



# Comune di Capannori

## Servizio Governo del Territorio



Ufficio Pianificazione Urbanistica S.I.T.

Capannori p.zza A.Moro 1 - Lucca 55012 tel. 0583-4281 www.comune.capannori.lu.it

## REGOLAMENTO URBANISTICO

Approvato con delibere C.C. n° 13 del 12/03/2009, n° 14 del 13/03/2009, n° 15 del 16/03/2009

## VARIANTE PARZIALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Adottata con delibera C.C. n° 38 del 21/07/2011  
Approvata con delibera C.C. n° 63 del 29/12/2011

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - TESTO A FRONTE

Estensore del progetto	Resp. del Procedimento
<b>Arch. Michele Nucci</b>	<b>Arch. Stefano Modena</b>
Garante della comunicazione	<b>Dott. Giuseppe Marianetti</b>
Coordinamento tecnico	

Gruppo di progettazione interno det.dir. n° del
<b>Geom. Sergio Del Barga</b> <b>Geom. Giovanni Del Frate</b> <b>Geol. Gianluca Bucci</b>
<b>S.I.T.</b> <b>Esp.GIS Francesco Agostini</b> <b>Esp.GIS Alessia Pieraccini</b>
Tecnici esterni incaricati

**Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico ex art. 17 Legge Regionale 3/01/2005 n° 1.  
Norme Tecniche di Attuazione – testo a fronte.**

Con la presente articolazione normativa si intende chiarire quali sono le modifiche proposte alla attuale formulazione delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, per gli articoli oggetto di modifica. Gli articoli oggetto di variazione sono proposti secondo l'ordine di numerazione attuale e non secondo la numerazione degli obiettivi della presente variante; in testa all'articolo oggetto di variazione vi è riportato l'obiettivo a cui si riferisce. In **barrato** è riportato l'articolato attuale che si va a eliminare, ed in **corsivo** è riportato l'articolato oggetto di proposta di modifica e/o le parti aggiunte. Le schede normative n° 37, 38 e 39 sono da intendersi integralmente aggiunte alle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

<b>ORIGINALE</b> Variante generale al R.U. approvata con delibere di C.C. n. 13 del 12.03.2009, n. 14 del 13.03.2009 e n. 15 del 16.03.2009	<b>NUOVA VERSIONE PROPOSTA</b>
<b><i>20) Modifica dell'articolo 4 del R.U. vigente per portare la validità dei Progetto Unitari dal termine attuale di 5 anni(stabilito con determina dirigenziale) a 3 anni.</i></b>	
<p><b>Art. 4</b> <b>Definizioni</b> [...omissis...] Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni oltre alle specifiche norme di zona: <i>Progetto Unitario</i> Il Progetto Unitario è una elaborazione dettagliata e preventiva alle richieste di permesso di costruire, degli interventi da compiersi sulle aree di completamento inserite in Ambiti Normativi ai fini di un corretto e ordinato sviluppo edilizio. E' approvato dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Edilizia e diventa efficace successivamente alla firma della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo il cui schema è parte sostanziale dello stesso. Il Progetto Unitario deve interessare l'intero Ambito Normativo (pertanto deve essere sottoscritto da tutti i proprietari dell'area) e deve sempre prevederne le fasi di attuazione in funzione del procedere delle nuove costruzioni e delle relative urbanizzazioni. Dal P.U. possono essere escluse le aree di quei proprietari che complessivamente detengono una superficie inferiore al 5% della superficie compresa nell'Ambito Normativo, qualora gli stessi dichiarino il loro non interesse a partecipare all'attuazione dell'intervento. Queste aree non devono incidere sulla funzionalità e organicità dell'intervento. Il Dirigente, su istanza dei proprietari delle aree, potrà approvare Progetti Unitari parziali, purché costituiscano parti autonomamente funzionali e organiche con l'intero Ambito Normativo e non vengano pregiudicati gli interventi futuri. La documentazione da allegare alla richiesta di approvazione del</p>	<p><b>Art. 4</b> <b>Definizioni</b> [...omissis...] Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni oltre alle specifiche norme di zona: <i>Progetto Unitario</i> Il Progetto Unitario è una elaborazione dettagliata e preventiva alle richieste di permesso di costruire, degli interventi da compiersi sulle aree di completamento inserite in Ambiti Normativi ai fini di un corretto e ordinato sviluppo edilizio. E' approvato dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Edilizia e diventa efficace successivamente alla firma della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo il cui schema è parte sostanziale dello stesso. Il Progetto Unitario deve interessare l'intero Ambito Normativo (pertanto deve essere sottoscritto da tutti i proprietari dell'area) e deve sempre prevederne le fasi di attuazione in funzione del procedere delle nuove costruzioni e delle relative urbanizzazioni. Dal P.U. possono essere escluse le aree di quei proprietari che complessivamente detengono una superficie inferiore al 5% della superficie compresa nell'Ambito Normativo, qualora gli stessi dichiarino il loro non interesse a partecipare all'attuazione dell'intervento. Queste aree non devono incidere sulla funzionalità e organicità dell'intervento. Il Dirigente, su istanza dei proprietari delle aree, potrà approvare Progetti Unitari parziali, purché costituiscano parti autonomamente funzionali e organiche con l'intero Ambito Normativo e non vengano pregiudicati gli interventi futuri. La documentazione da allegare alla richiesta di approvazione del</p>

