



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

Settore

I – USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE N. 2 SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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

Legge Regionale 10.11.2014, n. 65

**VERIFICA ASSOGGETTABILITA'
A VAS**
art. 5, comma 3, l.r. 10/2010

DOCUMENTO PRELIMINARE
ai sensi art. 22, comma 1, l.r. 10/2010

Gruppo di lavoro

Sindaca
Assessore all'Urbanistica

Arianna Cecchini
Federico Mangini

Settore Uso ed Assetto del Territorio

Giovanna Gennai
Geom. Luca Palazzuoli
Ing. Fabio Talini

Settore Difesa e Gestione del Territorio

Ing. Virginia Iodice

Responsabile del procedimento
Garante dell'informazione e della partecipazione

Ing. Fabio Talini
Geom. Luciano Giusti

Data

Luglio 2020



Indice generale

1- INTRODUZIONE.....	4
2- MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE.....	6
3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....	8
4- ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE.....	9
5- IL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA.....	10
6- MATERIA VINCOLISTICA.....	12
7- INFORMAZIONI E DATI NECESSARI ALL'ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE.....	13
8- ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE.....	16
9- SOGGETTI, PROCEDURA E PARTECIPAZIONE.....	17
10- EFFETTI ATTESI CONNESSI ALLA VARIANTE E LORO VALUTAZIONE.....	19
11- CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RU.....	22
11.1 Rettifiche per la corretta identificazione cartografica di immobili.....	22
11.2 Modifiche alla disciplina dei suoli.....	31
11.3 Modifiche alle norme tecniche di attuazione.....	52
12- VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE.....	81
12.1 Caratteristiche del Piano o Programma.....	81
12.2 Caratteristiche degli impatti e delle aree.....	83
13- SINTESI DELLE CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUGLI IMPATTI CONNESSI ALLA PROPOSTA DI VARIANTE.....	85



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

OGGETTO:

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DOCUMENTO PRELIMINARE AI SENSI ART. 22 COMMA 1 LRT 10-2010



1- INTRODUZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

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



2- MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

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

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

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

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

La totale conferma degli indirizzi programmatici del Piano Strutturale del 2006 e della loro attuazione, attraverso la disciplina dei suoli del Regolamento Urbanistico, non ha richiesto necessaria l'adozione di varianti di particolare rilievo, se non, varianti di aggiustamento o puntuali, realizzate nel corso degli anni, per fronteggiare particolari esigenze generatesi durante questo periodo. A ciò va aggiunto il fatto che, la prossima scadenza del 2022, fissata dalla legge regionale n. 65/2014 per l'avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo, in sostituzione del vigente RU, consiglia di rimandare a tale momento la revisione organica del vigente strumento urbanistico.

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

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

Tutte queste richieste, dettate da necessità pratica e da esigenze reali, hanno indotto l'Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta Comunale n. 47 del 16/06/2020, a dare incarico al Settore I Uso ed Assetto del Territorio, di redigere una variante al Regolamento Urbanistico vi-



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

gente ed al Piano delle Funzioni per eseguire modifiche puntuali alle previsioni del R.U., nonché ad effettuare correzioni di errori materiali dello stesso.

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



3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Nel dettaglio, le istanze presentate da soggetti privati riguardano:

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

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

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

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

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

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

Le considerazioni e gli effetti ambientali sono stati sinteticamente e singolarmente descritti e sviluppati per ognuna delle istanze.



4- ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La Variante al Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 del R.U. "Il Territorio Comunale Nord";
- Tavola 2 del R.U. "Il Territorio Comunale Sud";
- Tavola 3 del R.U. "Capannoli Nord";
- Tavola 4 del R.U. "Capannoli Sud";
- Tavola 5 del R.U. "Santo Pietro Belvedere";
- Tavola dimensionamento delle previsioni del R.U. e Verifica Standards Urbanistici;
- Relazione Urbanistica;
- Norme Tecniche di Attuazione con inserite le modifiche apportate con la presente variante;
- Indagine geologico-tecnica per la fattibilità della variante in oggetto;
- Elenco particelle da espropriare;



5- IL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA

Il Comune di Capannoli, essendo dotato di Regolamento Urbanistico approvato all'entrata in vigore della legge regionale n. 65/2014 (27 novembre 2014), può adottare e approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico secondo quanto disposto all'articolo 222 della medesima legge regionale n. 65/2014.

Resta fermo l'obbligo di avviare il provvedimento di formazione del nuovo piano strutturale entro cinque anni dalla stessa data di entrata in vigore della legge regionale n. 65/2014, cosa che è stata fatta, attraverso la predisposizione del Piano Strutturale Intercomunale, adottato dal Comune di Capannoli con propria deliberazione di Consiglio Comunale numero 35 del 07/07/2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



6- MATERIA VINCOLISTICA

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

QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO:

I riferimenti per il quadro conoscitivo della variante sono:

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

VINCOLI SOVRAORDINATI DI RIFERIMENTO:

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

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



7- INFORMAZIONI E DATI NECESSARI ALL'ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

La valutazione ambientale strategica (VAS) è uno strumento di valutazione delle scelte di programmazione e pianificazione con la finalità di perseguire obiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, di protezione della salute umana e di utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali.

Ai sensi della Direttiva 2001/42/CE, la VAS ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante il procedimento di adozione e di approvazione dei piani e programmi che possano avere impatti significativi sull'ambiente.

In Italia la Direttiva VAS è stata recepita con il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche e integrazioni.

La Regione Toscana ha provveduto a sua volta a disciplinare la materia con la legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)", successivamente modificata e integrata dalle leggi regionali n. 11/2010, n. 69/2010, n. 66/2011, n. 6/2012, n. 61/2014, n. 65/2014, n. 30/2015, n. 17/2016, n. 25/2017, n. 25/2018 e n. 3/2019.

Ai sensi della normativa regionale, la VAS viene effettuata obbligatoriamente per tutti i piani e programmi urbanistici di cui agli articoli 10 e 11 della legge regionale n. 65/2014, ovvero il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico e i piani e programmi di settore, fatte salve le modifiche minori.

Il processo di VAS si articola nelle seguenti fasi:

1. Verifica di assoggettabilità (fase di screening), processo eventualmente e preliminarmente attivato nei casi previsti da legge (articolo 5, commi 3 e/o 3-ter) allo scopo di valutare se un piano o programma, o sua modifica, possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi sia da assoggettare alla procedura di VAS (articolo 22 l.r. 10/2010);
2. Fase preliminare (fase di scoping) alla stesura del rapporto ambientale, in cui viene predisposto un documento preliminare al fine di impostare e definire i contenuti, ossia la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale (articolo 23 l.r. 10/2010);
3. Elaborazione del rapporto ambientale, fase nella quale viene elaborato il documento contenente tutte le informazioni necessarie per la VAS (articolo 24 l.r. 10/2010);
4. Svolgimento delle consultazioni: i documenti redatti vengono messi a disposizione, con vari mezzi, sia ai soggetti con competenze ambientali (SCA) che al pubblico (articoli 22, 23 e 25 l.r. 10/2010);
5. Valutazione: è svolta dall'autorità competente sui documenti di piano ed il rapporto ambientale tenendo conto degli esiti delle consultazioni, e si conclude con l'espressione del parere motivato (articolo 26 l.r. 10/2010);
6. Decisione e informazione circa la decisione è la fase di approvazione del piano da parte dell'autorità procedente e la relativa pubblicazione (articoli 27 e 28 l.r. 10/2010);



7. Monitoraggio in itinere ed ex post degli effetti ambientali del piano o del programma (articolo 29 l.r. 10/2010).

Al fine di evitare duplicazioni, le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione della VAS sono coordinate con quelle previste per gli strumenti della pianificazione dalla legge regionale n. 65/2014.

I soggetti coinvolti nel processo di VAS sono:

- l'autorità competente, ovvero la pubblica amministrazione o l'organismo pubblico cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità, l'espressione del parere motivato e che collabora con l'autorità procedente o con il proponente il piano o programma nell'espletamento delle fasi relative alla VAS;
- l'autorità procedente, ovvero la pubblica amministrazione che elabora ed approva il piano/programma, ovvero nel caso in cui il soggetto che elabora il piano/programma sia un diverso soggetto pubblico o privato, la pubblica amministrazione che recepisce, adotta o approva il piano o programma, contestualmente al processo di formazione dello stesso ed avvia il processo di valutazione ambientale strategica;
- il proponente, ovvero il soggetto pubblico o privato, se diverso dall'autorità procedente, che elabora il piano/programma.

