



**COMUNE DI CAPANNOLI**

PROVINCIA DI PISA

**SETTORE I: Uso ed assetto del Territorio**

Ufficio Urbanistica - Edilizia

Servizio lampade votive

TEL 0587 606671 - 606672 - 606675

FAX 0587 606690

MAIL [urbanistica@comune.capannoli.pisa.it](mailto:urbanistica@comune.capannoli.pisa.it)

56033 - Via Volterrana 223 - CAPANNOLI (PI)

C.F. 00172440505



Comune d'Europa  
"Bandiera d'Onore"

***VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 30  
DELLA L.R.T. N. 65/2014  
MODIFICA NORMATIVA DELL'ART 15 COMMA 4  
DELLE N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO***

***ART. 15***

***stato attuale/stato modificato/stato sovrapposto***

Responsabile del Procedimento: *Arch. Michele Borsacchi*

Progettazione: *Arch. Michele Borsacchi*

***Novembre 2019***





## **STATO ATTUALE**

*..... omissis .....*

1. In tali ambiti, destinati alla costruzione ed al completamento di edifici ed attrezzature per usi ed attività di interesse pubblico e di interesse generale, di iniziativa sia pubblica che privata, sono ammesse le seguenti attività:

culturali, ricreative, sociali e socio-sanitarie, turistico-ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, uffici pubblici e privati, servizi alla persona, attività di vicinato, pubblici esercizi consentiti nella zona, oltre ad edifici per il culto, scuole, banche, uffici postali, opere di urbanizzazione secondaria;

non sono consentite le seguenti attività:

- residenziali; sono fatti salvo: interventi diretti al cohousing nella percentuale massima del 25%, case protette per anziani, centri diurni di assistenza, comunità per psicolabili ed ostelli per la gioventù; per lo svolgimento delle attività nella zona sono inoltre ammessi fino a n. 4 alloggi (casa del custode, del titolare, etc);
- commerciali per medie e grandi strutture di vendita;
- produttive;
- pubblici esercizi (si fa riferimento al vademecum inserito nel Piano delle Funzioni)

2. Dovranno essere applicati i seguenti parametri edilizi indicati nella misura max:

$I_f = 2,5 \text{ mc/mq}$

$R_c = 50 \%$

$R_{os} = 60\%$

$H_{max} = 10 \text{ mt}$

3. Le aree libere da interventi edificatori dovranno essere progettate come spazi verdi attrezzati con spazi della sosta e mobilità.

4. Se gli interventi vengono proposti da soggetti pubblici o Enti istituzionalmente competenti, si procede secondo normativa di legge, se gli interventi vengono proposti dai privati, sono soggetti al permesso di costruire convenzionato, previa approvazione di un planivolumetrico di massima esteso all'intero ambito. Possono essere eseguiti interventi diretti solo se riguardanti il patrimonio edilizio esistente individuato in cartografia fra le infrastrutture e servizi, normato all'art. 41, comma 12.

L'edificazione da parte di privati è subordinata all'individuazione di uno spazio non inferiore al 10% della superficie totale dei terreni di proprietà privata compresi nell'ambito, da cedere gratuitamente al Comune all'atto della stipula della convenzione; tale spazio verrà destinato dal Comune ad interventi di urbanizzazione secondaria o costruzioni di interesse generale (es. sedi di associazioni e circoli ricreativi/culturali, centri diurni di aggregazione, etc); in alternativa e per pari valore l'Amministrazione Comunale potrà chiedere al costruttore la cessione gratuita di unità immobiliari destinate a servizi di interesse comunale.