<p>Progetto Unitario verrà definita dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Edilizia sulla base delle finalità del Progetto Unitario e delle seguenti indicazioni di carattere generale:</p> <p>elenco dei mappali interessati, con le relative superfici e corrispondenti proprietari; descrizione dell'ambiente fisico interessato dall'intervento; planivolumetrico con l'indicazione dei lotti edificabili, dell'ubicazione degli immobili, delle sistemazioni esterne, compreso quelle a verde, con descrizione delle specie vegetali impiegate e delle superfici impermeabili; schema delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare secondo gli standard definiti dai competenti Uffici tecnici comunali; misure adottate per la mitigazione degli effetti ambientali; schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, redatto secondo le indicazioni dell'Ufficio, che stabilisca gli impegni connessi alla realizzazione del Progetto Unitario, nonché le garanzie finanziarie inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le previste misure di mitigazione degli effetti ambientali.</p> <p>Nei casi di particolare difficoltà attuativa il Dirigente può motivatamente consentire la presentazione, in luogo del Progetto Unitario, di un Piano Attuativo da redigersi ed approvarsi nei termini e con le modalità previste dalle leggi vigenti. [...omissis...]</p>	<p>Progetto Unitario verrà definita dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Edilizia sulla base delle finalità del Progetto Unitario e delle seguenti indicazioni di carattere generale:</p> <p>elenco dei mappali interessati, con le relative superfici e corrispondenti proprietari; descrizione dell'ambiente fisico interessato dall'intervento; planivolumetrico con l'indicazione dei lotti edificabili, dell'ubicazione degli immobili, delle sistemazioni esterne, compreso quelle a verde, con descrizione delle specie vegetali impiegate e delle superfici impermeabili; schema delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare secondo gli standard definiti dai competenti Uffici tecnici comunali; misure adottate per la mitigazione degli effetti ambientali; schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, redatto secondo le indicazioni dell'Ufficio, che stabilisca gli impegni connessi alla realizzazione del Progetto Unitario, nonché le garanzie finanziarie inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le previste misure di mitigazione degli effetti ambientali.</p> <p>Nei casi di particolare difficoltà attuativa il Dirigente può motivatamente consentire la presentazione, in luogo del Progetto Unitario, di un Piano Attuativo da redigersi ed approvarsi nei termini e con le modalità previste dalle leggi vigenti.</p> <p><b><i>La validità del progetto Unitario è stabilità in 3 anni dalla data di approvazione dello stesso con determina dirigenziale, ove lo stesso non sià stato già approvato con diverso periodo di validità.</i></b> [...omissis...]</p>
---	---

**18) Recepimento delle norme per il recupero abitativo dei sottotetti in applicazione della Legge Regionale n. 5/2010 (recupero dei sottotetti)****Art. 11****Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

[...omissis...]

- *4. Ristrutturazione edilizia*

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, eventualmente prevedendo il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari.

Tali interventi comprendono altresì:

- *a) La demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dalle norme delle specifiche zone omogenee del Regolamento Urbanistico, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, sulla sicurezza del lavoro.*
- *b) La demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, nel rispetto di quanto previsto dal regolamento edilizio per i "volumi secondari".*
- *c) Addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese*

**Art. 11****Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

[...omissis...]

- *4. Ristrutturazione edilizia*

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, eventualmente prevedendo il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari.

Tali interventi comprendono altresì:

- *a) La demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dalle norme delle specifiche zone omogenee del Regolamento Urbanistico, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, sulla sicurezza del lavoro.*
- *b) La demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, nel rispetto di quanto previsto dal regolamento edilizio per i "volumi secondari".*
- *c) Addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese*

<p>le pertinenze. Sono interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti:</p> <p>1. Per gli edifici ad uso abitazione:</p> <p>1.1 Le addizioni per realizzare il bagno, una ulteriore camera, corridoi, ecc.;</p> <p>1.2 Il rialzamento del sottotetto purché presenti un altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili;</p> <p>1.3 La realizzazione di locali interrati purché funzionali all'edificio esistente.</p> <p>La volumetria complessiva in ampliamento, per le addizioni funzionali di cui ai punti 1.1 e 1.2, ove maggiore di mc. 90, non può essere comunque superiore al 20% del volume del fabbricato esistente.</p> <p>2. Per gli edifici con destinazione d'uso "servizi":</p> <p>2.1 Le addizioni finalizzate al conseguimento di adeguamenti igienici, al miglioramento della distribuzione dei vani, ecc., purché la volumetria complessiva in ampliamento non sia superiore al 10% del volume del fabbricato esistente.</p> <p>2.2 La realizzazione di locali interrati purché funzionali all'edificio esistente</p> <p>3. Per gli edifici con destinazione d'uso "produttiva":</p> <p>3.1 Le addizioni finalizzate al conseguimento di adeguamenti igienici e relative alla sicurezza sul lavoro, al miglioramento della distribuzione dei locali lavorativi, purché la volumetria complessiva in ampliamento non sia superiore al 5% del volume del fabbricato esistente.</p> <p>3.2 La realizzazione di locali interrati purché funzionali all'edificio esistente.</p> <p>d) Le <i>ptinenze</i>, come definite dal Regolamento Edilizio, realizzate in addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti.</p>	<p>le pertinenze. Sono interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti:</p> <p>1. Per gli edifici ad uso abitazione:</p> <p>1.4 Le addizioni per realizzare il bagno, una ulteriore camera, corridoi, ecc.;</p> <p>1.5 Il rialzamento del sottotetto purché presenti un altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili;</p> <p>1.6 La realizzazione di locali interrati purché funzionali all'edificio esistente.</p> <p>La volumetria complessiva in ampliamento, per le addizioni funzionali di cui ai punti 1.1 e 1.2, ove maggiore di mc. 90, non può essere comunque superiore al 20% del volume del fabbricato esistente.</p> <p><b>1.7 Sono ammessi gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R.5/2010.</b></p> <p>2. Per gli edifici con destinazione d'uso "servizi":</p> <p>2.1 Le addizioni finalizzate al conseguimento di adeguamenti igienici, al miglioramento della distribuzione dei vani, ecc., purché la volumetria complessiva in ampliamento non sia superiore al 10% del volume del fabbricato esistente.</p> <p>2.2 La realizzazione di locali interrati purché funzionali all'edificio esistente</p> <p>3. Per gli edifici con destinazione d'uso "produttiva":</p> <p>3.1 Le addizioni finalizzate al conseguimento di adeguamenti igienici e relative alla sicurezza sul lavoro, al miglioramento della distribuzione dei locali lavorativi, purché la volumetria complessiva in ampliamento non sia superiore al 5% del volume del fabbricato esistente.</p> <p>3.2 La realizzazione di locali interrati purché funzionali all'edificio esistente.</p>
--	--

<p>▪ <i>e) Il superamento delle barriere architettoniche</i> Comprende gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità . [...omissis...]</p>	<p><i>d) Le pertinenze</i>, come definite dal Regolamento Edilizio, realizzate in addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti.</p> <p>▪ <i>e) Il superamento delle barriere architettoniche</i> Comprende gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità . [...omissis...]</p>
--	---

**Art. 14****Centri storici**

Sono le parti di territorio interessate da centri, nuclei e agglomerati urbanistico edilizi che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale, assimilate alle Zone A del D.M.1444/68.