Per il procedimento in oggetto:

- l'autorità competente per la valutazione ambientale dei piani e delle varianti è rappresentata dall'Unione Valdera, funzione assegnata con deliberazione del Consiglio Comunale di Capannoli n. 42 del 24 ottobre 2013;
- l'autorità procedente è rappresentata dal Consiglio Comunale di Capannoli;
- il proponente è rappresentato dalla Giunta Comunale di Capannoli.

La normativa nazionale e quella regionale definiscono pertanto l'ambito di applicazione della VAS, all'interno della quale rientrano i piani urbanistici e le loro modifiche, da sottoporre obbligatoriamente alla disciplina relativa e quelli invece che, pur esclusi da tale obbligo, sono comunque subordinati ad una preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali a loro connessi, tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate, attraverso una procedura definita verifica di assoggettabilità alla VAS.

Tale ultima procedura si conclude con il sottoporre il piano urbanistico a valutazione ambientale strategica, oppure con l'esclusione dalla stessa, definendo ove occorra le necessarie prescrizioni.

Le proposte puntuali di variante al Regolamento Urbanistico, considerato che prevedono modifiche al quadro di riferimento rispetto al RU vigente per la realizzazione degli interventi in essa contenuti, è soggetta alla preventiva valutazione, da parte dell'Autorità Competente, dell'assoggettabilità a VAS.

La Variante in esame, infatti, è subordinata alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, da eseguirsi attraverso la specifica procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, disciplinata dall'articolo 5, comma 3, della legge regionale n. 10/2010, come modificato e integrato dall'articolo 3 della legge regionale n. 17/2016, il quale dispone quanto segue:

“3. L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:



- a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;*
- b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2;*
- c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.*

Nel nostro caso, la preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente, è resa ai sensi dell'articolo 5, 3° comma lettera "a" della LRT 10/2010, in quanto, come detto, siamo in presenza di una modifica del quadro di riferimento per la realizzazione degli interventi in oggetto. Si procede pertanto all'illustrazione dei criteri di valutazione e degli effetti attesi.



8- ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

Considerata la tipologia della variante proposta e tenuto conto del fatto che la variante per aggiornamento a scadenza quinquennale del Regolamento Urbanistico, è stata approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 43 del 26/09/2017, ai sensi della legge regionale n. 65/2014, si è ritenuto opportuno fare riferimento, per l'analisi dello stato di fatto delle componenti ambientali, al quadro conoscitivo dei suddetti atti di governo del territorio, per i quali risulta conclusa la procedura di Valutazione Ambientale Strategica. In particolare, per lo stato delle componenti ambientali, si è fatto riferimento al Rapporto Ambientale elaborato per la procedura di VAS, come consultabile, attraverso internet al seguente link:

<https://www.comune.capannoli.pi.it/page.php?id=528>

I contenuti della presente variante, per la loro scarsa significatività e rilevanza, non determinano, infatti, effetti ambientali diversi da quelli già valutati in sede di VAS della variante per aggiornamento a scadenza quinquennale del Regolamento Urbanistico e comunque le "condizioni generali alle trasformazioni" contenute al Titolo IX delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente RU garantiscono, in sede di valutazione degli interventi diretti da parte dell'Ufficio Edilizia Privata Comunale, l'attuazione delle previsioni urbanistiche nel pieno rispetto dei criteri ambientali ivi indicati (Punto I Sistema aria e clima, Punto II Sistema acqua, Punto III Sistema rifiuti, Punto IV Risparmio energetico, Punto V radiazioni non ionizzanti, Punto VIII Paesaggio). Inoltre si evidenzia che la presente variante al PS/RU non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, non incide sulle aree soggette a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del Codice dei Beni Culturali e risulta coerente con gli obiettivi specifici delle invariante del PIT a valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, di seguito indicate:

INVARIANTE I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;

INVARIANTE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio;

INVARIANTE III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;

INVARIANTE IV - I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali.



9- SOGGETTI, PROCEDURA E PARTECIPAZIONE

Il documento preliminare viene trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale, agli enti territoriali interessati e all'autorità competente che emette il provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

I soggetti che intervengono nel processo di approvazione della Variante al R.U. ed alla preventiva verifica di assoggettabilità a VAS sono:

- Soggetto Proponente la Variante: Amministrazione Comunale di Capannoli;
- Estensore della Variante al R.U. nonché Responsabile del Procedimento della Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante: Ing. Fabio Talini, Responsabile Settore I – Uso ed Assetto del Territorio del Comune di Capannoli;
- Autorità Competente ai sensi dell'art. 12 della L.R.T. n. 10/2010: il Comune di Capannoli con delibera di Consiglio Comunale del Comune di Capannoli n. 42 del 24/10/2013 ha aderito all'esercizio associato della "Valutazione Ambientale Strategica" affidando al "Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'UNIONE VALDERA" il ruolo di autorità competente per la valutazione ambientale dei piani e delle varianti;
- Autorità Procedente ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. n. 10/2010: Consiglio Comunale di Capannoli;
- Autorità Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. n. 65/2014 e art. 9 della L.R.T. n. 10/2010: Geom. Luciano Giusti, dipendente del Comune di Capannoli.

L'autorità procedente individua, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. n. 10/10, per evidenziare eventuali aspetti ambientali non contemplati o approfondimenti ed integrazioni necessarie per concludere la presente verifica di assoggettabilità della variante proposta da parte dell'Autorità Competente, i seguenti Enti territoriali competenti in materia ambientale, ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti attinenti le scelte della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto da consultare:

- - Regione Toscana – Settore Pianificazione del territorio – Settore Sistema Informativo Territoriale e Ambientale – Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
regionetoscana@postacert.toscana.it
- - Provincia di Pisa – Dipartimento dello Sviluppo Locale Strumenti Urbanistici e Trasformazioni territoriali;
protocollo@provvisa.pcertificata.it
- - Ufficio Regionale per la tutela del Territorio di Pisa;
regione.toscana@postacert.toscana.it
- - Autorità di Bacino del Fiume Arno;
adbarno@postacert.toscana.it
- - Consorzio 4 Basso Valdarno;
segreteria@pec.c4bassovaldarno.it
- - A.I.T. - Autorità Idrica Toscana – Conferenza Territoriale n. 2 Basso Valdarno;
protocollo@pec.autoritaidrica,toscana.it
- - A.T.O. Toscana Costa – Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani;
atotoscanacosta@postacert.toscana.it



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

- - Geofor Spa;
geofor@legalmail.it
- - Acque s.p.a.;
info@pec.acque.net
- - Società Toscana Energia;
toscanaenergia@pec.it
- - Enel distribuzione s.p.a.;
e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it
- - Telecom Italia s.p.a.;
telecomitalia@pec.telecomitalia.it
- - Arpat;
Arpat.protocollo@postacert.toscana.it
- - Azienda USL Toscana Nord Ovest;
dipartimentoprevenzione@pec.usl5.toscana.it
- - Alla Soprintendenza Archeologica delle Arti e Paesaggio di Pisa;
mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it
- - Al Segretariato regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana;
mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it
- - Comando Vigili del Fuoco di Pisa;
- - Unione della Valdera;
unionevaldera@postacert.toscana.it
- - Comuni limitrofi (Casciana Terme Lari, Palaia, Peccioli, Ponsacco, Pontedera, Terricciola).
comune.cascianatermelari@postacert.toscana.it
comune.palaia@postacert.toscana.it
comune.peccioli@postacert.toscana.it
comune.ponsacco@postacert.toscana.it
pontedera@postacert.toscana.it
protocollo.terricciola@cert.saga.it
- - Regione Carabinieri Forestale Toscana
cs.pontedera@forestale.carabinieri.it
- - Lega Ambiente Valdera
info@legambientevaldera.it
- - Italia Nostra presso Royal Victoria Hotel
pisa@italianostra.org
- - WWF Sezione Regionale Toscana
toscana@wwf.it



10- EFFETTI ATTESI CONNESSI ALLA VARIANTE E LORO VALUTAZIONE




In relazione a quanto disposto all'articolo 5, comma 4bis della legge regionale n. 10/2010 e quindi in applicazione dell'articolo 12, comma 6 del d.lgs. n. 152/2006, che qui si riporta:

“.. La verifica di assoggettabilita' a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi gia' sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilita' di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli artt. da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati. “

Pertanto la verifica di assoggettabilità alla VAS è stata limitata ai soli effetti significativi sull'ambiente che non sono stati considerati nella precedente fase di valutazione ambientale della Variante per aggiornamento quinquennale del RU.




