrementi volumetrici e delle condizioni per l'eventuale superamento del numero massimo degli alloggi come sopra determinabili, nel rispetto della capacità totale di alloggi indicata nel dimensionamento del Piano Strutturale.</p> <p>5. Se il completamento riguarda una pluralità di alloggi la viabilità interna privata deve risultare di ampiezza non inferiore a 5 metri con mobilità pedonale laterale di larghezza non inferiore a mt. 1,50 su almeno un lato.</p> <p>6. Oltre quanto previsto dal RE, dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggio visitatori nella misura di almeno 1 ulteriore posto auto per alloggio, in posizione facilmente accessibile dalla viabilità pubblica. Tali parcheggi concorrono al reperimento di uno standard di qualità riferito alla Legge n. 122/1989.</p> <p>7. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati al reperimento degli spazi relativi agli standard anche ricorrendo alla monetizzazione (vedasi quanto disposto al successivo art. 14).</p> <p>Inoltre per gli interventi di nuova edificazione a monte della via Volterrana che comportano la contestuale realizzazione di aree destinate alla mitigazione del rischio idraulico, così come individuate nelle tavole del RU e disciplinate al comma 6 del successivo art 49, il rilascio del titolo abilitativo (primo titolo abilitativo e/o progettazione della nuova viabilità) è condizionato alla definizione con il Comune delle modalità della loro realizzazione, previa elaborazione dello studio organico della regimazione del versante nello stato di progetto.</p> <p>Per il reperimento degli standards di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali è previsto quanto di seguito riportato:</p> <p>qualora l'ambito di completamento risulti limitrofo ad un ambito con destinazione pubblica (verde, parcheggi e simili) le cui aree risultino, anche in quota parte, in-</p>
---	---



<p>testate al medesimo proprietario alla data di adozione del RU e/o di successive varianti, gli interventi di trasformazione sono soggetti al permesso di costruire convenzionato ed il progetto dovrà comprendere anche la sistemazione delle zone a destinazione pubblica.</p> <p>nel caso in cui non verrà concordata la realizzazione diretta dell'ambito con destinazione pubblica a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in luogo della convenzione dovranno essere ceduti al Comune i terreni di proprietà ricadenti in detto ambito a destinazione pubblica. Tale cessione dovrà risultare gratuita (in luogo della monetizzazione) in proporzione agli spazi relativi agli standards e/o dotazioni territoriali che si determinano per la potenzialità del lotto edificabile limitrofo, con eventuale conguaglio per eccesso o difetto di superficie di tali standards al prezzo stabilito dal Comune per la monetizzazione degli standards pubblici.</p> <p>gli ambiti con destinazione pubblica restano, comunque, soggetti alle procedure previste per la realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune, indipendentemente dall'iniziativa del privato di trasformazione urbanistico-edilizia dei lotti di completamento limitrofi. Gli ambiti con destinazione pubblica indicati negli elaborati del RU, limitrofi ai lotti di completamento edilizio, hanno valore indicativo, così pure gli accessi privati ai lotti di completamento dalla strada ; tali interventi verranno individuati con più precisione dall' A.C. all'interno dei progetti di edificazione dei fabbricati e di esecuzione delle opere pubbliche.</p> <p>8. Le nuove unità abitative non potranno essere frazionate per 10 anni successivi alla data di fine lavori, fatto salvo raggiungere il numero massimo di alloggi ammessi ed eventualmente non utilizzato;</p> <p>nel caso di alloggi da realizzarsi con intervento diretto (Permesso di Costruire) tale condizione sarà riportata nel campo delle prescrizioni speciali del Permesso di Costruire, nel caso di alloggi da realizzarsi mediante Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo, tale condizione sarà riportata nella convenzione urbanistica. In caso di inadempienza saranno applicate le sanzioni previste dalla Legge Regionale 65/2014, relative all'attività abusiva, fatto salvo l'obbligo di riduzione in pristino.</p> <p>9. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli</p>	<p>testate al medesimo proprietario alla data di adozione del RU e/o di successive varianti, gli interventi di trasformazione sono soggetti al permesso di costruire convenzionato ed il progetto dovrà comprendere anche la sistemazione delle zone a destinazione pubblica.</p> <p>nel caso in cui non verrà concordata la realizzazione diretta dell'ambito con destinazione pubblica a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in luogo della convenzione dovranno essere ceduti al Comune i terreni di proprietà ricadenti in detto ambito a destinazione pubblica. Tale cessione dovrà risultare gratuita (in luogo della monetizzazione) in proporzione agli spazi relativi agli standards e/o dotazioni territoriali che si determinano per la potenzialità del lotto edificabile limitrofo, con eventuale conguaglio per eccesso o difetto di superficie di tali standards al prezzo stabilito dal Comune per la monetizzazione degli standards pubblici.</p> <p>gli ambiti con destinazione pubblica restano, comunque, soggetti alle procedure previste per la realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune, indipendentemente dall'iniziativa del privato di trasformazione urbanistico-edilizia dei lotti di completamento limitrofi. Gli ambiti con destinazione pubblica indicati negli elaborati del RU, limitrofi ai lotti di completamento edilizio, hanno valore indicativo, così pure gli accessi privati ai lotti di completamento dalla strada ; tali interventi verranno individuati con più precisione dall' A.C. all'interno dei progetti di edificazione dei fabbricati e di esecuzione delle opere pubbliche.</p> <p>8. Le nuove unità abitative non potranno essere frazionate per 10 anni successivi alla data di fine lavori, fatto salvo raggiungere il numero massimo di alloggi ammessi ed eventualmente non utilizzato;</p> <p>nel caso di alloggi da realizzarsi con intervento diretto (Permesso di Costruire) tale condizione sarà riportata nel campo delle prescrizioni speciali del Permesso di Costruire, nel caso di alloggi da realizzarsi mediante Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo, tale condizione sarà riportata nella convenzione urbanistica. In caso di inadempienza saranno applicate le sanzioni previste dalla Legge Regionale 65/2014, relative all'attività abusiva, fatto salvo l'obbligo di riduzione in pristino.</p> <p>9. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli</p>
---	---