All'interno di tali zone gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una precisa e corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni urbane.

La destinazione ammessa è prevalentemente residenziale, ma sono consentite anche attività agrituristiche e di servizio di cui all'art. 5 punti 1-2-4-6 con esclusione dei campeggi e ed area di sosta caravan; è consentito il mantenimento delle attività artigianali esistenti, come definite all'art. 5 punto 3.

Per gli interventi sugli immobili è obbligatoria la presentazione di un'adeguata documentazione grafica e fotografica delle caratteristiche architettoniche e decorative interne ed esterne, e di apposita relazione storica corredata da copia di documenti storici ove reperibili.

Gli interventi dovranno essere preventivamente esaminati dagli esperti della commissione comunale per il paesaggio.

Per gli edifici campiti in rosso nelle tavole grafiche del R.U. sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 15.

Per gli altri immobili sono consentite le seguenti categorie di intervento:

1. Manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Restauro e risanamento conservativo.
3. Ristrutturazione edilizia:

a) Limitatamente alla volumetria esistente con le seguenti precisazioni:

**Art. 14****Centri storici**

Sono le parti di territorio interessate da centri, nuclei e agglomerati urbanistico edilizi che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale, assimilate alle Zone A del D.M.1444/68.

All'interno di tali zone gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una precisa e corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni urbane.

La destinazione ammessa è prevalentemente residenziale, ma sono consentite anche attività agrituristiche e di servizio di cui all'art. 5 punti 1-2-4-6 con esclusione dei campeggi e ed area di sosta caravan; è consentito il mantenimento delle attività artigianali esistenti, come definite all'art. 5 punto 3.

Per gli interventi sugli immobili è obbligatoria la presentazione di un'adeguata documentazione grafica e fotografica delle caratteristiche architettoniche e decorative interne ed esterne, e di apposita relazione storica corredata da copia di documenti storici ove reperibili.

Gli interventi dovranno essere preventivamente esaminati dagli esperti della commissione comunale per il paesaggio.

Per gli edifici campiti in rosso nelle tavole grafiche del R.U. sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 15.

Per gli altri immobili sono consentite le seguenti categorie di intervento:

1. Manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Restauro e risanamento conservativo.
3. Ristrutturazione edilizia:

a) Limitatamente alla volumetria esistente con le seguenti precisazioni:

<p>- negli edifici di antica formazione i soppalchi non potranno essere realizzati tramite la demolizione di solai esistenti, ad eccezione del piano sottotetto, a condizione che non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e decorative tramite l'utilizzo di idonei materiali e modalità esecutive che ne evidenzino la struttura originaria;</p> <p>- l'accorpamento o il frazionamento di unità immobiliari, non dovranno alterare gli elementi principali dell'impianto distributivo originario, le caratteristiche architettoniche strutturali e decorative, le aperture negli elementi portanti verticali dovranno essere limitate;</p> <p>- sono consentiti frazionamenti di unità immobiliari purché risultino di superficie utile non inferiore a 40 mq., fermi restando i caratteri architettonici e decorativi degli edifici; qualora il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 60;</p> <p>- è consentito un limitato adeguamento delle altezze interne attraverso la modifica delle quote d'imposta dei solai solo quando non siano presenti valori architettonici decorativi di particolare pregio, comunque contenuta in cm. 30. L'intervento che comporti modifiche alle aperture esterne sarà consentito a condizione che risulti compatibile con i caratteri formali dell'edificio e con il contesto edificato.</p> <p>b) Demolizione con fedele ricostruzione con gli stessi materiali, salvo i necessari adeguamenti alla normativa sismica, per gli immobili che presentano un degrado strutturale tale da non poter essere sottoposti ad intervento conservativo, lo stato dovrà essere documentato in maniera approfondita ed esaustiva tramite perizia statica redatta da tecnico abilitato.</p> <p>c) Demolizione di volumetrie secondarie costruite con materiali e tipologie incongruenti con il contesto e loro ricostruzione anche con accorpamento all'edificio principale qualora ciò non contrasti con la tipologia edilizia; la ricostruzione dovrà essere realizzata</p>	<p>- negli edifici di antica formazione i soppalchi non potranno essere realizzati tramite la demolizione di solai esistenti, ad eccezione del piano sottotetto, a condizione che non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e decorative tramite l'utilizzo di idonei materiali e modalità esecutive che ne evidenzino la struttura originaria;</p> <p>- l'accorpamento o il frazionamento di unità immobiliari, non dovranno alterare gli elementi principali dell'impianto distributivo originario, le caratteristiche architettoniche strutturali e decorative, le aperture negli elementi portanti verticali dovranno essere limitate;</p> <p>- sono consentiti frazionamenti di unità immobiliari purché risultino di superficie utile non inferiore a 40 mq., fermi restando i caratteri architettonici e decorativi degli edifici; qualora il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 60;</p> <p>- è consentito un limitato adeguamento delle altezze interne attraverso la modifica delle quote d'imposta dei solai solo quando non siano presenti valori architettonici decorativi di particolare pregio, comunque contenuta in cm. 30. L'intervento che comporti modifiche alle aperture esterne sarà consentito a condizione che risulti compatibile con i caratteri formali dell'edificio e con il contesto edificato.</p> <p>- <b>sono consentiti gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R.5/2010</b></p> <p>b) Demolizione con fedele ricostruzione con gli stessi materiali, salvo i necessari adeguamenti alla normativa sismica, per gli immobili che presentano un degrado strutturale tale da non poter essere sottoposti ad intervento conservativo, lo stato dovrà essere documentato in maniera approfondita ed esaustiva tramite perizia statica redatta da tecnico abilitato.</p> <p>c) Demolizione di volumetrie secondarie costruite con materiali e</p>
--	--