In questo senso è stata svolta, di seguito, una disamina dei potenziali effetti ambientali connessi alle diverse istanze, oppure considerazioni in relazione a quanto già valutato in fase di VAS della Variante per aggiornamento quinquennale del RU.

Per ognuna delle modifiche della variante si riporta una sintesi della valutazione ambientale riferita alle aree tematiche principali e accorpate, con indicazione di eventuali criticità attese:

	positiva
	neutra
	Negativa




Le aree tematiche sono:

Per le modifiche che non comportano aumento del carico urbanistico:






	ARIA	monitoraggio qualità dell'aria, monitoraggio di pollini aerodispersi e di spore fungine aerodisperse
	ACQUA	acque superficiali, acque sotterranee, acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile
	SUOLO E SOTTOSUOLO	siti interessati da procedimenti di bonifica



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

	AGENTI FISICI	rumore, elettrodotti, radiofrequenze, radioattività
	SISTEMI PRODUTTIVI	depuratore reflui urbani, rischio di incidente rilevante, aziende ad autorizzazione integrata ambientale
	PAESAGGIO	aree protette, paesaggio, superfici percorse da incendi, coerenza con il PIT/Piano Paesaggistico regionale

Per quelle che comportano aumento del carico urbanistico, si aggiungono le seguenti aree tematiche, relative all'impiego ed all'uso delle risorse territoriali:

	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	Rete di approvvigionamento di acqua potabile, presenza di acquedotto pubblico
	ENERGIA	Rete di approvvigionamento delle fonti energetiche a servizio del nuovo insediamento
	INFRASTRUTTURE E VIABILITA'	Viabilità accesso al lotto, traffico veicolare, parcheggi
	SMALTIMENTO LIQUAMI/DEPURAZIONE	Risorsa territoriale relativa alla depurazione degli scarichi prodotti dal nuovo insediamento
	RIFIUTI	Modalità di smaltimento dei rifiuti urbani prodotti dal nuovo insediamento

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

- non si evidenziano incoerenze esterne con gli altri strumenti della pianificazione territoriale (PIT/PPR – PTCP);
- la variante opera in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale di PS e RU.;



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

- non si rilevano incoerenze con gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- le aree oggetto di variante non sono state dichiarate né contengono entità che siano state dichiarate "Beni paesaggistici con provvedimento Amministrativo ai sensi degli art. 141 - 146 del D.Lgs. 42/2004;
- le aree di variante non sono soggette alla disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 142 del D. Lgs 42/04;
- le aree della variante non sono state dichiarate e non contengono entità che siano state dichiarate "Beni culturali archeologici ai sensi dell'art. 13 del D.lgs 42/2004;
- la variante non ha valenza sovracomunale;
- la variante non apporta ricadute negative sul patrimonio culturale né comporta danno ad aree o paesaggi riconosciuti come oggetto di tutela a livello nazionale, comunitario o internazionale, in quanto sul territorio comunale interessato non sono presenti aree SIR, SIC, ZPS o Habitat protetti;
- la variante non ha rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;



11- CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RU

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

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

Per ogni istanza di variante, è stata presentata una breve descrizione, uno stato aerofotogrammetrico dei luoghi, l'indicazione catastale della stessa e la successiva cartografia di RU vigente e variato, seguiti dalla valutazione ambientale e dalle relative conclusioni.

11.1 RETTIFICHE PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE CARTOGRAFICA DI IMMOBILI

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

Sono modifiche dello stato dei luoghi, che non hanno rilevanza dal punto di vista delle eventuali alterazioni dell'ambiente e riguardano prevalentemente stati di fatto che rappresentano uno stato oramai consolidatosi nel tempo.

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

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















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

Estratto RU vigente	Estratto RU modificato



Sintesi della valutazione ambientale

AREE TEMATICHE AMBIENTALI		VALUTAZIONE AMBIENTALE	CRITICITÀ
	ARIA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	ACQUA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SUOLO E SOTTOSUOLO	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	AGENTI FISICI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SISTEMI PRODUTTIVI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	PAESAGGIO	La modifica non produce alcun effetto sugli aspetti paesaggistici. Coerenza con le 4 invarianti.	

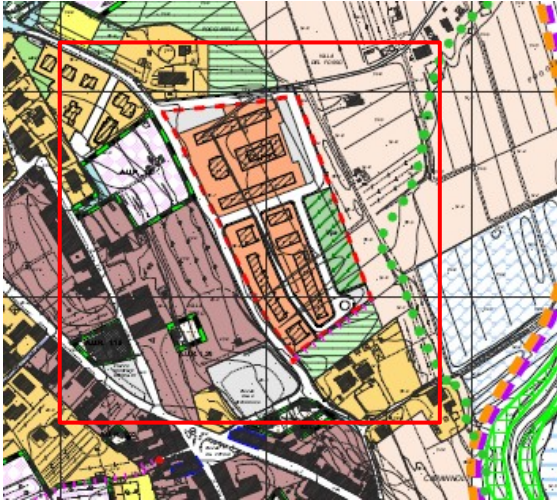
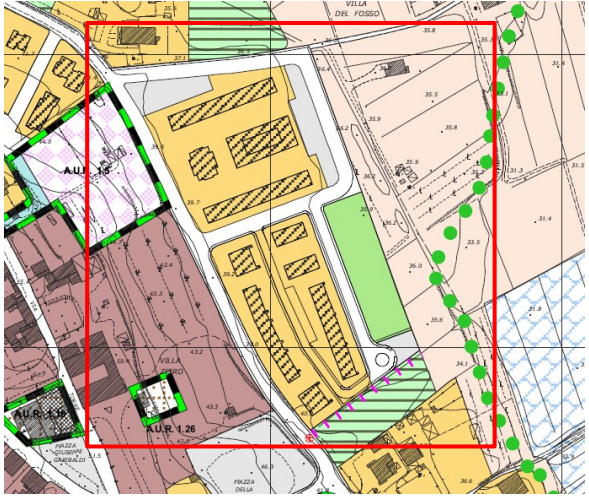
Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

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

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











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

	
Estratto RU vigente	Estratto RU modificato



Sintesi della valutazione ambientale


AREE TEMATICHE AMBIENTALI		VALUTAZIONE AMBIENTALE	CRITICITÀ
	ARIA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	ACQUA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SUOLO E SOTTOSUOLO	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	AGENTI FISICI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SISTEMI PRODUTTIVI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	PAESAGGIO	La modifica non produce alcun effetto sugli aspetti paesaggistici. Coerenza con le 4 invarianti.	

