



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa



COMUNE DI CAPANNOLI

Provincia di Pisa

**RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI
RISCONTRATI NEGLI ELABORATI
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
- CORREZIONE AI SENSI
DELL'ART. 21 DELLA L.R.T. 65/2014.**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gennaio 2021



Indice generale

1- INTRODUZIONE.....	4
2- MOTIVAZIONE DELLA RETTIFICA.....	6
3- IL PROCEDIMENTO DI RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI.....	7
4- RETTIFICA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	8
5- ELABORATI OGGETTO DI RETTIFICA.....	9
6- MATERIA VINCOLISTICA.....	10
7- CONTENUTI DELLE RETTIFICHE AL RU.....	11
7.1 Modifiche alle norme tecniche di attuazione.....	11
8- CONCLUSIONI.....	66



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

OGGETTO:

**RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI
RISCONTRATI NEGLI ELABORATI DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO -
CORREZIONE AI SENSI DELL'ART. 21
DELLA L.R.T. 65/2014.**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



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

Con deliberazione di C.C. n. 59 del 28/09/2020 il Comune di Capannoli ha adottato una variante puntuale al RU per inserimento di un ambito di recupero denominato "A.U.R. 1.28" "Località Podere Pian di Selva – La Casina", successivamente approvata con delibera di C.C. n.88 del 29/12/2020.

Con deliberazione di C.C. n. 60 del 28/09/2020 il Comune di Capannoli ha adottato la Variante nr. 2, semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. n. 65/2014, del Regolamento Urbanistico, successivamente approvata con delibera di C.C. n.79 del 26/11/2020, variante divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURT regionale n. 50 del 09/12/2020.



2- MOTIVAZIONE DELLA RETTIFICA

Con delibera di Giunta Comunale n. 47 del 16/06/2020, è stato dato incarico al 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, se riscontrate.

Dopo aver eseguito le Varianti in oggetto, l'Ufficio Urbanistica Comunale, ha riscontrato, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, alcune discrasie dovute ad errori materiali compiuti nella redazione degli atti, che sono dovuti principalmente a stesure non corrette di un articolo, e ad altre piccole correzioni per una migliore lettura delle Norme stesse, consistenti nell'aggiunta dell'indicazione di una scheda norma nell'elenco riepilogativo delle stesse e dell'aggiunta del contenuto delle disposizioni approvate all'interno di una scheda norma al posto dei rimandi alla delibera di approvazione della medesima attualmente ivi contenuti.

Pertanto, ai fini di una migliore e più agevole consultazione e comprensione dello strumento urbanistico, si rende necessario operare una correzione e rettifica di queste anomalie riscontrate e provvederne alle relative correzioni.



3- IL PROCEDIMENTO DI RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI

Il procedimento di rettifica e/o correzioni di errori materiali a è disciplinato dall' articolo 21 della legge regionale n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio", il quale dispone:

Art. 21 Aggiornamenti del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali

1. I soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, provvedono all'aggiornamento del quadro conoscitivo degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica purché non comportante conseguenze sulle discipline, oppure alla correzione di errori materiali in essi contenuti mediante un'unica deliberazione. (34)

2. Ciascun soggetto di cui all'articolo 8, comma 1, trasmette agli altri soggetti istituzionali di cui al medesimo comma, la deliberazione di aggiornamento o di correzione (35) il cui avviso è pubblicato sul BURT.

Le modifiche esposte, rientrano perfettamente nella casistiche dell'articolo 21 in quanto sono mere correzioni di errori dovuti ad errate trascrizioni di un articolo (articolo n° 10 delle N.T.A.), ad integrazione di una legenda di riepilogo di tutte le schede norma del RU dovuta a mero errore materiale, ed all'inserimento delle disposizioni all'interno di una singola scheda norma di attuazione di un ambito unitario di intervento appositamente disciplinato, al posto dei rimandi alle delibere di approvazione attualmente indicati.

La riscrittura correttiva di queste porzioni del testo è dovuta alla necessità di una migliore comprensione dello stesso, che nello stato attuale, a causa della sua dispersività, crea confusione nell'esatta interpretazione e lettura di tali parti delle Norme, che vengono corrette pertanto a tale scopo.

Le presenti rettifiche lasciano inalterato lo strumento urbanistico e le sue discipline, rimanendo così lo stesso 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.



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

4- RETTIFICA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La rettifica delle Norme Tecniche di Attuazione rientra fra le le correzioni di errori materiali consentite dall'articolo 21 della Legge Regionale Toscana n° 65 senza necessità di ricorrere alle procedure ordinarie di approvazione degli atti di governo del territorio.



5- ELABORATI OGGETTO DI RETTIFICA

Gli elaborati del Regolamento Urbanistico oggetto di rettifica e/o correzioni di errori materiali sono:

- .Norme Tecniche di Attuazione vigenti;

A tal fine, per una maggior chiarezza di riportano anche le:

- .Norme Tecniche di Attuazione sovrapposte, con indicate le modifiche apportate con la seguente rettifica al regolamenti Urbanistico ai sensi dell'articolo 21 delle N.T.A. della L.R.T. 65/2014;

- .Norme Tecniche di Attuazione corrette.

che diventeranno quelle definitive a seguito dell'approvazione della correzione.

Le modifiche evidenziate nello stato sovrapposto, evidenzieranno e seguiranno, quanto espresso nella presente relazione illustrativa.



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

6- MATERIA VINCOLISTICA

Le modifiche e le correzioni da effettuare non avranno alcun effetto sulle discipline di piano, in quanto lasciano totalmente inalterato il contenuto dello stesso e non hanno effetto, né alterano la presenza di eventuali vincoli sovraordinati, né comportano aggiornamento di quadri conoscitivi né modifiche degli stessi.