<p>interventi manutentivi; per tutti gli altri interventi consentiti negli ambiti della valorizzazione, così come disciplinati all'articolo precedente, si dovrà preventivamente presentare un dettagliato piano volumetrico per la verifica comunale della corretta utilizzazione del lotto edificabile, del rispetto delle finalità del presente articolo e delle previsioni di valorizzazione dell'ambito di cui trattasi (si richiama la previsione, laddove è consentita la nuova edificazione, di procedere alla demolizione di tutti i manufatti/edifici ancorchè regolarmente condonati o autorizzati che ricadono sul terreno di proprietà da ritenersi incongrui, impropri, irreparabilmente degradati, in posizione che produce intralcio o contrasto, etc).</p> <p>La determinazione della volumetria consentita sul lotto viene operata in applicazione dei parametri indicati al comma 2 indipendentemente dalla presenza di edifici o manufatti edilizi.</p> <p>10. Si richiama quanto indicato all'art 14, comma 6.</p>	<p>interventi manutentivi; per tutti gli altri interventi consentiti negli ambiti della valorizzazione, così come disciplinati all'articolo precedente, si dovrà preventivamente presentare un dettagliato piano volumetrico per la verifica comunale della corretta utilizzazione del lotto edificabile, del rispetto delle finalità del presente articolo e delle previsioni di valorizzazione dell'ambito di cui trattasi (si richiama la previsione, laddove è consentita la nuova edificazione, di procedere alla demolizione di tutti i manufatti/edifici ancorchè regolarmente condonati o autorizzati che ricadono sul terreno di proprietà da ritenersi incongrui, impropri, irreparabilmente degradati, in posizione che produce intralcio o contrasto, etc).</p> <p>La determinazione della volumetria consentita sul lotto viene operata in applicazione dei parametri indicati al comma 2 indipendentemente dalla presenza di edifici o manufatti edilizi.</p> <p>10. Si richiama quanto indicato all'art 14, comma 6.</p>
---	---



Istanza numero	13
Oggetto	Modifica della scheda norma AUR 1.20 relativa all'Ambito unitario di recupero denominato "Recupero edificio falegnameria all'ingresso di Capannoli da Est (Overvaldera)". La modifica è collegata alla modifica cartografica dell'area già indicata come istanza numero 9.
Dati catastali	----
Descrizione	La modifica riguarda la scheda norma dell' AUR 1.20 ammettendo anche il recupero dell'edificio esistente con le destinazioni d'uso ammesse nella precedente scheda norma per le nuove costruzioni ed inserendo la prescrizione che le caratteristiche del manufatto esistente oggetto di intervento dovranno essere coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.