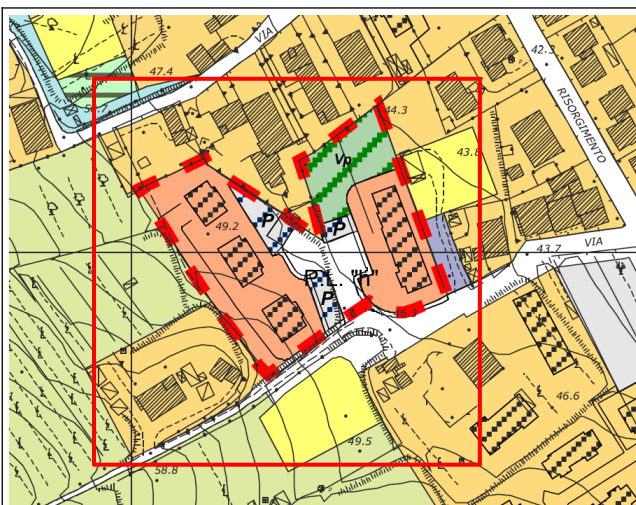
Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

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

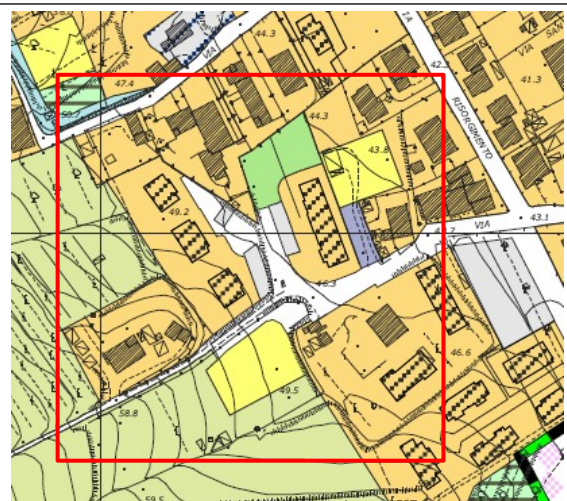
STRUMENTI SOVRAORDINATI	CLASSE
PAI Aspetti Geologici	Non classificata
PGRA Aspetti Idraulici	P1 pericolosità da alluvione bassa 200<Tr<500 anni



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













Estratto RU vigente



Estratto RU modificato



Sintesi della valutazione ambientale

AREE TEMATICHE AMBIENTALI		VALUTAZIONE AMBIENTALE	CRITICITÀ
	ARIA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	ACQUA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SUOLO E SOTTOSUOLO	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	AGENTI FISICI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SISTEMI PRODUTTIVI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	PAESAGGIO	La modifica non produce alcun effetto sugli aspetti paesaggistici. Coerenza con le 4 invarianti.	

Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

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

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















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

Estratto RU vigente	Estratto RU modificato



Sintesi della valutazione ambientale


AREE TEMATICHE AMBIENTALI		VALUTAZIONE AMBIENTALE	CRITICITÀ
	ARIA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	ACQUA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SUOLO E SOTTOSUOLO	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	AGENTI FISICI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SISTEMI PRODUTTIVI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	PAESAGGIO	La modifica non produce alcun effetto sugli aspetti paesaggistici. Coerenza con le 4 invarianti.	

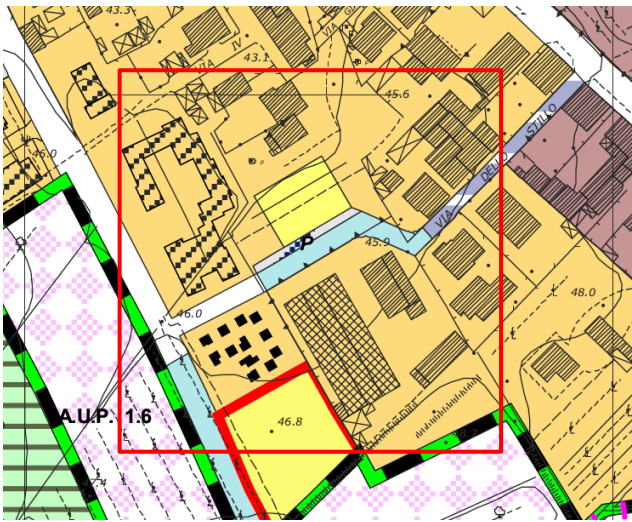
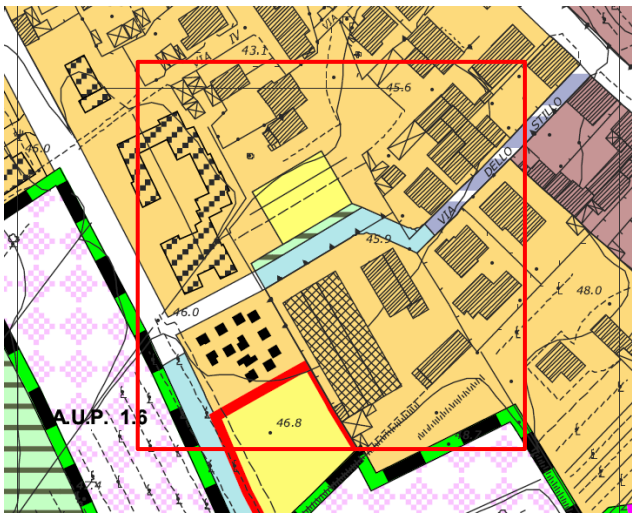
Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

Invariate, in quanto trattasi di variazione per errore grafico.



11.2 MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEI SUOLI

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

	
Estratto RU vigente	Estratto RU modificato



Sintesi della valutazione ambientale


AREE TEMATICHE AMBIENTALI		VALUTAZIONE AMBIENTALE	CRITICITÀ
	ARIA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	ACQUA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale, rappresentando tuttavia un miglioramento in quanto si riduce l'impermeabilizzazione del suolo	
	SUOLO E SOTTOSUOLO	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	AGENTI FISICI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SISTEMI PRODUTTIVI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	PAESAGGIO	La modifica non produce alcun effetto sugli aspetti paesaggistici. Coerenza con le 4 invarianti.	

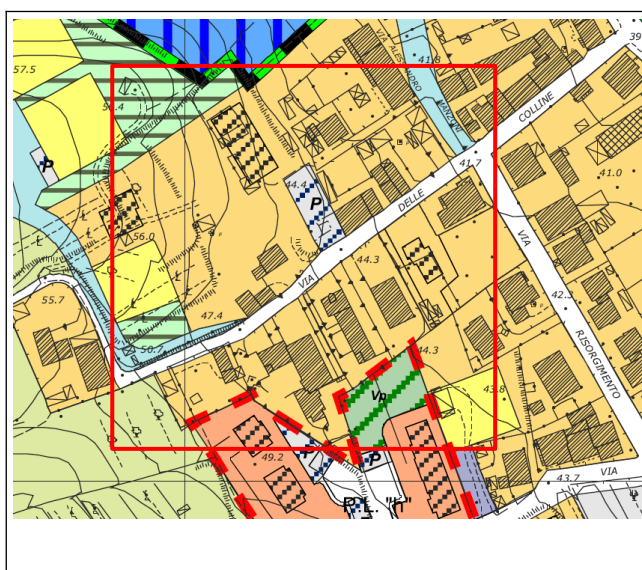
Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

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

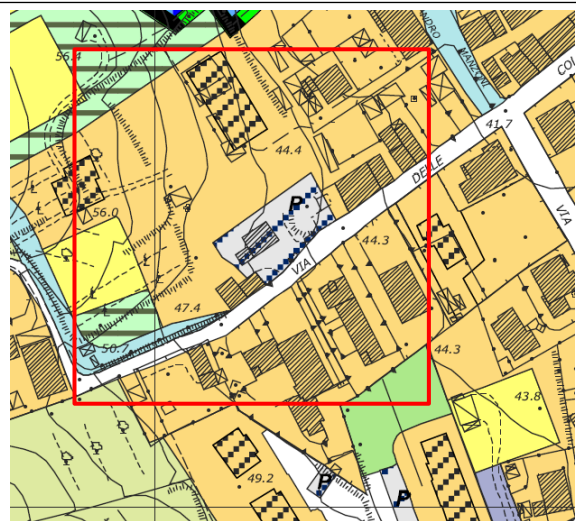
STRUMENTI SOVRAORDINATI	CLASSE
PAI Aspetti Geologici	Non classificata
PGRA Aspetti Idraulici	Non classificata