<p>con forme e materiali tali da integrarsi con i caratteri del fabbricato principale.</p> <p>d) Addizione di volumi tecnici, nonché per adeguamento igienico-sanitario e per interventi di adeguamento alla normativa antisismica, sull'isolamento acustico e sul risparmio energetico. Gli interventi sono ammessi qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare tali volumi all'interno dell'edificio operando una riorganizzazione funzionale. L'inserimento di servizi igienici e tecnologici, nonché delle eventuali volumetrie accessorie strettamente necessarie a conseguire un corretto inserimento morfologico dell'addizione funzionale, dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale e di preferenza dovranno essere ubicati non sui fronti principali. Non sono ammessi volumi in ampliamento per gli edifici che possono considerarsi storicizzati sotto il profilo planivolumetrico. Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali superfetazioni estranee al tipo edilizio in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza.</p> <p>e) Rialzamento del sottotetto dei fabbricati esistenti ad uso abitativo al fine di renderlo abitabile purché presenti un'altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili; la sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità che il piano interessato alla sopraelevazione risulti parte morfologica interessante del tipo edilizio ed elemento caratterizzante della configurazione architettonica dei prospetti quali altane, presenza di continuità della linea di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano.</p> <p>f) Superamento delle barriere architettoniche: gli interventi dovranno essere congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici.</p> <p>g) Mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente</p>	<p>tipologie incongruenti con il contesto e loro ricostruzione anche con accorpamento all'edificio principale qualora ciò non contrasti con la tipologia edilizia; la ricostruzione dovrà essere realizzata con forme e materiali tali da integrarsi con i caratteri del fabbricato principale.</p> <p>d) Addizione di volumi tecnici, nonché per adeguamento igienico-sanitario e per interventi di adeguamento alla normativa antisismica, sull'isolamento acustico e sul risparmio energetico. Gli interventi sono ammessi qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare tali volumi all'interno dell'edificio operando una riorganizzazione funzionale. L'inserimento di servizi igienici e tecnologici, nonché delle eventuali volumetrie accessorie strettamente necessarie a conseguire un corretto inserimento morfologico dell'addizione funzionale, dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale e di preferenza dovranno essere ubicati non sui fronti principali. Non sono ammessi volumi in ampliamento per gli edifici che possono considerarsi storicizzati sotto il profilo planivolumetrico. Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali superfetazioni estranee al tipo edilizio in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza.</p> <p>e) Rialzamento del sottotetto dei fabbricati esistenti ad uso abitativo al fine di renderlo abitabile purché presenti un'altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili; la sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità che il piano interessato alla sopraelevazione risulti parte morfologica interessante del tipo edilizio ed elemento caratterizzante della configurazione architettonica dei prospetti quali altane, presenza di continuità della linea di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano.</p> <p>f) Superamento delle barriere architettoniche: gli interventi dovranno</p>
---	---

<p>articolo, purché gli interventi non comportino alterazione dell'assetto distributivo interno relativamente agli elementi strutturali e di valore storico architettonico, vengano fatte coincidere con parti organiche dell'immobile e siano fatti salvi i valori architettonici e decorativi di pregio per i quali è obbligatoria un'adeguata documentazione.</p> <p>4. Demolizione e ricostruzione degli edifici costruiti con materiali e tipologie incongruenti con i caratteri del contesto. La ricostruzione dovrà essere realizzata in sito, secondo la definizione di cui al successivo art. 19, con materiali e tecniche costruttive congrue con gli edifici storici contermini.</p> <p>5. Demolizione. Tale intervento senza recupero della volumetria demolita è consentito relativamente ad immobili recenti o parte degli stessi che non presentano motivo di conservazione, e la cui demolizione non alteri il contesto ambientale.</p> <p>[...omissis...]</p>	<p>essere congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici.</p> <p>g) Mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo, purché gli interventi non comportino alterazione dell'assetto distributivo interno relativamente agli elementi strutturali e di valore storico architettonico, vengano fatte coincidere con parti organiche dell'immobile e siano fatti salvi i valori architettonici e decorativi di pregio per i quali è obbligatoria un'adeguata documentazione.</p> <p>4. Demolizione e ricostruzione degli edifici costruiti con materiali e tipologie incongruenti con i caratteri del contesto. La ricostruzione dovrà essere realizzata in sito, secondo la definizione di cui al successivo art. 19, con materiali e tecniche costruttive congrue con gli edifici storici contermini.</p> <p>5. Demolizione. Tale intervento senza recupero della volumetria demolita è consentito relativamente ad immobili recenti o parte degli stessi che non presentano motivo di conservazione, e la cui demolizione non alteri il contesto ambientale.</p> <p>[...omissis...]</p>
<p><b>Art. 16</b> <b>Edifici di valore storico-architettonico</b></p> <p>Sono gli edifici costituiti da case padronali e signorili, da edifici in stile Liberty o di pregio fine 800 e primo 900, da corti e insediamenti agricoli significativi, per i quali si prevede il mantenimento e la tutela delle loro caratteristiche storico-architettoniche. Detti edifici ricadono in aree assimilate alle Zone A del D.M.1444/68.</p> <p>Per gli interventi sugli immobili è obbligatoria la presentazione di un'adeguata documentazione grafica e fotografica delle caratteristiche architettoniche e decorative interne ed esterne, e di apposita relazione storica corredata da copia di documenti storici ove reperibili.</p>	<p><b>Art. 16</b> <b>Edifici di valore storico-architettonico</b></p> <p>Sono gli edifici costituiti da case padronali e signorili, da edifici in stile Liberty o di pregio fine 800 e primo 900, da corti e insediamenti agricoli significativi, per i quali si prevede il mantenimento e la tutela delle loro caratteristiche storico-architettoniche. Detti edifici ricadono in aree assimilate alle Zone A del D.M.1444/68.</p> <p>Per gli interventi sugli immobili è obbligatoria la presentazione di un'adeguata documentazione grafica e fotografica delle caratteristiche architettoniche e decorative interne ed esterne, e di apposita relazione storica corredata da copia di documenti storici ove reperibili.</p>