Stato approvato/sovrapposto della Scheda Norma AUR 1.20	
U T O E Capannoli	Scheda Norma AUR 1.20 Ambito unitario di reupero: "Recupero edificio falegnameria all'ingresso di Capannoli da est (Overvaldera)"
<b>a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Superficie: <del>5.180</del>/7.724 mq</li><li>▪ Sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia con incremento volumetrico massimo del 30%;</li><li>▪ <b>Destinazioni d'uso: artigianato, commercio, attività direzionali, servizi alla persona, pubblici esercizi, residenziale fino al 70% della volumetria ammissibile;</b></li><li>▪ <del>Per l'uso residenziale si potrà utilizzare fino al 70% della volumetria ammissibile; la volumetria residua potrà essere utilizzata per destinazioni compatibili con la residenza (artigianato, commercio, attività direzionali, servizi alla persona, pubblici esercizi)</del></li><li>▪ Altezza massima consentita: mt. 9</li><li>▪ Rapporto di copertura: 60 %</li><li>▪ <del>In caso di dismissione dell'attività esistente, l'edificio esistente potrà essere utilizzato solo per attività artigianali compatibili con la residenza, non rumorose né inquinanti. In tale fase sono ammessi solo interventi manutentivi.</del></li></ul>	
<b>b) Caratteristiche funzionali e morfologiche</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Tutti gli interventi realizzandi</b> <del>Le nuove edificazioni</del> dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.</li><li>▪ Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC;</li></ul>	
<b>c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ In cartografia sono indicati l'allargamento stradale e gli spazi da destinare a standard urbanistici</li></ul>	



- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Dovrà essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

**d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati

**e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità**

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

Dovrà essere attentamente valutata l'incidenza dell'intervento con gli elementi strutturali del paesaggio agrario, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e agli altri assetti naturalistici-morfologici del paesaggio collinare riferito all'ambito di progetto.

**f) Modalità di attuazione**

Permesso di Costruire o S.C.I.A., previa presentazione di un planivolumetrico di insieme con dettaglio delle sistemazioni generali; stipula della convenzione nel caso che vengano individuati dal Comune spazi pubblici o di uso pubblico per la sosta e per la circolazione.





Stato modificato della Scheda Norma AUR 1.20

U T O E Capannoli

Scheda Norma AUR 1.20  
Ambito unitario di recupero:  
“Recupero edificio falegnameria all’ingresso  
di Capannoli da est (Overvaldera)”

**a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Superficie: 7,724 mq
- Sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia con incremento volumetrico massimo del 30%;
- Destinazioni d’uso: artigianato, commercio, attività direzionali, servizi alla persona, pubblici esercizi, residenziale fino al 70% della volumetria ammissibile;
- Altezza massima consentita: mt. 9
- Rapporto di copertura: 60 %

**b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Tutti gli interventi realizzandi dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l’UTC;

**c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione**

- In cartografia sono indicati l’allargamento stradale e gli spazi da destinare a standard urbanistici
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l’identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Dovrà essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento e in ogni caso, nell’ambito dello studio di cui sopra, è ammessa la creazione di una viabilità secondaria, di collegamento tra la via Baciocchi e la S.P. n. 26 di Santo Pietro Belvedere, attraverso una progettazione integrata con valenza di studio paesaggistico. Per eventuali interventi a retta dovranno essere realizzati mediante l’uso di “ingegneria naturalistica”
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi privati e pubblici e, in aggiunta a questi, i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.
- Il progetto dovrà contenere i riferimenti ai sistemi di produzione di energie alternative previsti
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l’adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell’impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all’art. 53 della NTA del R.U.