7- CONTENUTI DELLE RETTIFICHE AL RU

Le modifiche da operare allo strumento urbanistico, sono ordinate per numero progressivo ed accorpate secondo la tipologia di seguito indicata:

1. Modifiche alle norme tecniche di attuazione (n. 3).

7.1 MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le seguenti rettifiche riguardano modifiche alle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico e si rendono necessarie per consentire una migliore e più agevole lettura delle stesse, evitando rimandi e dispersioni, oltre a facilitarne la comprensione, da un punto di vista strettamente operativo ed applicativo.

Si elencano le tre correzioni con l'oggetto e la descrizione delle stesse.

Correzione n°	1
Oggetto	Trattasi di modifica dell'articolo 10 delle N.T.A. da eseguire per mero errore materiale di compilatura e trascrizione dello stesso, consistente nella rimodulazione corretta dei paragrafi e dei commi dello stesso articolo per una migliore e più chiara comprensione dello stesso.
Descrizione	<p>La modifica riguarda la riposizionatura dei vari commi dell'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione, dovuta alla necessità di eseguire la correzione causata da una mal scrittura dello stesso articolo in sede di redazione; sono evidenziate, nello stato sovrapposto, con lo stesso colore, la scrittura precedente (barrata ad indicarne l'eliminazione) e la nuova posizione (stesso colore con scrittura normale per indicarne il nuovo inserimento nel testo dell'articolo. Sono stati ricopiati due commi dell'articolo 14 ed inseriti anche in questo articolo, al posto dei rimandi presenti, per miglior chiarezza e comprensione dell'articolo in questione (si precisa che nell'articolo 14 restano invariati e pertanto tale articolo delle norme non viene qui riportato).</p> <p>Queste parti sono evidenziate in colore rosso nello stato sovrapposto.</p> <p>Sono state fatte altresì delle aggiunte di 4-5 parole per una migliore comprensione del testo, eliminate per mero errore materiale, nella ricopiatura precedente del testo (evidenziate in rosso nel sovrapposto), oltre alla correzione di uno o due errori materiali di mera battitura che erano presenti e che con l'occasione vengono eliminati.</p> <p>Si riportano le Norme nello stato vigente, sovrapposto, ossia con le modifiche evidenziate da attuare e future, ossia quelle che saranno vigenti al momento di approvazione della delibera di C.C. di accoglimento delle rettifiche proposte.</p>



Estratto Art. 10 NTA vigente	Estratto Art. 10 NTA sovrapposto	Estratto Art. 10 NTA corretto
<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, 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</p> <p>Hmax : non superiore a mt. 9,50</p> <p>Rc: non superiore al 60%</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. Le destinazioni ammissibili sono: residenza, attività di vicinato, pubblici esercizi, servizi alla persona e attrezzature di interesse collettivo, attività direzionali ed uffici.,nonché attività preesistenti e destinazioni d'uso precedentemente legittimate, purché compatibili con l'attività residenziale.</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</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. Le destinazioni ammissibili sono: residenza, attività di vicinato, pubblici esercizi, servizi alla persona e attrezzature di interesse collettivo, attività direzionali ed uffici.,nonché attività preesistenti e destinazioni d'uso precedentemente legittimate, purché compatibili con l'attività residenziale.</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</p>



<p>della Sf del lotto edificabile</p> <p>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., nonché attività preesistenti e destinazioni d'uso precedentemente legittimate, purché compatibili con l'attività residenziale.</p> <p>Fatto salvo fabbricati da destinare a servizi di interesse collettivo (es. farmacie convenzionate, studi medici, poli per la cultura e</p>	<p><i>similari), almeno il 50% del volume da realizzare dovrà essere destinato a residenza.</i></p> <p>3. Per tutti i lotti di completamento zone residenziali, 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 <i>e le seguenti prescrizioni (aggiunta inserita per chiarezza):</i></p> <p>If : non superiore a 1,4 mc/mq</p> <p>Hmax : non superiore a mt. 9,50</p> <p>Rc: non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile</p> <p>Ros: non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile.</p> <p><i>Nel caso di interventi diretti relativi ad interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di</i></p>	<p>similari), almeno il 50% del volume da realizzare dovrà essere destinato a residenza.</p> <p>3. Per tutti i lotti di completamento zone residenziali, 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 e le seguenti prescrizioni:</p> <p>If : non superiore a 1,4 mc/mq</p> <p>Hmax : non superiore a mt. 9,50</p> <p>Rc: non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile</p> <p>Ros: non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile.</p> <p>Nel caso di interventi diretti relativi ad interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti</p>
--	---	---



<p>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</p>	<p>urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate direttamente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, subordinatamente ai programmi della pubblica amministrazione (Programma delle OO.PP.). <i>(ricopiato art. 14 comma 6 ed inserito per chiarezza)</i></p> <p>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>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</p>	<p>alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate direttamente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, subordinatamente ai programmi della pubblica amministrazione (Programma delle OO.PP.).</p> <p>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>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>Gli interventi di nuova</p>
---	--	---



<p>esteso all'intero lotto edificabile contenente i sistemi di accessibilità al lotto e le reti tecnologiche dei pubblici servizi presenti 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). Per una superficie del lotto superiore a 1500 mq l'intervento è subordinato a permesso di costruire</p>	<p>di qualità riferito alla Legge n. 122/1989.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati al reperimento degli spazi relativi agli standard di urbanizzazione (aggiungere) anche ricorrendo alla monetizzazione (vedasi quanto disposto al successivo art. 14) ed alle dotazioni territoriali (aggiungere).</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 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</p>	<p>edificazione sono subordinati al reperimento degli spazi relativi agli standard di urbanizzazione anche ricorrendo alla monetizzazione ed alle dotazioni territoriali.</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 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</p>
--	---	--



<p>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'edificio 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</p>	<p>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>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>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>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>Per i nuovi interventi di progetto, ricompresi negli ambiti unitari di progetto e nelle zone di completamento, il parametro dimensionale in</p>
---	--	--