<p>Gli interventi dovranno essere preventivamente esaminati dagli esperti della commissione comunale per il paesaggio.</p> <p>Per gli edifici campiti in rosso nelle tavole grafiche del R.U. sono consentiti gli interventi di cui all'art. 15.</p> <p>Per gli altri edifici sono consentite le seguenti categorie di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle caratteristiche originarie degli immobili.</li> <li>- Restauro e risanamento conservativo.</li> <li>- Ristrutturazione edilizia limitata ai seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- riorganizzazione edilizia interna, anche con frazionamenti o accorpamenti per l'ottenimento di unità immobiliari della superficie utile non inferiore a 40 mq., che non comporti alterazione delle caratteristiche distributive, architettoniche, strutturali e decorative degli immobili relativamente agli elementi di interesse storico architettonico; qualora il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 60;</li> <li>- inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;</li> <li>- superamento barriere architettoniche;</li> <li>- mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo, purché gli interventi non comportino alterazione dell'assetto distributivo interno relativamente agli elementi strutturali e di valore storico architettonico, vengano fatte coincidere con parti organiche dell'immobile e siano fatti salvi i valori architettonici e decorativi di pregio per i quali è obbligatoria un'adeguata documentazione.</li> </ul> </li> </ul> <p>Per le volumetrie costruite con materiali e tipologie incongruenti con le caratteristiche del contesto storico sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione del volume esistente sia in configurazione autonoma attraverso la ricostruzione in sito, secondo la definizione di cui al successivo art. 19, che con accorpamento all'edificio principale, purché non sottoposto alla disciplina dell'art. 15; la ricostruzione dovrà essere realizzata con forme e materiali tali da</p>	<p>Gli interventi dovranno essere preventivamente esaminati dagli esperti della commissione comunale per il paesaggio.</p> <p>Per gli edifici campiti in rosso nelle tavole grafiche del R.U. sono consentiti gli interventi di cui all'art. 15.</p> <p>Per gli altri edifici sono consentite le seguenti categorie di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle caratteristiche originarie degli immobili.</li> <li>- Restauro e risanamento conservativo.</li> <li>- Ristrutturazione edilizia limitata ai seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- riorganizzazione edilizia interna, anche con frazionamenti o accorpamenti per l'ottenimento di unità immobiliari della superficie utile non inferiore a 40 mq., che non comporti alterazione delle caratteristiche distributive, architettoniche, strutturali e decorative degli immobili relativamente agli elementi di interesse storico architettonico; qualora il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 60;</li> <li>- inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;</li> <li>- superamento barriere architettoniche;</li> <li>- mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo, purché gli interventi non comportino alterazione dell'assetto distributivo interno relativamente agli elementi strutturali e di valore storico architettonico, vengano fatte coincidere con parti organiche dell'immobile e siano fatti salvi i valori architettonici e decorativi di pregio per i quali è obbligatoria un'adeguata documentazione.</li> </ul> </li> <li>- <b>sono consentiti gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R.5/2010</b></li> </ul> <p>Per le volumetrie costruite con materiali e tipologie incongruenti con le caratteristiche del contesto storico sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione del volume esistente sia in configurazione autonoma attraverso la ricostruzione in sito, secondo la definizione di cui al successivo art. 19, che con accorpamento</p>
---	--

<p>integrarsi con i caratteri del contesto. La destinazione ammessa è prevalentemente residenziale, ma sono consentite anche attività agrituristiche e di servizio di cui all'art. 5 punti 1-2-4-6 con esclusione dei campeggi e ed area di sosta caravan; è consentito il mantenimento delle attività artigianali esistenti, come definite all'art. 5 punto 3.</p> <p>Per la tipologia dell'intervento, la sistemazione delle aree esterne e l'impiego dei materiali si fa riferimento a quanto indicato all'art. 14.</p> <p>Per ciascuna unità abitativa che abbia un'area di pertinenza che si prolunga in zone agricole, di interesse tipologico o di saturazione residenziale è ammessa la realizzazione di una autorimessa da ubicare al di fuori della zona A ma all'interno del lotto di pertinenza. L'intervento è ammissibile per una superficie utile non superiore a mq. 20 e altezza in gronda non maggiore di ml. 2,20, realizzato con materiali tradizionali e caratteri tipici dei luoghi, a condizione che non siano presenti altri locali destinabili a tale uso.</p>	<p>all'edificio principale, purché non sottoposto alla disciplina dell'art. 15; la ricostruzione dovrà essere realizzata con forme e materiali tali da integrarsi con i caratteri del contesto. La destinazione ammessa è prevalentemente residenziale, ma sono consentite anche attività agrituristiche e di servizio di cui all'art. 5 punti 1-2-4-6 con esclusione dei campeggi e ed area di sosta caravan; è consentito il mantenimento delle attività artigianali esistenti, come definite all'art. 5 punto 3.</p> <p>Per la tipologia dell'intervento, la sistemazione delle aree esterne e l'impiego dei materiali si fa riferimento a quanto indicato all'art. 14.</p> <p>Per ciascuna unità abitativa che abbia un'area di pertinenza che si prolunga in zone agricole, di interesse tipologico o di saturazione residenziale è ammessa la realizzazione di una autorimessa da ubicare al di fuori della zona A ma all'interno del lotto di pertinenza. L'intervento è ammissibile per una superficie utile non superiore a mq. 20 e altezza in gronda non maggiore di ml. 2,20, realizzato con materiali tradizionali e caratteri tipici dei luoghi, a condizione che non siano presenti altri locali destinabili a tale uso.</p>
---	---

**19) Innalzamento del limite di assoggettamento a piano urbanistico attuativo degli interventi previsto negli articoli n°: Art. 20s residenziali di saturazione, Art. 22s servizi di saturazione**

**Art. 20**

**Aree a prevalente destinazione residenziale saturazione**

[...omissis...]