**d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati

**e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità**

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

Dovrà essere attentamente valutata l'incidenza dell'intervento con gli elementi strutturali del paesaggio agrario, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e agli altri assetti naturalistici-morfologici del paesaggio collinare riferito all'ambito di progetto.

**f) Modalità di attuazione**

Permesso di Costruire o S.C.I.A., previa presentazione di un planivolumetrico di insieme con dettaglio delle sistemazioni generali; stipula della convenzione nel caso che vengano individuati dal Comune spazi pubblici o di uso pubblico per la sosta e per la circolazione.



**COMUNE DI CAPANNOLI**  
Provincia di Pisa

Istanza numero	14
Oggetto	Modifica dell'allegato 2 con eliminazione della locandina del responsabile del procedimento illustrante la verifica delle pagine delle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico ed inserimento dell' allegato 3 che illustri la corrispondenza tra zone omogenee ex d.m. 1444/1968 e ambiti disciplinati dal Regolamento Urbanistico
Dati catastali	----
Descrizione	La modifica sostanzialmente riguarda l'inserimento di un allegato che metta in relazione le zone omogenee ex d.m. 1444/1968 e gli ambiti attuali disciplinati dal Regolamento Urbanistico, oltre alla modifica formale dell'allegato 2 che era a chiusura delle NTA del R.U. nella precedente stesura.



Stato Attuale

**Allegato n. 2**

Normative speciali di ambito agricolo

Scheda di sintesi delle normative speciali di ambito agricolo residue da PRG

**NS1 San Tommaso – Vedere UTA di Santo Pietro (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 1)**

**NS2 Stralciata**

**NS3 Il Fornacione: L'ambito è disciplinato nelle disposizioni previste per l'UTOE Capannoli (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 3)**

**NS4 Tito Poggi - L'ambito è disciplinato nelle disposizioni previste per l'UTA Capannoli (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 4)**

**NS5 Stralciata**

**NS6 Stralciata**

**NS7 Il Quagliodromo – Vedere UTA della Pianura dell'Era ed UTOE Capannoli**

**NS8 Quarrata – Vedere UTA di Santo Pietro (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 8)**

**NS9 Stralciata**

**Con il R.U. Sono state introdotte:**

**NS 10 ex casa del cacciatore – vedere UTA di Santo Pietro Belvedere (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 10)**

**NS 11 ambito agricolo località il Castellare – vedere UTA di Santo Pietro Belvedere (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 11)**

Il presente documento si compone di n ..... pagine

da me verificate e sottoscritte.

**Il Responsabile del Procedimento**

*( Arch. Maria Antonietta Vocino )*

*Lì.....*



Stato Modificato

**Allegato n. 2**

Normative speciali di ambito agricolo

Scheda di sintesi delle normative speciali di ambito agricolo residue da PRG

NS1 San Tommaso – Vedere UTA di Santo Pietro (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 1)

NS2 Stralciata

NS3 Il Fornacione: L'ambito è disciplinato nelle disposizioni previste per l'UTOE Capannoli (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 3)

NS4 Tito Poggi - L'ambito è disciplinato nelle disposizioni previste per l'UTA Capannoli (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 4)

NS5 Stralciata

NS6 Stralciata

NS7 Il Quagliodromo – Vedere UTA della Pianura dell'Era ed UTOE Capannoli

NS8 Quarrata – Vedere UTA di Santo Pietro (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 8)

NS9 Stralciata

Con il R.U. Sono state introdotte:

NS 10 ex casa del cacciatore – vedere UTA di Santo Pietro Belvedere (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 10)

NS 11 ambito agricolo località il Castellare – vedere UTA di Santo Pietro Belvedere (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 11)



### ALLEGATO n. 3

Corrispondenza tra zone omogenee ex d.m. 1444/1968 e Ambiti disciplinati dal RU

#### D.M.1444/68 AMBITI DISCIPLINATI DAL RU

##### zona A

Ambiti della conservazione  
Nuclei e centri storici  
Ambiti della riqualificazione  
Riorganizzazione infrastrutture: Servizi ricadenti all'interno del Centro Storico

##### zona B

Ambiti della valorizzazione  
Tessuti urbani consolidati  
Ambiti consolidati di pianificazione unitaria (PEEP, ecc.)  
Completamento zone residenziali con interventi di ricucitura del tessuto edilizio di categoria A o B  
Completamento residuo da PRG  
Strada privata di accesso ai lotti  
Ambiti della riqualificazione  
Ambiti Unitari di Recupero  
Riorganizzazione infrastrutture: Servizi (A.U.R.) verde privato

##### zona C

Ambiti della trasformazione  
Ambiti unitari di progetto (A.U.P.)