<p>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 ciascun</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, nonché attività preesistenti e destinazioni d'uso precedentemente legittimate, purché compatibili con l'attività residenziale.</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>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</p>	<p>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>L'edificazione dei lotti di cucitura del tessuto urbano ricadenti negli ambiti della valorizzazione è subordinata:</p> <ul style="list-style-type: none">- alla cessione gratuita di uno spazio destinato all'urbanizzazione, se il lotto edificabile risulta limitrofo ad un ambito pubblico del solito proprietario determinato in rapporto agli abitanti equivalenti ed allo standard indicato all'art. 41 per urbanizzazione primaria interventi di completamento, secondo programmi della pubblica amministrazione;- alla monetizzazione dello spazio di urbanizzazione primaria, come sopra determinato, nel caso in cui il lotto edificabile non risulti
---	---	--



<p>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</p>	<p>previsto nell'allegato alle NTA del PS vigente.</p> <p>L'edificazione dei lotti di cucitura del tessuto urbano ricadenti negli ambiti della valorizzazione è subordinata:</p> <ul style="list-style-type: none">- alla cessione gratuita di uno spazio destinato all'urbanizzazione, se il lotto edificabile risulta limitrofo ad un ambito pubblico del solito proprietario (vedi art. 10, comma 7), determinato in rapporto agli abitanti equivalenti ed allo standard indicato all'art. 41 per urbanizzazione primaria interventi di completamento, secondo programmi della pubblica amministrazione;- alla monetizzazione dello spazio di urbanizzazione primaria, come sopra determinato, nel caso in cui il lotto edificabile non risulti limitrofo ad un ambito pubblico del solito proprietario, ovvero nel caso in cui il comune non abbia inserito l'opera pubblica nel programma delle OO.PP.	<p>limitrofo ad un ambito pubblico del solito proprietario, ovvero nel caso in cui il comune non abbia inserito l'opera pubblica nel programma delle OO.PP.</p> <p>4. Per il reperimento degli standards di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali è previsto quanto di seguito riportato:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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, intestate 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>Nel caso in cui non verrà concordata la realizzazione diretta dell'ambito con destinazione pubblica a</p>
---	---	---



<p>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</p>	<p><i>(ricopiato art. 14 comma 7 ed inserito per chiarezza)</i></p> <p>4. 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, intestate 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</p>	<p>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.</p>
--	---	--



<p>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, intestate 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>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.</p> <p>Gli ambiti con destinazione pubblica indicati negli elaborati del RU, limitrofi ai lotti di completamento</p>	<p>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>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</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</p>	<p>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>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 e dei loro potenziamenti, se richiesti dagli gestori; tale studio dovrà essere</p>	<p>pubblici servizi presenti 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</p>
---	---	---



<p>dall'iniziativa del privato di trasformazione urbanistico-edilizia dei lotti di completamento limitrofi.</p> <p>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 ammesso 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</p>	<p>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</p>	<p>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>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>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>b) qualità dell'ambito pubblico di urbanizzazione individuato;</p>
<p>9. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli 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</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>c) tempi e modalità di esecuzione dell'opera di urbanizzazione</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>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>5. 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</p>



<p>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>...omissis....</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: eat. A e eat. B.</p> <p>Il numero massimo degli alloggi, per le zone di completamento di eat. A si calcola dividendo la volumetria massima ammissibile per il parametro dimensionale di 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 eat. B in detto calcolo verrà inserito il parametro dimensionale di ciascun alloggio pari a 450</p>	<p>realizzazione, previa elaborazione dello studio organico della regimazione del versante nello stato di progetto.</p> <p>6. 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 ammesso 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>7. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli</p>
---	--	--



	<p>me:</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</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</p>
--	---	--



	<p>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>5. 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</p>	<p>dei parametri indicati al comma 2 indipendentemente dalla presenza di edifici o manufatti edilizi.</p>
--	--	---



	<p>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, intestate 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 scempero degli oneri di urbanizzazione, in luogo della convenzione dovranno essere</p>	
--	---	--



~~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.~~

~~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~~



	<p>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>8.6. 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 ammesso 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</p>	
--	--	--



	<p>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>9.7. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli 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</p>	
--	--	--



	<p>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. (eliminare)</p>	
--	---	--

Si riportano, anche per una maggiore comprensione, gli articoli scritti per intera pagina.

Articolo 10 Stato Vigente

Art. 10 - Gli ambiti della valorizzazione con interventi di ricucitura del tessuto edilizio

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.
2. Per tutti i lotti di completamento zone residenziali, 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:
 - 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.



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.

3. Le destinazioni ammissibili sono: residenza, attività di vicinato, pubblici esercizi, servizi alla persona e attrezzature di interesse collettivo, attività direzionali ed uffici, nonché attività preesistenti e destinazioni d'uso precedentemente legittimate, purché compatibili con l'attività residenziale.

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.

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.

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 cura 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 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).

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;

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:

- a) quantità di standards determinata con modalità indicata all'articolo 41 per interventi di completamento edilizio;
- b) qualità dell'ambito pubblico di urbanizzazione individuato;
- 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.

Le aree dove sono ammessi gli interventi di ricucitura del tessuto edilizio sono suddivise in due categorie: cat. A e cat. B.

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 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.

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.

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.
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.



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).

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.

Per il reperimento degli standards di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali è previsto quanto di seguito riportato:

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, intestate 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.

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.

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.

9. 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 ammesso ed eventualmente non utilizzato;



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.

9. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli 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 ancorché regolarmente condonati o autorizzati che ricadono sul terreno di proprietà da ritenersi incongrui, impropri, irreparabilmente degradati, in posizione che produce intralcio o contrasto, etc).

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.

10. Si richiama quanto indicato all'art 14, comma 6.

Articolo 10 Stato Sovrapposto

Art. 10 - Gli ambiti della valorizzazione con interventi di ricucitura del tessuto edilizio

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.
2. **Le destinazioni ammissibili sono: residenza, attività di vicinato, pubblici esercizi, servizi alla persona e attrezzature di interesse collettivo, attività direzionali ed uffici, nonché attività preesistenti e destinazioni d'uso precedentemente legittimate, purché compatibili con l'attività residenziale.**

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.