La convenzione dovrà garantire la corretta sistemazione delle aree, la sufficiente dotazione dei servizi a rete interni all'ambito (viabilità, parcheggi, gas, illuminazione, telefonia, etc.);



Per lo standards di parcheggi è previsto:

- previo accordo con il Comune e a cura e spese del costruttore, realizzare sulle aree pubbliche limitrofe destinate a pubblico parcheggio una percentuale massima da concordare con l'A.C. degli standards di parcheggio;
- in presenza di sufficienti aree pubbliche di parcheggio nell'intorno si potrà procedere anche tramite monetizzazione di detta percentuale.

la convenzione dovrà contenere:

- l'elenco delle destinazioni d'uso definite con il Comune, che devono risultare, anche oltre quelle elencate al comma 1, migliorative della qualità urbana all'interno dell'UTOE del Capoluogo;
- il trasferimento a titolo gratuito dello spazio e/o dei locali da cedere al Comune.
- l'eventuale realizzazione fuori del lotto di una percentuale di parcheggi a servizio delle costruzioni e/o la monetizzazione.

*..... omissis .....*



## **STATO MODIFICATO**

*..... omissis .....*

1. In tali ambiti, destinati alla costruzione ed al completamento di edifici ed attrezzature per usi ed attività di interesse pubblico e di interesse generale, di iniziativa sia pubblica che privata, sono ammesse le seguenti attività:

culturali, ricreative, sociali e socio-sanitarie, turistico-ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, uffici pubblici e privati, servizi alla persona, attività di vicinato, pubblici esercizi consentiti nella zona, oltre ad edifici per il culto, scuole, banche, uffici postali, opere di urbanizzazione secondaria;

non sono consentite le seguenti attività:

- residenziali; sono fatti salvo: interventi diretti al cohousing nella percentuale massima del 25%, case protette per anziani, centri diurni di assistenza, comunità per psicolabili ed ostelli per la gioventù; per lo svolgimento delle attività nella zona sono inoltre ammessi fino a n. 4 alloggi (casa del custode, del titolare, etc);
- commerciali per medie e grandi strutture di vendita;
- produttive;
- pubblici esercizi (si fa riferimento al vademecum inserito nel Piano delle Funzioni)

2. Dovranno essere applicati i seguenti parametri edilizi indicati nella misura max:

$I_f = 2,5 \text{ mc/mq}$

$R_c = 50 \%$

$R_{os} = 60\%$

$H_{max} = 10 \text{ mt}$

3. Le aree libere da interventi edificatori dovranno essere progettate come spazi verdi attrezzati con spazi della sosta e mobilità.

4. Se gli interventi vengono proposti da soggetti pubblici o Enti istituzionalmente competenti, si procede secondo normativa di legge, se gli interventi vengono proposti dai privati, sono soggetti al permesso di costruire convenzionato, previa approvazione di un planivolumetrico di massima esteso all'intero ambito. Possono essere eseguiti interventi diretti solo se riguardanti il patrimonio edilizio esistente individuato in cartografia fra le infrastrutture e servizi, normato all'art. 41, comma 12.

L'edificazione da parte di privati è subordinata all'individuazione di uno spazio non inferiore al 10% della superficie totale dei terreni di proprietà privata compresi nell'ambito, da cedere gratuitamente al Comune all'atto della stipula della convenzione; tale spazio verrà destinato dal Comune ad interventi di urbanizzazione secondaria o costruzioni di interesse generale (es. sedi di associazioni e circoli ricreativi/culturali, centri diurni di aggregazione, etc); in alternativa e per pari valore l'Amministrazione Comunale potrà chiedere al costruttore la cessione gratuita di unità immobiliari destinate a servizi di interesse comunale o la monetizzazione.



La convenzione dovrà garantire la corretta sistemazione delle aree, la sufficiente dotazione dei servizi a rete interni all'ambito (viabilità, parcheggi, gas, illuminazione, telefonia, etc.);

Per lo standards di parcheggi è previsto:

- previo accordo con il Comune e a cura e spese del costruttore, realizzare sulle aree pubbliche limitrofe destinate a pubblico parcheggio una percentuale massima da concordare con l'A.C. degli standards di parcheggio;
- in presenza di sufficienti aree pubbliche di parcheggio nell'intorno si potrà procedere anche tramite monetizzazione di detta percentuale.

la convenzione dovrà contenere:

- l'elenco delle destinazioni d'uso definite con il Comune, che devono risultare, anche oltre quelle elencate al comma 1, migliorative della qualità urbana all'interno dell'UTOE del Capoluogo;
- il trasferimento a titolo gratuito dello spazio e/o dei locali da cedere al Comune.
- l'eventuale realizzazione fuori del lotto di una percentuale di parcheggi a servizio delle costruzioni e/o la monetizzazione.