##### zona D

Tessuti per attività produttive  
Ambiti consolidati di pianificazione unitaria (PIP)  
Aree economiche e miste  
Completamento zone produttive con interventi di ricucitura del tessuto edilizio  
Centro rottamazione  
Deposito e custodia automezzi ed attività collaterali al centro di rottamazione

##### zona E

Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola  
Ambito paesaggistico del versante collinare  
Ambito paesaggistico della pianura

##### zona F

Infrastrutture di carattere generale  
Depuratore, piattaforma ecologica  
Depuratore, piattaforma ecologica, ampliamento  
Servizi ed attrezzature di interesse generale



Cimitero  
Area destinata ad impianti a servizio del cimitero  
Area destinata ad interventi pubblici per impianti di produzione di energie rinnovabili  
Impianti sportivi di interesse pubblico  
Impianti sportivi di interesse collettivo  
Parchi pubblici  
Parchi pubblici di nuova previsione  
Verde pubblico di progetto  
Verde pubblico attrezzato di progetto  
Parcheggi  
Strada di nuova previsione  
Strade private di interesse pubblico  
Pista ciclabile  
Tracciati pedonali  
verde di rispetto



## 8- EFFETTI DELLA VARIANTE SUL DIMENSIONAMENTO DI REGOLAMENTO URBANISTICO E DI PIANO STRUTTURALE

La variante in oggetto rientra fra le tipologie di varianti che comportano una variazione sul dimensionamento delle previsioni del R.U. e di verifica degli standards urbanistici, oltre che di un esame più approfondito delle modifiche puntuali che si andranno a fare anche dal punto di vista della conformità ai piani sovraordinati, in special modo al P.I.T.

Per quanto attiene al dimensionamento, l'ultimo dato a cui riferirsi è quello relativo alla Variante per aggiornamento quinquennale del R.U., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 43 del 26/09/2017.

Il dimensionamento delle previsioni di RU è eseguito, in ambito residenziale, in base al numero degli alloggi.

Si calcoleranno pertanto il numero di alloggi che viene stralciato in base alle richieste di eliminazione delle aree edificabili ed il numero di alloggi che vengono inseriti, confrontandoli coi dati del dimensionamento vigente.

Essendo terreni inclusi nell'ambito urbanistico cosiddetto della "Valorizzazione" ed identificati come sottoaree di "Completamento zone residenziali con interventi di ricucitura del tessuto edilizio di categoria A o B" ai sensi dell'articolo 10 delle N.t.A. del R.U. vigente, si procederà, al calcolo del numero di alloggi nel modo seguente:  $\text{Sup. fondiaria} \times \text{I.f.} / (\text{Volumetria alloggio come da RU})$  e pertanto:

Zona Urbanistica	I. F.	Volumetria convenzionale ad alloggio	Formula N. Alloggi =
Ricucitura del tessuto edilizio di cat. A	1,4 mc/mq	300 mc/alloggio	$(\text{Sup. fondiaria mq.}) \times (1,4 \text{ mc/mq}) / 300(\text{mc/alloggio})$
Ricucitura del tessuto edilizio di cat. B	1,4 mc/mq	450 mc/alloggio	$(\text{Sup. fondiaria mq.}) \times (1,4 \text{ mc/mq}) / 450(\text{mc/alloggio})$

A tal fine si osserva che, dall'esame delle istanze classificate dal numero 7 al numero 11, si ha che:

ISTANZA N.	SPEC.	ZONA URB.	SUPERF. in mq.	N.ALLOGGI (arrotondamento)
7	Area in eliminazione	Ric. Tessuto Edilizio di cat. A	669	-3
8	Area in eliminazione	Ric. Tessuto Edilizio di cat. A	592	-3
Area lotto	Area eliminata	Ric. Tessuto	501	-2





edificabile n° 22 del RU iniziale	con Variante di Assestamento Territorio Comunale app. con delib. CC n.63/2019	Edilizio di cat. A		
10	Area in aggiunta con la presente Variante	Ric. Tessuto Edilizio di cat. B	4.000	12
11	Area in aggiunta con la presente Variante	Ric. Tessuto Edilizio di cat. B	478	1

Il saldo, positivo per un numero di 5 alloggi, farà sì che si debba attingere al dimensionamento complessivo di P.S., rimanendo però al suo interno, così come previsto dall'articolo 30 della Legge Regionale 65/2014.

Pertanto, riprendendo lo schema relativo al dimensionamento contenuto nella relazione di verifica dei dimensionamenti del RU vigente, aggiornato alla precedente variante per aggiornamento quinquennale del Regolamento Urbanistico si ha:

#### STATO APPROVATO

UTOE	Scenari di P.S. (alloggi)			Previsioni del R.U.			
	Nuova Costruzione	Recupero	Totale	Alloggi aree d'espansione (*)	Alloggi da recupero	Alloggi aree di complet.	totale
Capannoli	370	30	400	84	58	206	348
Santo Pietro Belvedere	95	5	100	17	2	68	87
Utoe attività produttive	5	---	5	5			5
Territorio aperto	5	15	20				
Alloggi inseribili in edifici non utilizzati					10		10
Alloggi per interventi di sostituzione edilizia (art. 8 c. 5, art. 9 c. 6 NTA art. 25 comma 13)					90		90
<b>TOTALE</b>	<b>475</b>	<b>50</b>	<b>525</b>	<b>106</b>	<b>160</b>	<b>274</b>	<b>540</b>



### STATO SOVRAPPOSTO

UTOE	Scenari di P.S. (alloggi)			Previsioni del R.U.			totale
	Nuova Costruzione	Recupero	Totale	Alloggi aree d'espansione (*)	Alloggi da recupero	Alloggi aree di complet.	
Capannoli	370	30	400	84	58	210	352
Santo Pietro Belvedere	95	5	100	17	2	69	88
Utoe attività produttive	5	---	5	5			5
Territorio aperto	5	15	20				
Alloggi inseribili in edifici non utilizzati					10		10
Alloggi per interventi di sostituzione edilizia (art. 8 c. 5, art. 9 c. 6 NTA art. 25 comma 13)					90		90
<b>TOTALE</b>	<b>475</b>	<b>50</b>	<b>525</b>	<b>106</b>	<b>160</b>	<b>279</b>	<b>545</b>

### STATO MODIFICATO

UTOE	Scenari di P.S. (alloggi)			Previsioni del R.U.			totale
	Nuova Costruzione	Recupero	Totale	Alloggi aree d'espansione (*)	Alloggi da recupero	Alloggi aree di complet.	
Capannoli	370	30	400	84	58	210	352
Santo Pietro Belvedere	95	5	100	17	2	69	88
Utoe attività produttive	5	---	5	5			5
Territorio aperto	5	15	20				
Alloggi inseribili in edifici non utilizzati					10		10
Alloggi per interventi di sostituzione edilizia (art. 8 c. 5, art. 9 c. 6 NTA art. 25 comma 13)					90		90
<b>TOTALE</b>	<b>475</b>	<b>50</b>	<b>525</b>	<b>106</b>	<b>160</b>	<b>279</b>	<b>545</b>

Varierà anche il dimensionamento relativo agli alloggi di nuova costruzione con nuovo impegno di suolo:



#### STATO APPROVATO

UTOE	Scenari di P.S.		Previsioni del R.U.		
	Abitazioni di nuova costruzione con nuovo impegno di suolo - numero	Alloggi aree d'espansione numero	Alloggi aree di complet. numero	Totale Alloggi n.	Totale SUL mq (*)
Capannoli	400	84	206	290	31.900
Santo Pietro Belvedere	95	17	68	85	9.350
Utoe attività produttive	5	5		5	550
<b>TOTALE</b>	<b>500</b>	<b>106</b>	<b>274</b>	<b>380</b>	<b>41.800</b>