Per gli edifici produttivi dismessi da almeno tre anni e per quelli per i quali l'opportunità della dismissione venga accertata e regolata quanto a tempistiche e modalità mediante specifici accordi stipulati con l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle direttive contenute nell'art. 18 della disciplina del P.I.T, nonché per gli edifici con destinazione a servizio è consentito il mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo. Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero della superficie utile lorda preesistente purché nel limite massimo derivante dall'applicazione sull'area oggetto di intervento di un indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc./mq., con le seguenti procedure:

- per il recupero di una superficie utile lorda inferiore a mq. 600 intervento edilizio diretto;
- per il recupero di una superficie utile lorda ~~superiore a mq 600~~ l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq. per 100 mc. di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale.

[...omissis...]

**Art. 20**

**Aree a prevalente destinazione residenziale saturazione**

[...omissis...]

Per gli edifici produttivi dismessi da almeno tre anni e per quelli per i quali l'opportunità della dismissione venga accertata e regolata quanto a tempistiche e modalità mediante specifici accordi stipulati con l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle direttive contenute nell'art. 18 della disciplina del P.I.T, nonché per gli edifici con destinazione a servizio è consentito il mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo. Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero della superficie utile lorda preesistente purché nel limite massimo derivante dall'applicazione sull'area oggetto di intervento di un indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc./mq., con le seguenti procedure:

- per il recupero di una superficie utile lorda inferiore a mq. 600 intervento edilizio diretto;
- **per il recupero di una superficie utile lorda uguale o superiore a mq. 600 e inferiore a mq 1000 intervento edilizio soggetto all'approvazione di un progetto unitario che preveda la realizzazione di una quota di standard urbanistici nella misura di mq. 18 per mc 100 di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico ed il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale.**
- per il recupero di una superficie utile lorda **uguale o superiore a mq. 1000** l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq. per 100

	<p>mc. di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale.</p> <p>[...omissis...]</p>
<p><b>Art. 22</b> <b>Aree a prevalente destinazione di servizio</b> <b>Saturazione</b> [...omissis...]</p> <p>Per gli edifici con destinazione produttiva, inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali, dismessi da almeno tre anni e per quelli per i quali l'opportunità della dismissione venga accertata e regolata quanto a tempistiche e modalità mediante specifici accordi stipulati con l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle direttive contenute nell'art. 18 della disciplina del P.I.T., nonché per gli edifici con destinazione a servizio, è consentito il cambio di destinazione anche a fini abitativi, nell'ambito di un intervento organico esteso a tutta l'area di proprietà.</p> <p>Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero della superficie utile lorda preesistente purché nel limite massimo derivante dall'applicazione sull'area oggetto di intervento di un indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc./mq., con le seguenti procedure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per il recupero di una superficie utile lorda inferiore a mq. 600 è consentito l'intervento edilizio diretto;</li> <li>- per il recupero di una superficie utile lorda <del>superiore a mq. 600</del> l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq. per 100 mc. di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in</li> </ul>	<p><b>Art. 22</b> <b>Aree a prevalente destinazione di servizio</b> <b>Saturazione</b> [...omissis...]</p> <p>Per gli edifici con destinazione produttiva, inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali, dismessi da almeno tre anni e per quelli per i quali l'opportunità della dismissione venga accertata e regolata quanto a tempistiche e modalità mediante specifici accordi stipulati con l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle direttive contenute nell'art. 18 della disciplina del P.I.T., nonché per gli edifici con destinazione a servizio, è consentito il cambio di destinazione anche a fini abitativi, nell'ambito di un intervento organico esteso a tutta l'area di proprietà.</p> <p>Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero della superficie utile lorda preesistente purché nel limite massimo derivante dall'applicazione sull'area oggetto di intervento di un indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc./mq., con le seguenti procedure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per il recupero di una superficie utile lorda inferiore a mq. 600 è consentito l'intervento edilizio diretto;</li> <li>- <b>per il recupero di una superficie utile lorda uguale o superiore a mq. 600 e inferiore a mq 1000 intervento edilizio soggetto all'approvazione di un progetto unitario che preveda la realizzazione di una quota di standard urbanistici nella misura di mq. 18 per mc 100 di volumetria realizzata, almeno</b></li> </ul>

<p>luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche è consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono in ogni caso sottoposti all'approvazione di un piano attuativo.</p> <p>[...omissis...]</p>	<p><b><i>la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico ed il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale.</i></b></p> <p>- per il recupero di una superficie utile lorda superiore <b><i>uguale o superiore a mq 1000</i></b> l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq. per 100 mc. di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche è consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono in ogni caso sottoposti all'approvazione di un piano attuativo.</p> <p>[...omissis...]</p>
<p><b><i>17) Variazione della normativa dell'art. 48 "Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime (L.R. 1/2005 art. 41 comma 7)" riguardante la possibilità di realizzare interventi diretti sulla base di un apposito regolamento da allegare al Regolamento Edilizio in luogo dell'obbligo di progettare apposite varianti localizzative</i></b></p>	
<p><b>Art. 48</b> <b>Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale</b> <b>Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime ( L.R. 1/2005 art. 41 comma 7)</b></p> <p>E' consentita nelle "aree di valore paesaggistico" di cui all'art. 44 delle presenti norme e nelle "aree a prevalente uso agricolo" di cui all'art. 46, la costruzione di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime per le attività delle aziende agricole che esercitano in via prevalente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'attività di coltivazione in serra fissa;</li> <li>- di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie;</li> <li>- ovicaprini;</li> </ul>	<p><b>Art. 48</b> <b>Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale</b> <b>Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime ( L.R. 1/2005 art. 41 comma 7)</b></p> <p>E' consentita nelle "aree di valore paesaggistico" di cui all'art. 44 delle presenti norme e nelle "aree a prevalente uso agricolo" di cui all'art. 46, la costruzione di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime per le attività delle aziende agricole che esercitano in via prevalente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'attività di coltivazione in serra fissa;</li> <li>- di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie;</li> <li>- ovicaprini;</li> </ul>