..... *omissis* .....



## **STATO SOVRAPPOSTO**

..... *omissis* .....

1. In tali ambiti, destinati alla costruzione ed al completamento di edifici ed attrezzature per usi ed attività di interesse pubblico e di interesse generale, di iniziativa sia pubblica che privata, sono ammesse le seguenti attività:

culturali, ricreative, sociali e socio-sanitarie, turistico-ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, uffici pubblici e privati, servizi alla persona, attività di vicinato, pubblici esercizi consentiti nella zona, oltre ad edifici per il culto, scuole, banche, uffici postali, opere di urbanizzazione secondaria;

non sono consentite le seguenti attività:

- residenziali; sono fatti salvo: interventi diretti al cohousing nella percentuale massima del 25%, case protette per anziani, centri diurni di assistenza, comunità per psicolabili ed ostelli per la gioventù; per lo svolgimento delle attività nella zona sono inoltre ammessi fino a n. 4 alloggi (casa del custode, del titolare, etc);
- commerciali per medie e grandi strutture di vendita;
- produttive;
- pubblici esercizi (si fa riferimento al vademecum inserito nel Piano delle Funzioni)

2. Dovranno essere applicati i seguenti parametri edilizi indicati nella misura max:

If = 2,5 mc/mq

Rc = 50 %

Ros = 60%

Hmax = 10 mt

3. Le aree libere da interventi edificatori dovranno essere progettate come spazi verdi attrezzati con spazi della sosta e mobilità.

4. Se gli interventi vengono proposti da soggetti pubblici o Enti istituzionalmente competenti, si procede secondo normativa di legge, se gli interventi vengono proposti dai privati, sono soggetti al permesso di costruire convenzionato, previa approvazione di un planivolumetrico di massima esteso all'intero ambito. Possono essere eseguiti interventi diretti solo se riguardanti il patrimonio edilizio esistente individuato in cartografia fra le infrastrutture e servizi, normato all'art. 41, comma 12.

L'edificazione da parte di privati è subordinata all'individuazione di uno spazio non inferiore al 10% della superficie totale dei terreni di proprietà privata compresi nell'ambito, da cedere gratuitamente al Comune all'atto della stipula della convenzione; tale spazio verrà destinato dal Comune ad interventi di urbanizzazione secondaria o costruzioni di interesse generale (es. sedi di associazioni e circoli ricreativi/culturali, centri diurni di aggregazione, etc); in alternativa e per pari valore l'Amministrazione Comunale potrà chiedere al costruttore la cessione gratuita di unità immobiliari destinate a servizi di interesse comunale **o la monetizzazione**.

La convenzione dovrà garantire la corretta sistemazione delle aree, la sufficiente dotazione dei servizi a rete interni all'ambito (viabilità, parcheggi, gas, illuminazione, telefonia, etc.);



Per lo standards di parcheggi è previsto:

- previo accordo con il Comune e a cura e spese del costruttore, realizzare sulle aree pubbliche limitrofe destinate a pubblico parcheggio una percentuale massima da concordare con l'A.C. degli standards di parcheggio;
- in presenza di sufficienti aree pubbliche di parcheggio nell'intorno si potrà procedere anche tramite monetizzazione di detta percentuale.

la convenzione dovrà contenere:

- l'elenco delle destinazioni d'uso definite con il Comune, che devono risultare, anche oltre quelle elencate al comma 1, migliorative della qualità urbana all'interno dell'UTOE del Capoluogo;
- il trasferimento a titolo gratuito dello spazio e/o dei locali da cedere al Comune.
- l'eventuale realizzazione fuori del lotto di una percentuale di parcheggi a servizio delle costruzioni e/o la monetizzazione.

*..... omissis .....*

**IL RESPONSABILE SETTORE I**

Arch. Michele Borsacchi