3. Per tutti i lotti di completamento zone residenziali, 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 *e le seguenti prescrizioni (aggiunta inserita per chiarezza):*

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.

Nel caso di interventi diretti relativi ad interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate direttamente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, subordinatamente ai programmi della pubblica amministrazione (Programma delle OO.PP.). *(ricopiato art. 14 comma 6 ed inserito per chiarezza)*

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.

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.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati al reperimento degli spazi relativi agli standard di urbanizzazione *(aggiungere)* anche ricorrendo alla monetizzazione ~~(vedasi quanto disposto al successivo art. 14).~~ *ed alle dotazioni territoriali (aggiungere).*

Le aree dove sono ammessi gli interventi di ricucitura del tessuto edilizio sono suddivise in due categorie: cat. A e cat. B.

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 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.

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.

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.

~~3. Le destinazioni ammissibili sono: residenza, attività di vicinato, pubblici esercizi, servizi alla persona e attrezzature di interesse collettivo, attività direzionali ed uffici, nonché attività preesistenti e destinazioni d'uso precedentemente legittimate, purché compatibili con l'attività residenziale.~~

~~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.~~

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.

L'edificazione dei lotti di cucitura del tessuto urbano ricadenti negli ambiti della valorizzazione è subordinata:

- alla cessione gratuita di uno spazio destinato all'urbanizzazione, se il lotto edificabile risulta limitrofo ad un ambito pubblico del solito proprietario (~~vedi art. 10, comma 7~~), determinato in rapporto agli abitanti equivalenti ed allo standard indicato all'art. 41 per urbanizzazione primaria interventi di completamento, secondo programmi della pubblica amministrazione;

- alla monetizzazione dello spazio di urbanizzazione primaria, come sopra determinato, nel caso in cui il lotto edificabile non risulti limitrofo ad un ambito pubblico del solito proprietario, ovvero nel caso in cui il comune non abbia inserito l'opera pubblica nel programma delle OO.PP. (ricopiato art. 14 comma 7 ed inserito per chiarezza)



4. Per il reperimento degli standards di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali è previsto quanto di seguito riportato:

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, intestate 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.

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.

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.

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 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).

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;

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:

- a) quantità di standards determinata con modalità indicata all'articolo 41 per interventi di completamento edilizio;
- b) qualità dell'ambito pubblico di urbanizzazione individuato;
- 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.

~~Le aree dove sono ammessi gli interventi di ricucitura del tessuto edilizio sono suddivise in due categorie: cat. A e cat. B.~~

~~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 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.~~

~~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.~~

~~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.~~

~~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.~~

~~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).~~

5. 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.

~~Per il reperimento degli standards di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali è previsto quanto di seguito riportato:~~

~~— 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, intestate 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.~~

~~— nel caso in cui non verrà concordata la realizzazione diretta dell'ambito con destinazione pubblica a scemputo 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.~~

~~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.~~

9.6. 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 ammesso ed eventualmente non utilizzato;

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.

9.7. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli 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).

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.

~~10. Si richiama quanto indicato all'art 14, comma 6.(eliminare)~~

Articolo 10 Stato Corretto

Art. 10 - Gli ambiti della valorizzazione con interventi di ricucitura del tessuto edilizio

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.
2. Le destinazioni ammissibili sono: residenza, attività di vicinato, pubblici esercizi, servizi alla



persona e attrezzature di interesse collettivo, attività direzionali ed uffici, nonché attività preesistenti e destinazioni d'uso precedentemente legittimate, purché compatibili con l'attività residenziale.

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.

3. Per tutti i lotti di completamento zone residenziali, 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 e le seguenti prescrizioni:

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.

Nel caso di interventi diretti relativi ad interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate direttamente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, subordinatamente ai programmi della pubblica amministrazione (Programma delle OO.PP.).

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.

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.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati al reperimento degli spazi relativi agli standard di urbanizzazione anche ricorrendo alla monetizzazione ed alle dotazioni territoriali.

Le aree dove sono ammessi gli interventi di ricucitura del tessuto edilizio sono suddivise in due categorie: cat. A e cat. B.

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 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.

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.

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.

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.

L'edificazione dei lotti di cucitura del tessuto urbano ricadenti negli ambiti della valorizzazione è subordinata:

- alla cessione gratuita di uno spazio destinato all'urbanizzazione, se il lotto edificabile risulta limitrofo ad un ambito pubblico del solito proprietario determinato in rapporto agli abitanti equivalenti ed allo standard indicato all'art. 41 per urbanizzazione primaria interventi di completamento, secondo programmi della pubblica amministrazione;
- alla monetizzazione dello spazio di urbanizzazione primaria, come sopra determinato, nel caso in cui il lotto edificabile non risulti limitrofo ad un ambito pubblico del solito proprietario, ovvero nel caso in cui il comune non abbia inserito l'opera pubblica nel programma delle OO.PP.

4. Per il reperimento degli standards di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali è previsto quanto di seguito riportato:

- 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, intestate 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.

Nel caso in cui non verrà concordata la realizzazione diretta dell'ambito con destinazione pubblica a scemputo 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.

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.

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 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).

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;

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:

- a) quantità di standards determinata con modalità indicata all'articolo 41 per interventi di completamento edilizio;
- b) qualità dell'ambito pubblico di urbanizzazione individuato;
- 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.

5. 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.

6. 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 ammesso ed eventualmente non utilizzato.

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.

7. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli 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,



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

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).

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.