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















Estratto RU vigente



Estratto RU modificato



Sintesi della valutazione ambientale

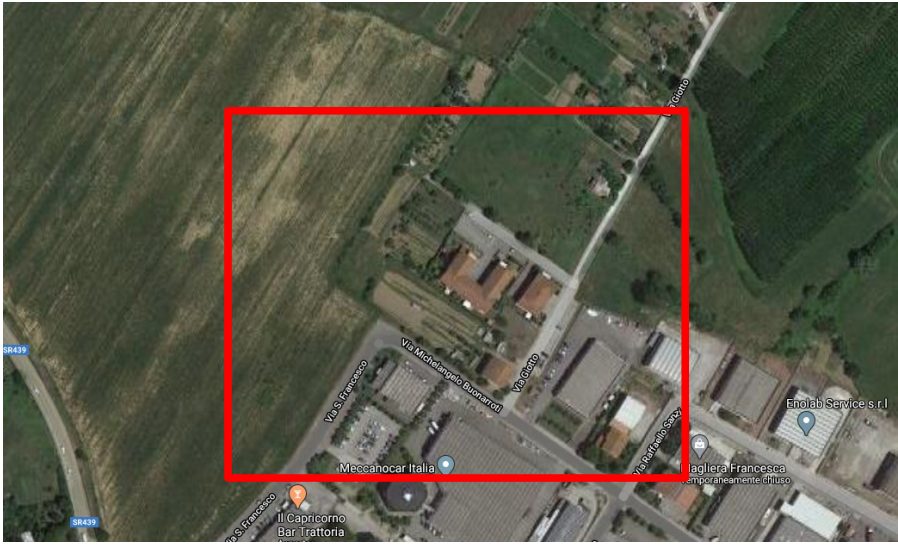
AREE TEMATICHE AMBIENTALI		VALUTAZIONE AMBIENTALE	CRITICITÀ
	ARIA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	ACQUA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SUOLO E SOTTOSUOLO	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	AGENTI FISICI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SISTEMI PRODUTTIVI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	PAESAGGIO	La modifica non produce alcun effetto sugli aspetti paesaggistici. Coerenza con le 4 invarianti.	

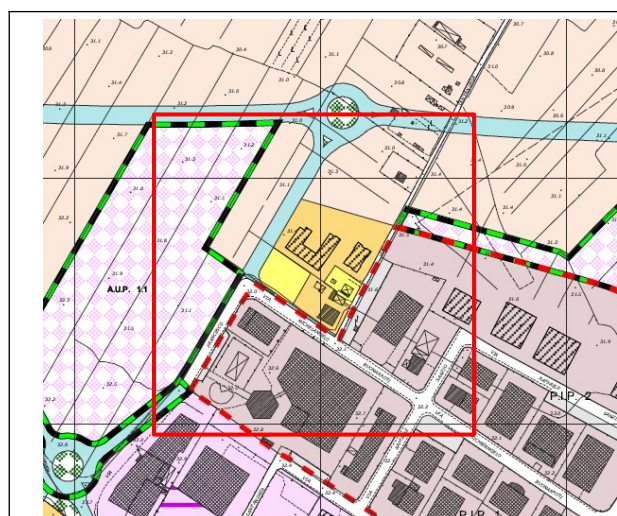
Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

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

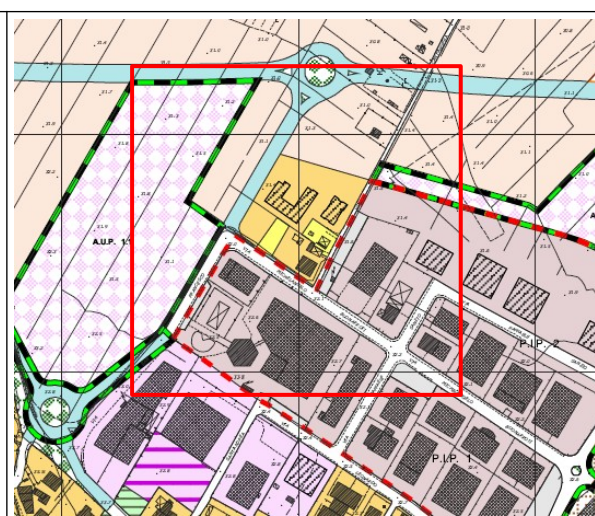
STRUMENTI SOVRAORDINATI	CLASSE
PAI Aspetti Geologici	Non classificata
PGRA Aspetti Idraulici	Non classificata



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















Estratto RU vigente



Estratto RU modificato



Sintesi della valutazione ambientale

AREE TEMATICHE AMBIENTALI		VALUTAZIONE AMBIENTALE	CRITICITÀ
	ARIA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	ACQUA	La modifica non produce alcun effetto rilevante sulla componente ambientale, rappresentando tuttavia un miglioramento in quanto si riduce l'impermeabilizzazione del suolo	
	SUOLO E SOTTOSUOLO	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	AGENTI FISICI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SISTEMI PRODUTTIVI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	PAESAGGIO	La modifica non produce alcun effetto sugli aspetti paesaggistici. Coerenza con le 4 invarianti.	

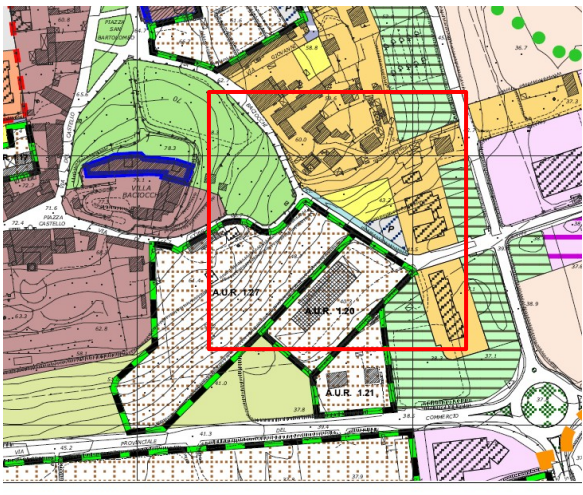
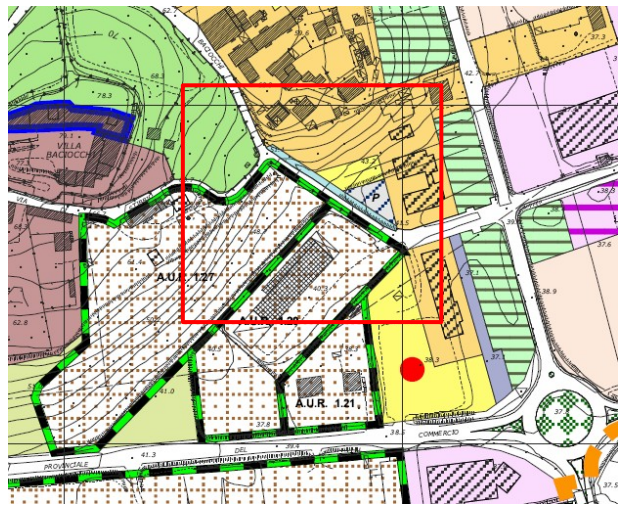
Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

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

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



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

	
Estratto RU vigente	Estratto RU modificato



Sintesi della valutazione ambientale

AREE TEMATICHE AMBIENTALI		VALUTAZIONE AMBIENTALE	CRITICITÀ
	ARIA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	ACQUA	La modifica non produce alcun effetto rilevante sulla componente ambientale, rappresentando tuttavia un miglioramento in quanto si riduce l'impermeabilizzazione del suolo	
	SUOLO E SOTTOSUOLO	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	AGENTI FISICI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SISTEMI PRODUTTIVI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	PAESAGGIO	La modifica non produce alcun effetto sugli aspetti paesaggistici. Coerenza con le 4 invarianti.	

Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

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

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















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

Estratto RU vigente	Estratto RU modificato



Sintesi della valutazione ambientale

AREE TEMATICHE AMBIENTALI		VALUTAZIONE AMBIENTALE	CRITICITÀ
	ARIA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	ACQUA	La modifica non produce effetti significativi sulla componente ambientale (impermeabilizzazione suolo \geq SFx25%)	
	SUOLO E SOTTOSUOLO	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	AGENTI FISICI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SISTEMI PRODUTTIVI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	PAESAGGIO	La modifica produce effetti positivi sugli aspetti paesaggistici in relazione all'eliminazione delle condizioni di degrado e alle azioni di riqualificazione e riordino dell'insediamento. Coerenza con le 4 invariati.	