<p>- api; sarà consentita soltanto a seguito dell'approvazione di apposite varianti di localizzazione che individuino le aree interessate dagli interventi e le caratteristiche delle attrezzature da realizzare. Fatta salva l'applicazione di disposizioni più restrittive previste dalle normative specifiche in materia, le varianti di localizzazione dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative;</li> <li>- prevedere strutture e i servizi necessari allo svolgimento delle attività agricole in conformità alle normative e regolamenti di settore;</li> <li>- stabilire una distanza delle strutture e dei recinti per allevamento di animali da realizzare da edifici di altra proprietà comunque non inferiore a 100 m;</li> <li>- prescrivere la realizzazione di tutte le opere necessarie al rispetto delle condizioni igieniche e l'adozione delle misure utili a mitigare l'impatto delle attrezzature da realizzare sull'ambiente e a favorirne il corretto inserimento nel territorio circostante;</li> <li>- acquisire il parere preventivo della ASL;</li> <li>- prevedere la realizzazione di fasce perimetrali di verde con funzione di schermatura, con siepi ed alberature di tipo autoctono e coerente con il paesaggio circostante;</li> <li>- stipula di atto d'obbligo o convenzione con la quale il proprietario si impegni anche per i suoi aventi causa: <ul style="list-style-type: none"> <li>- a non modificare la destinazione d'uso e a vincolare la superficie di terreno interessata dalla richiesta;</li> <li>- a mantenere a coltura le superfici agricole;</li> <li>- a effettuare le sistemazioni agrarie mantenendo quelle tradizionali;</li> <li>- alla sistemazione dell'assetto idrogeologico e ad interventi volti alla sistemazione ambientale.</li> </ul> </li> </ul> <p>[...omissis...]</p>	<p>- api; sarà consentita soltanto a seguito dell'approvazione di apposite varianti di localizzazione che individuino le aree interessate dagli interventi e le caratteristiche delle attrezzature da realizzare, <b><i>fino all'approvazione da parte del Consiglio comunale di apposito regolamento di attuazione che disciplini questa tipologia di intervento in zona agricola e che assoggetti gli stessi all'approvazione di un progetto unitario comprensivo di verifica di sostenibilità preventiva ai sensi dell'art 58 del vigente R.U. "Direttive per la valutazione integrata"</i></b>. Fatta salva l'applicazione di disposizioni più restrittive previste dalle normative specifiche in materia, le varianti di localizzazione dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative;</li> <li>- prevedere strutture e i servizi necessari allo svolgimento delle attività agricole in conformità alle normative e regolamenti di settore;</li> <li>- stabilire una distanza delle strutture e dei recinti per allevamento di animali da realizzare da edifici di altra proprietà comunque non inferiore a 100 m;</li> <li>- prescrivere la realizzazione di tutte le opere necessarie al rispetto delle condizioni igieniche e l'adozione delle misure utili a mitigare l'impatto delle attrezzature da realizzare sull'ambiente e a favorirne il corretto inserimento nel territorio circostante;</li> <li>- acquisire il parere preventivo della ASL;</li> <li>- prevedere la realizzazione di fasce perimetrali di verde con funzione di schermatura, con siepi ed alberature di tipo autoctono e coerente con il paesaggio circostante;</li> <li>- stipula di atto d'obbligo o convenzione con la quale il proprietario si impegni anche per i suoi aventi causa: <ul style="list-style-type: none"> <li>- a non modificare la destinazione d'uso e a vincolare la superficie di terreno interessata dalla richiesta;</li> <li>- a mantenere a coltura le superfici agricole;</li> <li>- a effettuare le sistemazioni agrarie mantenendo quelle</li> </ul> </li> </ul>
--	---

	<p>tradizionali;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alla sistemazione dell'assetto idrogeologico e ad interventi volti alla sistemazione ambientale.</li> </ul> <p>[...omissis...]</p>
<p><b>Ricoveri per cani ad uso familiare, per la caccia e per piccoli allevamenti.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Numero di capi: non inferiore a 4 e non superiore a 20</li> <li>- Superficie minima del terreno a corredo: mq. 300 a capo</li> <li>- Massima superficie coperta: mq. 3 a capo</li> <li>- Altezza massima in gronda: ml. 2,20</li> </ul> <p>La realizzazione di strutture di maggior dimensione, quando non soggette all'approvazione di un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ai sensi dell'art 42 della L.R. 1/05, per il ricovero, l'allevamento, addestramento e il pensionato di animali, considerate come attività capaci di presidiare il territorio rurale e di integrarsi con la produzione agricola anche quando non svolte direttamente da aziende agricole, sarà consentita soltanto a seguito dell'approvazione di apposite varianti di localizzazione che individuino le aree interessate dagli interventi e le caratteristiche delle attrezzature da realizzare. Fatta salva l'applicazione di disposizioni più restrittive previste dalle normative specifiche in materia, le varianti di localizzazione dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prevedere strutture per il ricovero degli animali, per il rimessaggio di attrezzi o di foraggio e per i servizi necessari allo svolgimento dell'attività nella misura complessivamente non superiore a 16 mq. di superficie coperta per ciascun capo equino e a 3 mq. per ciascun cane, comprendendo in tali dimensioni massime anche le tettoie senza tamponamenti;</li> <li>- vincolare alla realizzazione di tali strutture una superficie di terreno agricolo pari almeno a dieci volte l'area coperta dalle strutture;</li> <li>- stabilire una distanza delle strutture e dei recinti da realizzare da</li> </ul>	<p><b>Ricoveri per cani ad uso familiare, per la caccia e per piccoli allevamenti.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Numero di capi: non inferiore a 4 e non superiore a 20</li> <li>- Superficie minima del terreno a corredo: mq. 300 a capo</li> <li>- Massima superficie coperta: mq. 3 a capo</li> <li>- Altezza massima in gronda: ml. 2,20</li> </ul> <p>La realizzazione di strutture di maggior dimensione, quando non soggette all'approvazione di un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ai sensi dell'art 42 della L.R. 1/05, per il ricovero, l'allevamento, addestramento e il pensionato di animali, considerate come attività capaci di presidiare il territorio rurale e di integrarsi con la produzione agricola anche quando non svolte direttamente da aziende agricole, sarà consentita soltanto a seguito dell'approvazione di apposite varianti di localizzazione che individuino le aree interessate dagli interventi e le caratteristiche delle attrezzature da realizzare, <b>fino all'approvazione da parte del Consiglio comunale di apposito regolamento di attuazione che disciplini questa tipologia di intervento in zona agricola e che assoggetti gli stessi all'approvazione di un progetto unitario comprensivo di verifica di sostenibilità preventiva ai sensi dell'art 58 del vigente R.U. "Direttive per la valutazione integrata"</b>.</p> <p>. Fatta salva l'applicazione di disposizioni più restrittive previste dalle normative specifiche in materia, le varianti di localizzazione dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prevedere strutture per il ricovero degli animali, per il rimessaggio di attrezzi o di foraggio e per i servizi necessari allo svolgimento dell'attività nella misura complessivamente non superiore a 16 mq. di superficie coperta per ciascun capo equino e a 3 mq. per</li> </ul>