Correzione n°	2
Oggetto	Inserimento nella legenda all'interno dell'allegato 1 (schede norma) dell'Ambito Unitario di Recupero A.U.R. 1.28 "LOCALITA' PODERE PIAN DI SELVA - LA CASINA"
Dati catastali	----
Descrizione	La modifica riguarda l'inserimento, nella parte iniziale dell'Allegato 1 (Schede Norma) delle N.T.A. del RU contenente la legenda di tutte le schede norma relative agli ambiti unitari disciplinati dal RU della dizione relativa alla A.U.R. 1,28 "LOCALITA' PODERE PIAN DI SELVA - LA CASINA" approvata con delibera di C.C. n° 88 del 29/12/2020.

Stato approvato/sovrapposto della parte iniziale dell'ALLEGATO 1 (Schede Norma) del R.U.

...OMISSIS...

Allegato 1

Schede norma

Gli ambiti unitari di progetto

1. IL SISTEMA INSEDIATIVO DI CAPANNOLI

Utoe Capannoli

Ambiti unitari di progetto:

- 1.1 - AUP – Area produttiva - L'ingresso nord del Capoluogo verso la piana
- 1.2 - AUP - Il margine della pianura dell'Era e la nuova viabilità (PIP)
- 1.3 – AUP - Solaia e il versante collinare verso Capannoli
- 1.4 – AUP - Le Poggiarelle
- 1.5 – AUP - Il Fontino e il margine dell'abitato
- 1.6 – AUP - Il versante collinare e la nuova viabilità (lato est) – Via dei Mille nord
- 1.7 – AUP - Il versante collinare e la nuova viabilità (lato ovest) Via dei Mille – Via Fornicchio

Ambiti unitari di recupero:

- 1.8 – AUR - Recupero “ex stabilimenti Ferretti”
- 1.9 - AUR - Piano di recupero misto residenziale ex stabilimenti Ferretti
- 1.10 - AUR – Località Mezzopiano
- 1.11 – AUR – Via di Solaia



- 1.12 – AUR - Il margine del PEEP del Capoluogo e gli orti urbani (soppressa con variante per aggiornamento quinquennale)
- 1.13 - AUR - Il polo scolastico
- 1.14 – AUR - L'ex scuola elementare e la scuola materna sulla Volterrana
- 1.15 - AUR - Il Piano di recupero degli Arginelli su via Torre e via Volterrana, angolo p.za Garibaldi
- 1.16 – AUR - Recupero del complesso di via del Fontino
- 1.17 – AUR - Recupero delle ex-cantine Società Gioiello
- 1.18 – AUR - Via della Chiesa (Abbazia San Bartolomeo)
- 1.19 –AUR - Recupero della ex-officina meccanica in Località Bagno
- 1.20 – AUR - Recupero edificio ex - falegnameria (OverValdera)
- 1.21 – AUR - Recupero insediamento località Fornacione
- 1.22 – AUR - Recupero insediamento area interna Via Volterrana
- 1.23 – AUR - Recupero località Camporovaio
- 1.24 –AUR - Recupero via Roma - porzione del complesso ex fattoria del Palagio
- 1.25 –AUR - Recupero area produttiva all'ingresso sud del Capoluogo – parco auto d'epoca e servizi (inserita con variante puntuale al RU adottata con delibera di CC n 5 del 04/03/2016)
- 1.26 – AUR – Recupero porzione del complesso Villa Zeiro (introdotta con variante per aggiornamento quinquennale al RU)
- 1.27 - AUR – Recupero insediamento Via dello Stibbio (introdotta con variante per aggiornamento.1.28 quinquennale al RU)
- 1.28 –AUR - Recupero “Località Podere Pian di Selva - la Casina”

2. LA PIANURA DELL'ERA

L'Unità territoriale ambientale della pianura dell'Era

Utoe Attività strategiche (aviosuperficie)

Ambiti unitari di progetto:

2.1 – AUP - L'aviosuperficie

Utoe per attività produttive

Ambiti unitari di progetto:



2.2 – AUP - Le attività produttive

3. LE COLLINE DI SANTO PIETRO

L'Unità territoriale ambientale della collina di Santo Pietro Belvedere

Utoe Santo Pietro Belvedere

Ambiti unitari di progetto:

3.1 – AUP – Via Giardino

3.2 – AUP – Il Poggio (stralciata con la variante manutentiva)

3.3 – AUP – Via della Resistenza I (lato campi polivalenti)

3.4 – AUP – Via della Resistenza II (bordo PEEP) (soppressa con la variante per aggiornamento quinquennale al RU)

3.5 – AUP – Via Ulisse Dini (soppressa con la variante per aggiornamento quinquennale del RU)

Ambiti unitari di recupero:

3.6 – AUR – Via del Termine

3.7 – AUR – Via del Commercio

3.8 – Podere Terrenforte (introdotta con la variante per aggiornamento quinquennale al RU)

...OMISSIS....



Stato corretto della parte iniziale dell' ALLEGATO 1 (Schede Norma) del R.U.

...OMISSIS....

A l l e g a t o 1

S c h e d e n o r m a

G l i a m b i t i u n i t a r i d i p r o g e t t o

1. IL SISTEMA INSEDIATIVO DI CAPANNOLI

U t o e C a p a n n o l i

Ambiti unitari di progetto:

- 1.1 - AUP – Area produttiva - L'ingresso nord del Capoluogo verso la piana
- 1.2 - AUP - Il margine della pianura dell'Era e la nuova viabilità (PIP)
- 1.3 – AUP - Solaia e il versante collinare verso Capannoli
- 1.4 – AUP - Le Poggiarelle
- 1.5 – AUP - Il Fontino e il margine dell'abitato
- 1.6 – AUP - Il versante collinare e la nuova viabilità (lato est) – Via dei Mille nord
- 1.7 – AUP - Il versante collinare e la nuova viabilità (lato ovest) Via dei Mille – Via Fornicchio

Ambiti unitari di recupero:

- 1.8 – AUR - Recupero “ex stabilimenti Ferretti”
- 1.9 - AUR - Piano di recupero misto residenziale ex stabilimenti Ferretti
- 1.10 - AUR – Località Mezzopiano
- 1.11 – AUR – Via di Solaia
- 1.12 – AUR - Il margine del PEEP del Capoluogo e gli orti urbani (soppressa con variante per aggiornamento quinquennale)
- 1.13 - AUR - Il polo scolastico
- 1.14 – AUR - L'ex scuola elementare e la scuola materna sulla Volterrana
- 1.15 - AUR - Il Piano di recupero degli Arginelli su via Torre e via Volterrana, angolo p.za Garibaldi
- 1.16 – AUR - Recupero del complesso di via del Fontino
- 1.17 – AUR - Recupero delle ex-cantine Società Gioiello
- 1.18 – AUR - Via della Chiesa (Abbazia San Bartolomeo)



- 1.19 –AUR - Recupero della ex-officina meccanica in Località Bagno
1.20 – AUR - Recupero edificio ex - falegnameria (OverValdera)
1.21 – AUR - Recupero insediamento località Fornacione
1.22 – AUR - Recupero insediamento area interna Via Volterrana
1.23 – AUR - Recupero località Camporovaio
1.24 –AUR - Recupero via Roma - porzione del complesso ex fattoria del Palagio
1.25 –AUR - Recupero area produttiva all'ingresso sud del Capoluogo – parco auto d'epoca e servizi (inserita con variante puntuale al RU adottata con delibera di CC n 5 del 04/03/2016)
1.26 – AUR – Recupero porzione del complesso Villa Zeiro (introdotta con variante per aggiornamento quinquennale al RU)
1.27 - AUR – Recupero insediamento Via dello Stibbio (introdotta con variante per aggiornamento.1.28 quinquennale al RU)
1.28 –AUR - Recupero “Località Podere Pian di Selva - la Casina”

2. LA PIANURA DELL'ERA

L'Unità territoriale ambientale della pianura dell'Era

Utoe Attività strategiche (aviosuperficie)

Ambiti unitari di progetto:

2.1 – AUP - L'aviosuperficie

Utoe per attività produttive

Ambiti unitari di progetto:

2.2 – AUP - Le attività produttive

3. LE COLLINE DI SANTO PIETRO

L'Unità territoriale ambientale della collina di Santo Pietro Belvedere

Utoe Santo Pietro Belvedere



Ambiti unitari di progetto:

3.1 – AUP – Via Giardino

3.2 – AUP – Il Poggio (stralciata con la variante manutentiva)

3.3 – AUP – Via della Resistenza I (lato campi polivalenti)

3.4 – AUP – Via della Resistenza II (bordo PEEP) (soppressa con la variante per aggiornamento quinquennale al RU)

3.5 – AUP – Via Ulisse Dini (soppressa con la variante per aggiornamento quinquennale del RU)

Ambiti unitari di recupero:

3.6 – AUR – Via del Termine

3.7 – AUR – Via del Commercio

3.9 – Podere Terrenforte (introdotta con la variante per aggiornamento quinquennale al RU)

...OMISSIS....



Correzione n°	3
Oggetto	Inserimento delle specifiche e delle disposizioni contenute nella scheda norma relativa all'A.U.R. 1.25 Ambito Unitario di Recupero "area produttiva all'ingresso sud del Capoluogo - parco auto d'epoca e servizi" al posto del rimando ai contenuti della delibera di approvazione.
Dati catastali	----
Descrizione	La modifica sostanzialmente riguarda l'inserimento delle prescrizioni della scheda norma al posto dei rimandi contenuti nella delibera di approvazione per una migliore e più chiara lettura delle Norme Tecniche di Attuazione, evitando al lettore ulteriori ricerche e perdite di tempo nelle stesse.

Stato approvato/sovrapposto della Schede Norma AUR 1.25 del R.U.

U T O E Capannoli

Scheda Norma AUR 1.25 —

Ambito unitario di recupero

“area produttiva all’ingresso sud del Capoluogo- parco auto d’epoca e servizi”(si fa rinvio alla variante puntuale al RU adottata con delibera di CC n 5 del 04/03/2016 e approvata con delibera di CC n 30 del 16/09/2016)

Ambito unitario di recupero:

“Recupero area produttiva all’ingresso sud del Capoluogo - Parco auto d’epoca e servizi”

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

Superficie territoriale: circa 120.000 mq.

SUL ammessa per le nuove costruzioni mq 11.000

SUL interrata/ seminterrata mq 31.000

Altezza massima consentita per le nuove costruzioni ml 8,00.

Manufatti edilizi privi di valore formale, regolari sotto il profilo edilizio e ostativi al recupero delle aree da urbanizzare, potranno essere demoliti e ricostruiti su altra area interna alla UTOE del Capoluogo con destinazione consentita nell’ambito dove verranno ricostruiti; per la demolizione e ricostruzione è previsto un incentivo della SUL pari al 50%, altezza utile del nuovo edificio non superiore a quello esistente, fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie che garantiscono la destinazione d’uso di progetto.

L’ambito è destinato alla realizzazione di un parco d’auto d’epoca inteso come divulgazione e



conoscenza della storia dell'auto e altri mezzi (moto, biciclette, macchine agricole etc);

- Le auto rappresentano un valido testimone del rapporto con la società, con la filmografia, lo sport, l'industria e quindi con la nostra storia.

Intorno all'auto storica ruota un universo di appassionati e collezionisti oltre ad un indotto riguardante l'editoria, l'abbigliamento, i ricambisti, i meccanici, i carrozzieri, il modellismo d'epoca, la tappezzeria da interni, l'oggettistica di riferimento, la fotografia e quanto altro gravita nel settore.

All'interno dell'ambito verranno svolte le attività compatibili con il carattere della zona quali ad esempio: di commercializzazione, restauro assistito, rimessaggio, museali, ricreative, ricettive (ristorazione e foresterie), di servizio, rivolte alla didattica e diffusione della storia dell'auto, etc.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

Il perimetro dell'ambito comprende le aree all'interno delle quali dovranno essere organizzate le nuove volumetrie, le urbanizzazioni, le alberature e il verde di arredo.