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

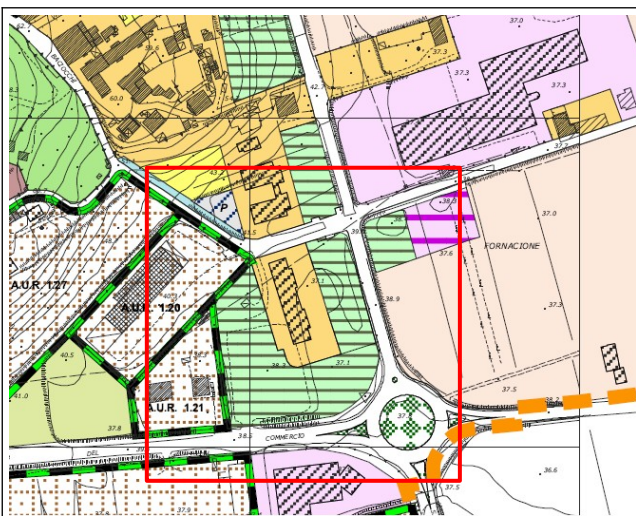
Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

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

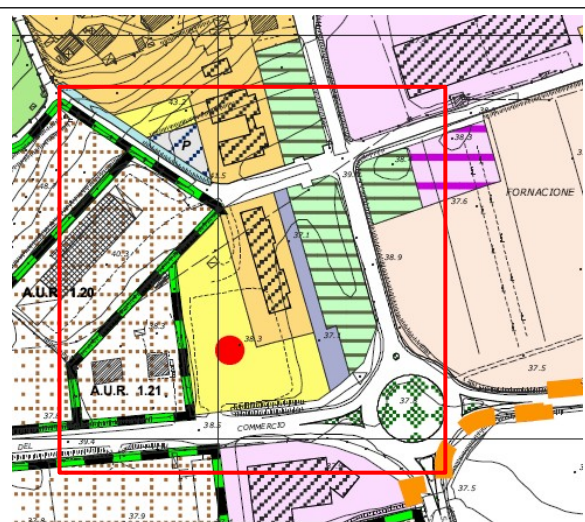
STRUMENTI SOVRAORDINATI	CLASSE
PAI Aspetti Geologici	Non classificata
PGRA Aspetti Idraulici	Non classificata



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














Estratto RU vigente



Estratto RU modificato



Sintesi della valutazione ambientale

AREE TEMATICHE AMBIENTALI		VALUTAZIONE AMBIENTALE	CRITICITÀ
	ARIA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	ACQUA	La modifica non produce effetti significativi sulla componente ambientale (impermeabilizzazione suolo \geq SFx25%)	
	SUOLO E SOTTOSUOLO	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	AGENTI FISICI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SISTEMI PRODUTTIVI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	PAESAGGIO	La modifica propone una modifica agli aspetti paesaggistici. Tuttavia si va a saturare un aereale già urbanizzato curandone l'inserimento nel contesto urbano tenuto conto dell'importanza della rotonda denominata "Tunnel nel Tempo" e curandone l'aspetto compositivo architettonico che sarà in linea con l'edificio esistente e mascherato dal verde, proponendo così una demarcazione dell'abitato di Capannoli nel paesaggio circostante. Coerenza con le 4 invarianti.	
	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	La zona è servita dall'acquedotto; in considerazione che il carico urbanistico aumenta in maniera rilevante, al momento dell'esecuzione dell'intervento dovrà essere verificata la portata della condotta esistente il cui potenziamento, se necessario, sarà a totale carico dell'utilizzatore.	
	ENERGIA	La zona è servita da reti di distribuzione di energia elettrica; un eventuale intervento di potenziamento pubblico sarà a totale carico dell'utilizzatore; dovranno essere utilizzate prioritariamente fonti energetiche rinnovabili;	
	INFRASTRUTTURE E VIABILITÀ	La modifica non produce alcun effetto rilevante sulla componente ambientale, in quanto l'intervento, pur determinando aumento di carico urbanistico, si pone nella vicinanza di arterie stradali ampiamente sovradimensionate per l'aumento di traffico in oggetto; i parcheggi sono totalmente ricavabili all'interno del lotto.	
	SMALTIMENTO LIQUAMI/DEPURAZIONE	La zona è servita da pubblica fognatura, il cui allaccio dovrà essere studiato con l'Ente gestore; in merito allo smaltimento delle acque meteoriche, l'intervento in questione costringerà a valutare bene la modalità di smaltimento delle acque bianche, con idoneo studio dell'allontanamento delle stesse da convenzionare in sede di rilascio del Permesso di Costruire..	
	RIFIUTI	L'intervento previsto, in funzione del carico urbanistico, dovrà essere realizzato in modo da prevedere l'utilizzo di un punto di raccolta già attivo o comunque prevedere la possibilità di accesso internamente al lotto, cosa da valutare in sede di rilascio del Permesso Convenzionato..	



Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

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

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



Istanza numero	11
Oggetto	Inserimento area edificabile "Ambito della Valorizzazione - Completamento zone residenziali con interventi di ricucitura del tessuto edilizio di categoria B" e ampliamento "Ambito della Valorizzazione - Tessuti urbani consolidati".
Dati catastali	f. 22 partt. 270 - 308 (porzione) - 337 (porzione) - 389 (porzione) - 363 - 390 (porzione) - 391 (porzione) - 388 (porzione) - 378 (porzione) - 379 (porzione) - 372 (porzione)
Descrizione	Estensione dell'area denominata "Ambito della Valorizzazione - Tessuti urbani consolidati" fino al limite individuato dal vigente PS e nel rispetto del nuovo PSI adottato del limite del territorio urbanizzato ed inserimento di un'area edificabile per un alloggio al fine amalgamare tale nuova area con quella esistente.
Sup. interessata	Mq. 478 (completamento residenziale cat. B) + Mq. 3.285 (tessuti urbani consolidati) = Mq. 3.763
Ubicazione dell'area	
Estratto RU vigente	
Estratto RU modificato	



Sintesi della valutazione ambientale

AREE TEMATICHE AMBIENTALI		VALUTAZIONE AMBIENTALE	CRITICITÀ
	ARIA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	ACQUA	La modifica non produce effetti significativi sulla componente ambientale (impermeabilizzazione suolo \geq SFx25%)	
	SUOLO E SOTTOSUOLO	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	AGENTI FISICI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SISTEMI PRODUTTIVI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	PAESAGGIO	La modifica proposta tende a ricucire il tessuto urbano consolidato residenziale esistente con lo stato dei luoghi, allineandolo al perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PSI. Coerenza con le 4 invarianti.	
	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	La zona è servita dall'acquedotto; in considerazione che il carico urbanistico non è rilevante, al momento degli interventi dovrà essere verificata la portata della conduttura esistente il cui potenziamento eventuale sarà a carico dell'utilizzatore.	
	ENERGIA	La zona è servita da reti di distribuzione di energia elettrica; un eventuale intervento di potenziamento pubblico è a carico dell'utilizzatore; dovranno essere privilegiate fonti energetiche rinnovabili;	
	INFRASTRUTTURE E VIABILITÀ	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale, in quanto l'intervento non determina aumento di traffico locale e i parcheggi sono ampiamente ricavabili all'interno del lotto.	
	SMALTIMENTO LIQUAMI/DEPURAZIONE	La zona è servita da pubblica fognatura, il cui allaccio risulta morfologicamente difficoltoso; al momento dell'esecuzione dell'intervento dovrà essere garantito il rispetto della normativa specifica di settore. La permeabilità del suolo non pregiudica l'utilizzo di sistemi di smaltimento fuori fognatura.	
	RIFIUTI	La modifica proposta, in funzione del modesto carico urbanistico, ed in relazione al fatto che l'intervento è ubicato in prossimità di un tessuto edilizio esistente, non inciderà sulla componente ambientale in quanto si utilizzerà un punto di raccolta già attivo.	



Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

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

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



EFFETTI DELLA VARIANTE RELATIVA ALLA DISCIPLINA DEI SUOLI SUL DIMENSIONAMENTO DI REGOLAMENTO URBANISTICO E DI PIANO STRUTTURALE

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

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

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

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

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

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

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

ISTANZA N.	SPEC.	ZONA URB.	SUPERF. in mq.	N.ALLOGGI (arrotondamento)
7	Area in eliminazione	Ric. Tessuto Edilizio di cat. A	669	-3
8	Area in eliminazione	Ric. Tessuto Edilizio di cat. A	592	-3
Area lotto edificabile n° 22 del RU iniziale	Area eliminata con Variante di Assestamento	Ric. Tessuto Edilizio di cat. A	501	-2



	Territorio Comunale app. con delib. CC n.63/2019			
10	Area in aggiunta con la presente Variante	Ric. Tessuto Edilizio di cat. B	4.000	12
11	Area in aggiunta con la presente Variante	Ric. Tessuto Edilizio di cat. B	478	1

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

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

STATO APPROVATO

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



STATO SOVRAPPOSTO

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

STATO MODIFICATO

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

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



STATO APPROVATO

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

STATO SOVRAPPOSTO

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

STATO MODIFICATO

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



In tutti gli ultimi 3 casi:

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

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

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

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

VERIFICA VARIANTE

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

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

Pertanto gli standard, già abbondanti, sono ampiamente verificati.

CONCLUSIONI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO

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

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

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



11.3 MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

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

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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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







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



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



Sintesi della valutazione ambientale

AREE TEMATICHE AMBIENTALI	VALUTAZIONE AMBIENTALE	CRITICITÀ
 ARIA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
 ACQUA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
 SUOLO E SOTTOSUOLO	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
 AGENTI FISICI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
 SISTEMI PRODUTTIVI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
 PAESAGGIO	La modifica non produce alcun effetto sugli aspetti paesaggistici. Coerenza con le 4 invarianti.	

CONCLUSIONE: in merito alla seguente istanza: La modifica proposta non apporta nessuna modifica sostanziale sulle componenti ambientali, riproponendo una situazione, di fatto già esistente e già valutata nella formazione dello strumento urbanistico originario.

Tuttavia, questa modifica può consentire il recupero di edifici esistenti e il superamento di condizioni di degrado degli stessi.



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

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



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

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

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

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

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

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

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

f) Modalità di attuazione

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



Stato modificato della Scheda Norma AUR 1.20

U T O E Capannoli

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

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

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

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

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

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

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



d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

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

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

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

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












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

f) Modalità di attuazione

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



Sintesi della valutazione ambientale

AREE TEMATICHE AMBIENTALI		VALUTAZIONE AMBIENTALE	CRITICITÀ
	ARIA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	ACQUA	La modifica non produce effetti significativi sulla componente ambientale (impermeabilizzazione suolo \geq SFx25%)	
	SUOLO E SOTTOSUOLO	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	AGENTI FISICI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SISTEMI PRODUTTIVI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	PAESAGGIO	La modifica produce effetti positivi sugli aspetti paesaggistici in relazione all'eliminazione delle condizioni di degrado e alle azioni di riqualificazione e riordino dell'insediamento. Coerenza con le 4 invarianti.	

CONCLUSIONE: in merito alla seguente istanza: La modifica proposta non apporta nessuna modifica sostanziale sulle componenti ambientali, in quanto, si consente una destinazione d'uso già ammissibile in un intervento di nuova costruzione, anche ad un intervento di recupero edilizio, purché effettuato nel rispetto dei moderni criteri di sostenibilità ambientale e nel rispetto del Titolo IX delle Norme Tecniche di Attuazione del RU vigente.

Questo intervento è legato a quello identificato all'istanza n. 8 per il passaggio di un'area destinata attualmente a verde privato ad area ricompresa nell' A.U.R. 1.20 con lo scopo di recuperare il fabbricato interno alla stessa attraverso un intervento di ristrutturazione che porti al superamento delle attuali condizioni di degrado.



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

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



Stato Attuale

Allegato n. 2

Normative speciali di ambito agricolo

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

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

NS2 Stralciata

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

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

NS5 Stralciata

NS6 Stralciata

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

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

NS9 Stralciata

Con il R.U. Sono state introdotte:

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

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

Il presente documento si compone di n pagine

da me verificate e sottoscritte.

Il Responsabile del Procedimento

(Arch. Maria Antonietta Vocino)

Lì.....



Stato Modificato

Allegato n. 2

Normative speciali di ambito agricolo

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

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

NS2 Stralciata

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

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

NS5 Stralciata

NS6 Stralciata

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

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

NS9 Stralciata

Con il R.U. Sono state introdotte:

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

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



ALLEGATO n. 3

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

D.M.1444/68 AMBITI DISCIPLINATI DAL RU

zona A	Ambiti della conservazione Nuclei e centri storici Ambiti della riqualificazione Riorganizzazione infrastrutture: Servizi ricadenti all'interno del Centro Storico
zona B	Ambiti della valorizzazione Tessuti urbani consolidati Ambiti consolidati di pianificazione unitaria (PEEP, ecc.) Completamento zone residenziali con interventi di ricucitura del tessuto edilizio di categoria A o B Completamento residuo da PRG Strada privata di accesso ai lotti Ambiti della riqualificazione Ambiti Unitari di Recupero Riorganizzazione infrastrutture: Servizi (A.U.R.) verde privato
zona C	Ambiti della trasformazione Ambiti unitari di progetto (A.U.P.)
zona D	Tessuti per attività produttive Ambiti consolidati di pianificazione unitaria (PIP) Aree economiche e miste Completamento zone produttive con interventi di ricucitura del tessuto edilizio Centro rottamazione Deposito e custodia automezzi ed attività collaterali al centro di rottamazione
zona E	Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola Ambito paesaggistico del versante collinare Ambito paesaggistico della pianura
zona F	Infrastrutture di carattere generale Depuratore, piattaforma ecologica Depuratore, piattaforma ecologica, ampliamento Servizi ed attrezzature di interesse generale Cimitero












COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

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



Sintesi della valutazione ambientale

AREE TEMATICHE AMBIENTALI		VALUTAZIONE AMBIENTALE	CRITICITÀ
	ARIA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	ACQUA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SUOLO E SOTTOSUOLO	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	AGENTI FISICI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SISTEMI PRODUTTIVI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	PAESAGGIO	La modifica non produce alcun effetto sugli aspetti paesaggistici. Coerenza con le 4 invarianti.	

CONCLUSIONE: in merito alla seguente istanza: La modifica proposta non apporta nessuna modifica sostanziale sulle componenti ambientali, in quanto trattasi di una tabella di conversione fra zone urbanistiche così come definite dal D.M. 1444/68 e quelle definite ai sensi del vigente R.U. La tabella si rende necessaria per effettuare le conversioni fra le definizioni di azionamento correntemente usate e quelle standard stabilite dalla legge nazionale col suddetto decreto di riferimento.



12- VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

Ai fini della verifica preventiva degli effetti significativi sull'ambiente e in relazione ai criteri di assoggettabilità di cui all'allegato 1 della L.R. 10/2010 si rileva quanto segue.

12.1 CARATTERISTICHE DEL PIANO O PROGRAMMA

tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi (Punto 1 dell'Allegato 1 della L.R. 10/2010):

• in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse

La proposta di variante interessa sostanzialmente due ambiti limitati, di cui uno a Capannoli e uno nella frazione di Santo Pietro Belvedere, oltre a modificare la forma di un parcheggio pubblico. Il primo intervento, riguarda sostanzialmente la risistemazione dell'area adiacente alla rotonda denominata "Tunnel nel Tempo" compresa fra la Strada Provinciale n° 26 denominata "Via del Commercio", il tratto iniziale di Via Baciocchi e la Via Volterrana, prevedendo uno spostamento di un'area edificabile a seguito della richiesta di eliminazione di un'area esistente ed il suo inserimento più a Sud, creando una zona di ricucitura del tessuto edilizio esistente residenziale e formando un'unica destinazione urbanistica dell'area di proprietà del fabbricato compreso all'interno dell'attuale Ambito Unitario di Recupero 1.20, di cui si prevede la possibilità di recupero del fabbricato esistente, riqualificando l'area prevedendo nuovi insediamenti che favoriranno il superamento dell'attuale condizione di degrado.

Il secondo ambito riguarda un intervento di ricucitura del tessuto edilizio al fine di conformarlo al limite del territorio urbanizzato così come individuato dal PSI adottato, ed anche in questo caso, favorire il recupero dell'area, prevedendo l'insediamento di un nuovo edificio che costituirà, una volta finito e abitato, un presidio sul territorio, andando così a realizzare il disegno urbanistico di riconformazione dell'area.