#### STATO SOVRAPPOSTO

UTOE	Scenari di P.S.		Previsioni del R.U.		
	Abitazioni di nuova costruzione con nuovo impegno di suolo - numero	Alloggi aree d'espansione numero	Alloggi aree di complet. numero	Totale Alloggi n.	Totale SUL mq (*)
Capannoli	400	84	210	294	32.340
Santo Pietro Belvedere	95	17	69	86	9.460
Utoe attività produttive	5	5		5	550
<b>TOTALE</b>	<b>500</b>	<b>106</b>	<b>279</b>	<b>385</b>	<b>42.350</b>

#### STATO MODIFICATO

UTOE	Scenari di P.S.		Previsioni del R.U.		
	Abitazioni di nuova costruzione con nuovo impegno di suolo - numero	Alloggi aree d'espansione numero	Alloggi aree di complet. numero	Totale Alloggi n.	Totale SUL mq (*)
Capannoli	400	84	210	294	32.340
Santo Pietro Belvedere	95	17	69	86	9.460
Utoe attività produttive	5	5		5	550



TOTALE	500	106	279	385	42.350
--------	-----	-----	-----	-----	--------

In tutti gli ultimi 3 casi:

(\*) essendo dimensionato il PS con alloggi e considerata la struttura del RU la SUL è stata riportata con variante di aggiornamento quinquennale quale parametro conoscitivo.

Come si evince dai riscontri, il dimensionamento globale del Piano Strutturale è rispettato, e restano ancora nuovi alloggi da realizzare coi successivi R.U.

#### VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

In relazione agli standards urbanistici, si rileva che il dimensionamento degli stessi è stato operato in relazione al numero massimo di abitanti previsti nel dimensionamento del PS già all'interno del RU vigente e pertanto risulta verificato senza necessità di reperire aree di standard, come si evince nella relazione del dimensionamento del vigente RU.

#### VERIFICA VARIANTE

Con la variante in oggetto, viene tolta una superficie di mq. 120 di parcheggio (istanza n. 5), ma con la trasformazione dell'area a parcheggio di Via delle Colline (istanza n. 6), si assiste ad una variazione globale così fatta:

ISTANZA	Area a Parcheggio Iniziale	Area a Parcheggio Finale	Differenza
5	120	0	-120
6	360	666	306
TOTALE			186

Pertanto gli standard, già abbondanti, sono ampiamente verificati.

#### CONCLUSIONI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO

- la funzione residenziale vede aumentarsi il numero di alloggi per 4 unità nell'UTOE di Capannoli e di 1 unità nell'UTOE di Santo Pietro Belvedere con relativi aumenti di SUL pari rispettivamente a 440 mq e 110 mq. per ogni UTOE considerata;
- la funzione industriale e artigianale non viene ad essere interessata con la presente variante e pertanto il relativo dimensionamento rimane invariato;
- la funzione commerciale al dettaglio non viene ad essere interessata con la presente variante e pertanto il relativo dimensionamento rimane invariato;
- la funzione turistico-ricettiva non viene ad essere interessata con la presente variante e pertanto il relativo dimensionamento rimane invariato;
- la funzione direzionale e di servizio non viene ad essere interessata con la presente variante e pertanto il relativo dimensionamento rimane invariato;
- la funzione commerciale all'ingrosso e depositi non viene ad essere interessata con la presente variante e pertanto il relativo dimensionamento rimane invariato.



**COMUNE DI CAPANNOLI**  
Provincia di Pisa

Il dimensionamento è quindi verificato all'interno di ogni singola UTOE nel territorio urbanizzato, non figurando trasferimenti di dimensionamenti fra UTOE diverse.

Gli standards urbanistici vigenti ricomprendono i nuovi alloggi che si intendono disciplinare con la presente variante.

*Capannoli, lì 20/11/2020*

**Il Progettista e Responsabile del  
Procedimento**

**Ing. Fabio Talini**

firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005