La parte museale verrà inserita in un più ampio spazio multifunzionale per lo più interrato la cui progettazione andrà rivolta a mitigare al massimo l'impatto ambientale. A tal fine si richiamano gli indirizzi impartiti dal PIT con valenza paesaggistica per le politiche e la disciplina d'uso di cui alle sezioni 5 e 6 della scheda dell'ambito Paesaggistico n. 8.

Il soggetto proponente sulla base del grado di interazione fra impatti sulle risorse e valutazione ambientale strategica svolta ha redatto uno studio di massima per la sistemazione dell'ambito che viene preso come modello ispiratore delle architetture che verranno realizzate.





Nella progettazione si dovrà dare riscontro a tutte le prescrizioni riportate nel Rapporto Ambientale, così come integrato nella fase conclusiva della procedura di VAS.

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

- 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.
- Le aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica e dovranno essere piantumate.
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta. Non sono previsti accessi carrabili dalla SRT 439 Sarzanese Valdera.
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento.
- Il progetto delle nuove costruzioni dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione energie da fonti rinnovabili.
- Riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico.
- La zona è dotata di fognatura pubblica.
- 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 quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti.
- Particolare attenzione andrà rivolta nella sistemazione e manutenzione del reticolo idraulico.
- Si richiama il Rapporto Ambientale adottato con delibera di CC n. 5/2016 e sua integrazione a seguito consultazioni svolte ai sensi dell'art 25 della LRT 10/2010.

e) Modalità di attuazione

Gli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione sono



condizionati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano volumetrico di insieme con dettaglio delle sistemazioni generali di tutto l'ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune per la definizione dei tempi, delle modalità di attuazione degli interventi pubblici, di uso pubblico e di quelli privati.

Con l'approvazione del piano volumetrico verranno attivate le procedure per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per i soli terreni ricadenti nell'ambito da destinare alle opere di urbanizzazione che non risultassero di proprietà del soggetto attuatore.

Il piano volumetrico dovrà contenere il dettaglio delle destinazioni ammesse nell'intero ambito.

Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con gli indicatori pertinenti delle singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente. Sulla base delle criticità ambientali sono individuate nei paragrafi 8 e 9 del Rapporto Ambientale della VAS le condizioni all'attuazione degli interventi che prevedono integrazioni progettuali e specifiche misure di mitigazione e/o compensazione.

Ulteriori e specifiche condizioni di fattibilità sono individuate al paragrafo 11 della relazione geologica.

**Verifica sintetica delle interazioni e degli impatti sulle risorse individuate
nella VAS AUR 1.25**

	Impatti ambientali positivi o comunque compatibili con il contesto ambientale di riferimento
≠	Impatti ambientali non previsti o non particolarmente significativi, se gestiti con modalità ordinarie e nel rispetto di normative e regolamenti vigenti anche in tema di sostenibilità
	Impatti ambientali incerti, l'intervento può contribuire al perseguimento degli obiettivi strategici di carattere ambientale grazie all'introduzione di specifici indirizzi ambientali per l'attuazione, che derivino da maggiori approfondimenti sulle caratteristiche ambientali dell'impatto e della conseguente applicazione di normative e regolamenti vigenti anche in tema di sostenibilità
	Impatti ambientali potenzialmente negativi, l'intervento può divenire coerente con gli obiettivi strategici di carattere ambientale, grazie all'introduzione di specifici indirizzi di compatibilità o compensazione



Geomorfologia, geologia e sismica				
Consumo di suolo				
Uso del suolo				
Aspetti idraulici			≠	
Qualità delle acque superficiali, fognatura e depurazione				
Qualità delle acque sotterranee, vulnerabilità idrogeologica				
Risorsa idropotabile e acquedotto				
Energia, consumi ed approvvigionamento energetico				
Clima e cambiamenti climatici: emissioni climalteranti			≠	
Qualità dell'aria:emissione di "polveri"			≠	
Radiazioni non ionizzanti:stazioni SRB, RTV ed elettrodotti				
Clima acustico: classificazione acustica				



Inquinamento luminoso			≠	
Gestione dei rifiuti			≠	
Natura e biodiversità: aree protette				
Paesaggio: valori paesaggistici				
Qualità del sistema insediativo				
Infrastrutture di mobilità				
Infrastrutture di base e sociali				
Infrastrutture della cultura				
Presenza di beni archeologici			≠	
Capacità produttiva e turistica				
Partecipazione				

Stato corretto della Scheda Norma AUR 1.25 del R.U.

U T O E Capannoli

Scheda Norma AUR 1.25 —

Ambito unitario di recupero:

“Recupero area produttiva all’ingresso sud del
Capoluogo - Parco auto d’epoca e servizi”



a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

Superficie territoriale: circa 120.000 mq.

SUL ammessa per le nuove costruzioni mq 11.000

SUL interrata/ seminterrata mq 31.000

Altezza massima consentita per le nuove costruzioni ml 8,00.

Manufatti edilizi privi di valore formale, regolari sotto il profilo edilizio e ostativi al recupero delle aree da urbanizzare, potranno essere demoliti e ricostruiti su altra area interna alla UTOE del Capoluogo con destinazione consentita nell'ambito dove verranno ricostruiti; per la demolizione e ricostruzione è previsto un incentivo della SUL pari al 50%, altezza utile del nuovo edificio non superiore a quello esistente, fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie che garantiscono la destinazione d'uso di progetto.

L'ambito è destinato alla realizzazione di un parco d'auto d'epoca inteso come divulgazione e conoscenza della storia dell'auto e altri mezzi (moto, biciclette, macchine agricole etc);

Le auto rappresentano un valido testimone del rapporto con la società, con la filmografia, lo sport, l'industria e quindi con la nostra storia.

Intorno all'auto storica ruota un universo di appassionati e collezionisti oltre ad un indotto riguardante l'editoria, l'abbigliamento, i ricambisti, i meccanici, i carrozzieri, il modellismo d'epoca, la tappezzeria da interni, l'oggettistica di riferimento, la fotografia e quanto altro gravita nel settore.