A questi due interventi, se ne unisce un altro, di interesse pubblico, legato alla realizzazione del parcheggio denominato di "Via delle Colline", che col nuovo disegno proposto, conterrà più posti auto e sarà più fruibile dagli utenti.

Altri interventi previsti, sono sostanzialmente interventi di aggiornamento del quadro conoscitivo o di rettifica di errori materiali.

La Variante in esame prevede sostanzialmente interventi, che per dimensioni e collocazione, assumono rilevanza unicamente a livello comunale. La Variante costituisce ambito di riferimento (quadro generale) per l'individuazione degli interventi da prevedere sulle aree interessate e per la realizzazione dei successivi interventi edilizi.

Le azioni messe in atto con la proposta di Variante sono limitate alle aree in oggetto, che costituiscono piccolissima porzione dell'intero territorio comunale, e si attueranno su iniziativa privata, a parte la realizzazione del parcheggio pubblico.



• in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati

La proposta di variante interessa un ambito limitato di azione e non presenta relazioni di rilievo con gli obiettivi generali del P.T.C.P. e del P.I.T..

Le verifiche di coerenza contenute nella relazione della proposta di variante non hanno inoltre evidenziato motivi di contrasto con i contenuti specifici dei due strumenti della pianificazione territoriale.

La realizzazione degli interventi previsti nella Variante, è mirata sostanzialmente a recuperare situazione di abbandono e degrado edilizio (vecchi fabbricati oggi dismessi e di cui, per ragioni di mancanza di capitali privati, si cerca di favorirne interventi di recupero anche con le attuali destinazioni d'uso) e a realizzare una parte di previsioni insediative previste nel vigente PS andando ad individuare aree e disponibilità dei proprietari alla loro realizzazione.

In coerenza con i contenuti del P.T.C.P. e del P.I.T., gli interventi proposti, mirano a raggiungere gli scopi e gli indirizzi previsti nei vigenti strumenti urbanistici territoriali, prima di tutto il PS e come sua diretta conseguenza, il RU..

• la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

La variante consente l'inserimento di funzioni già previste all'interno del territorio urbanizzato. Concorre principalmente alla riqualificazione dei contesti paesaggistici in ambiti puntuali del territorio e nel promuovere azioni per il superamento delle situazioni di abbandono e di degrado al fine della valorizzazione complessiva del territorio.

• problemi ambientali relativi al piano o programma

Le risorse ambientali sulle quali è prevedibile un eventuale impatto significativo in relazione ai contenuti della proposta di variante e all'attuazione dell'intervento consentito sono:

- il suolo in quanto è prevista nuova edificazione;
- in relazione alle risorse acqua, aria, flora e fauna, non si rilevano effetti significativi. come evidenziato nelle specifiche puntuali della Variante; si cerca di favorire il recupero di condizioni di degrado (interventi su immobili esistenti) oppure di migliorare le condizioni dell'attuale abitato costituendo degli ulteriori presidi.

• rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

La proposta di variante non comporta interventi o interessamento di aree che rilevino in relazione a piani o programmi inerenti l'attuazione della normativa europea nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);



12.2 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE

Che possono essere interessate tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi (Punto 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010):

- **probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti**

L'attuazione delle previsioni contenute nella proposta di variante comporta la realizzazione di interventi edilizi il cui carattere risulta irreversibile. Sono previste misure per mitigare l'impatto sul paesaggio.

Gli altri impatti non risultano rilevanti.

La probabilità di attuazione è legata all'iniziativa della proprietà, tenendo però presente il limite temporale imposto dalla durata delle previsioni della presente variante, come previsto ai sensi dell'articolo 30 comma 4 della LRT 65/2014 e succ. mm.ii..

- **carattere cumulativo degli impatti**

Per ogni singolo elemento puntuale della Variante è stata effettuata una verifica degli effetti sulle risorse ambientali (suolo, acqua, aria, flora e fauna) e territoriali (approvvigionamento idrico; energia; smaltimento liquami; rifiuti; clima acustico). La proposta di variante interessa sostanzialmente ambiti limitati del territorio comunali a livello puntuale.

Eseguendo una valutazione complessiva di tutti gli effetti ambientali e territoriali derivanti, si può osservare che gli stessi non risultano rilevanti e conseguentemente non si ravvisano caratteri di cumulabilità o tali per cui un effetto somma potrebbe determinare rilevanza..

Gli interventi ivi previsti consentono il superamento delle attuali condizioni di degrado urbanistico (manufatti esistenti) e la valorizzazione del contesto territoriale, sia all'ingresso del capoluogo che del contesto collinare della frazione di Santo Pietro Belvedere.

- **natura transfrontaliera degli impatti**

La proposta di variante riveste carattere di livello locale.

- **rischi per la salute umana o per l'ambiente**

Gli effetti sulle risorse, tra cui aria, suolo, acqua, flora e fauna, non sono da ritenersi significativi. L'attuazione degli interventi previsti nella presente Variante non comportano impatti con effetti sulla salute umana o per l'ambiente.

- **entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)**

Gli impatti prevedibili hanno carattere locale all'interno della sfera comunale. Non sono attesi effetti significativi sul traffico locale, né sostanzialmente sul sistema della sosta, in quanto quest'ultima ampiamente prevista all'interno dei singoli interventi locali. Gli incrementi di allog-



gi, e quindi di abitanti, sono sostanzialmente compresi in quelli previsti dal vigente PS e di cui il Regolamento Urbanistico in vigore soddisfa già ampiamente gli standard necessari.

- **valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:**
 - 1. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;**
 - 2. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;**

Non sono interessate aree con speciali caratteristiche naturali. Non sono interessati immobili riconosciuti di interesse culturale ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004. Non sono presenti aree naturali protette. Non è previsto uso intensivo del suolo e non sono previste destinazioni che possano comportare superamenti dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite (inquinamento atmosferico, del suolo o delle acque) relativamente alle risorse ambientali.

- **impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.**

La proposta di variante non interviene su aree riconosciute come protette a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Non coinvolge zone classificate come Zone di Protezione Speciale ZPS, né Siti di Importanza comunitaria SIC, né Siti di Importanza Regionale SIR.

Non sono interessate aree o immobili ricadenti in zona soggetta a vincolo paesaggistico per Legge ex art. 142 del D.Lgs 42/2004.



13- SINTESI DELLE CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUGLI IMPATTI CONNESSI ALLA PROPOSTA DI VARIANTE

Esaminata complessivamente la variante in oggetto, che interessa sia aspetti di carattere generale che puntuali, modifiche e/o correzioni di errori di rappresentazione grafica promosse dai privati o dallo stesso ufficio urbanistica comunale, non si rilevano elementi che producano significativi impatti sull'ambiente o sostanziali interferenze con la componente del patrimonio culturale e paesaggistico.

L'obiettivo della variante è infatti quello, a seguito della prima applicazione della variante per aggiornamento a scadenza quinquennale del Regolamento Urbanistico, di recepire tra le varie istanze private pervenute nel tempo, solo quelle aventi scarsa rilevanza sugli aspetti ambientali, senza innovare nella sostanza la disciplina generale e la visione di governo del territorio vigente.

L'impostazione della proposta di variante risulta coerente con gli indirizzi e prescrizioni della pianificazione territoriale di livello comunale (PS) e sovraordinata (PTCP, PIT);

In conclusione:

NON SI RAVVISANO IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE.

La proposta di variante propone opere edilizie che consentono l'attuazione di interventi già previsti all'interno del Piano Strutturale per il contesto territoriale comunale e che consentono il superamento delle attuali condizioni di abbandono e degrado delle aree interessate. La disciplina prevista, contiene gli elementi per garantire la riproduzione dei caratteri di identità dei luoghi e per consentire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico del Comune di Capannoli.

Considerate le valutazioni sopra esposte, si ritiene che, in base agli elementi fin qui emersi, non siano rilevabili impatti ambientali tali da rendere necessaria l'attivazione della procedura della VAS, ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i..

Capannoli, li 29/07/2020

**Il Progettista e Responsabile del
Procedimento**

Ing. Fabio Talini

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