All'interno dell'ambito verranno svolte le attività compatibili con il carattere della zona quali ad esempio: di commercializzazione, restauro assistito, rimessaggio, museali, ricreative, ricettive (ristorazione e foresterie), di servizio, rivolte alla didattica e diffusione della storia dell'auto, etc.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

Il perimetro dell'ambito comprende le aree all'interno delle quali dovranno essere organizzate le nuove volumetrie, le urbanizzazioni, le alberature e il verde di arredo.

La parte museale verrà inserita in un più ampio spazio multifunzionale per lo più interrato la cui progettazione andrà rivolta a mitigare al massimo l'impatto ambientale. A tal fine si richiamano gli indirizzi impartiti dal PIT con valenza paesaggistica per le politiche e la disciplina d'uso di cui alle sezioni 5 e 6 della scheda dell'ambito Paesaggistico n. 8.

Il soggetto proponente sulla base del grado di interazione fra impatti sulle risorse e valutazione



ambientale strategica svolta ha redatto uno studio di massima per la sistemazione dell'ambito che viene preso come modello ispiratore delle architetture che verranno realizzate.



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



PLANIVOLUMETRICO: VISTA 1



Nella progettazione si dovrà dare riscontro a tutte le prescrizioni riportate nel Rapporto Ambientale, così come integrato nella fase conclusiva della procedura di VAS.

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

- 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.
- Le aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica e dovranno essere piantumate.
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta. Non sono previsti accessi carrabili dalla SRT 439 Sarzanese Valdera.
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento.
- Il progetto delle nuove costruzioni dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione energie da fonti rinnovabili.
- Riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico.
- La zona è dotata di fognatura pubblica.
- 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 quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti.
- Particolare attenzione andrà rivolta nella sistemazione e manutenzione del reticolo idraulico.
- Si richiama il Rapporto Ambientale adottato con delibera di CC n. 5/2016 e sua integrazione a seguito consultazioni svolte ai sensi dell'art 25 della LRT 10/2010.

e) Modalità di attuazione

Gli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione sono condizionati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano volumetrico di insieme con dettaglio delle sistemazioni generali di tutto l'ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune per la definizione dei tempi, delle modalità di attuazione degli interventi pubblici, di uso pubblico e di quelli privati.

Con l'approvazione del piano volumetrico verranno attivate le procedure per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per i soli terreni ricadenti nell'ambito da destinare alle opere di urbanizzazione che non risultassero di proprietà del soggetto attuatore.

Il piano volumetrico dovrà contenere il dettaglio delle destinazioni ammesse nell'intero ambito.

Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con gli indicatori pertinenti delle singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente. Sulla base delle criticità ambientali sono individuate nei paragrafi 8 e 9 del Rapporto Ambientale della VAS le condizioni all'attuazione degli interventi che prevedono integrazioni progettuali e specifiche misure di mitigazione e/o compensazione.

Ulteriori e specifiche condizioni di fattibilità sono individuate al paragrafo 11 della relazione geologica.

Verifica sintetica delle interazioni e degli impatti sulle risorse individuate nella VAS AUR 1.25

	Impatti ambientali positivi o comunque compatibili con il contesto ambientale di riferimento
≠	Impatti ambientali non previsti o non particolarmente significativi, se gestiti con modalità ordinarie e nel rispetto di normative e regolamenti vigenti anche in tema



	di sostenibilità				
	Impatti ambientali incerti , l'intervento può contribuire al perseguimento degli obiettivi strategici di carattere ambientale grazie all'introduzione di specifici indirizzi ambientali per l'attuazione, che derivino da maggiori approfondimenti sulle caratteristiche ambientali dell'impatto e della conseguente applicazione di normative e regolamenti vigenti anche in tema di sostenibilità				
	Impatti ambientali potenzialmente negativi , l'intervento può divenire coerente con gli obiettivi strategici di carattere ambientale, grazie all'introduzione di specifici indirizzi di compatibilità o compensazione				
Geomorfologia, geologia e sismica					
Consumo di suolo					
Uso del suolo					
Aspetti idraulici			≠		
Qualità delle acque superficiali, fognatura e depurazione					
Qualità delle acque sotterranee, vulnerabilità idrogeologica					
Risorsa idropotabile e acquedotto					
Energia, consumi ed approvvigionamento energetico					
Clima e cambiamenti climatici: emissioni climalteranti			≠		



Qualità dell'aria:emissione di "polveri"			≠	
Radiazioni non ionizzanti:stazioni SRB, RTV ed elettrodotti				
Clima acustico: classificazione acustica				
Inquinamento luminoso			≠	
Gestione dei rifiuti			≠	
Natura e biodiversità: aree protette				
Paesaggio:valori paesaggistici				
Qualità del sistema insediativo				
Infrastrutture di mobilità				
Infrastrutture di base e sociali				
Infrastrutture della cultura				
Presenza di beni archeologici			≠	
Capacità produttiva e turistica				
Partecipazione				



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

8- CONCLUSIONI

Le presenti rettifiche e correzioni in oggetto rientrano fra le tipologie di modifiche ammissibili dall'articolo 21 della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, non comportando nessun effetto né modifica sulla disciplina di piano, non modificando standards urbanistici, né dimensionamenti né altro.

Sono espressamente correzioni necessarie per una migliore e più agevole lettura e comprensione delle Norme Tecniche di Attuazione al fine di facilitare il normale uso operativo delle stesse.

La riscrittura di queste parti delle Norme Tecniche di Attuazione è dovuta alla necessità di una migliore comprensione del testo, che nello stato attuale, a causa della sua dispersività, crea confusione nell'esatta interpretazione e lettura dello stesso, nonché nella sua applicazione pratica esecutiva.

Capannoli, lì data firma digitale

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Fabio Talini

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