<p>edifici di altra proprietà comunque non inferiore a 100 m.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prescrivere l'utilizzo del legno o di altri materiali leggeri facilmente removibili per la realizzazione dei box, delle strutture accessorie e di servizio, limitando l'utilizzo di altri materiali al soddisfacimento dei soli requisiti igienici e di sicurezza degli impianti;</li> <li>- prescrivere la realizzazione di tutte le opere necessarie al rispetto delle condizioni igieniche e l'adozione delle misure utili a mitigare l'impatto delle attrezzature da realizzare sull'ambiente e a favorirne il corretto inserimento nel territorio circostante;</li> <li>- acquisire il parere preventivo della ASL;</li> <li>- prevedere la realizzazione di fasce perimetrali di verde con funzione di schermatura, con siepi ed alberature di tipo autoctono e coerente con il paesaggio circostante;</li> <li>- subordinare la realizzazione delle attrezzature alla stipula di apposita convenzione per regolare le funzioni di interesse pubblico eventualmente previste.</li> </ul> <p>[...omissis...]</p>	<p>ciascun cane, comprendendo in tali dimensioni massime anche le tettoie senza tamponamenti;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vincolare alla realizzazione di tali strutture una superficie di terreno agricolo pari almeno a dieci volte l'area coperta dalle strutture;</li> <li>- stabilire una distanza delle strutture e dei recinti da realizzare da edifici di altra proprietà comunque non inferiore a 100 m.;</li> <li>- prescrivere l'utilizzo del legno o di altri materiali leggeri facilmente removibili per la realizzazione dei box, delle strutture accessorie e di servizio, limitando l'utilizzo di altri materiali al soddisfacimento dei soli requisiti igienici e di sicurezza degli impianti;</li> <li>- prescrivere la realizzazione di tutte le opere necessarie al rispetto delle condizioni igieniche e l'adozione delle misure utili a mitigare l'impatto delle attrezzature da realizzare sull'ambiente e a favorirne il corretto inserimento nel territorio circostante;</li> <li>- acquisire il parere preventivo della ASL;</li> <li>- prevedere la realizzazione di fasce perimetrali di verde con funzione di schermatura, con siepi ed alberature di tipo autoctono e coerente con il paesaggio circostante;</li> <li>- subordinare la realizzazione delle attrezzature alla stipula di apposita convenzione per regolare le funzioni di interesse pubblico eventualmente previste.</li> </ul> <p>[...omissis...]</p>
---	--

<p><b>Art. 67</b> <b>Schede normative</b> [...omissis...] INTERVENTI SOTTOPOSTI A SPECIFICA DISCIPLINA URBANISTICA (SCHEDE NORMATIVE).</p> <table border="1" data-bbox="116 1300 1131 1428"> <thead> <tr> <th>S. N.</th> <th>U.T.O.E.</th> <th>OGGETTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Numeri da 1 a 31e da 33 a 36 inalterati [...omissis...]</td> </tr> </tbody> </table>	S. N.	U.T.O.E.	OGGETTO	Numeri da 1 a 31e da 33 a 36 inalterati [...omissis...]			<p><b>Art. 67</b> <b>Schede normative</b> [...omissis...] INTERVENTI SOTTOPOSTI A SPECIFICA DISCIPLINA URBANISTICA (SCHEDE NORMATIVE).</p> <table border="1" data-bbox="1131 1300 2121 1428"> <thead> <tr> <th>S. N.</th> <th>U.T.O.E.</th> <th>OGGETTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Numeri da 1 a 31e da 33 a 36 inalterati [...omissis...]</td> </tr> </tbody> </table>	S. N.	U.T.O.E.	OGGETTO	Numeri da 1 a 31e da 33 a 36 inalterati [...omissis...]		
S. N.	U.T.O.E.	OGGETTO											
Numeri da 1 a 31e da 33 a 36 inalterati [...omissis...]													
S. N.	U.T.O.E.	OGGETTO											
Numeri da 1 a 31e da 33 a 36 inalterati [...omissis...]													

<p><b>32</b></p>	<p><b>H4</b></p>	<p><b>Area destinata ad impianto per la frantumazione e il riciclaggio di inerti in frazione di Castelvecchio di Compito</b></p>
------------------	------------------	--

	<b>32</b>	<b>H4</b>	<b>Area destinata ad impianto per la frantumazione e il riciclaggio di inerti in frazione di Castelvecchio di Compito.</b>
	<b>37</b>	<b>H3</b>	<b>Area destinata ad uso di servizi da destinarsi a Caserma dei Carabinieri – Stazione base e ad uso direzionale, commerciale, residenziale privato.</b>
	<b>38</b>	<b>F</b>	<b>Area destinata ad attività di servizio sociale nell'ambito dell'attività della Casa Famiglia S. Margherita.</b>
	<b>39</b>	<b>B1</b>	<b>Ex scuola elementare di S. Andrea in Caprile</b>

**13): possibilità di conversione monetaria di opere pubbliche a parcheggio relativo alla Scheda Normativa 32 per la realizzazione di un piazzale attrezzato e nuova edificazione industriale nella frazione di Castelvecchio di Compito**

--	--

<p><b>Dotazione minima di spazi pubblici:</b> Dovrà essere realizzato il parcheggio indicato sulla cartografia di piano avente una superficie non inferiore al <b>20%</b> dell'area totale dell'Ambito Normativo.</p> <p><b>Dotazione di verde e arredi vegetali:</b> Lo strumento attuativo dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area e inoltre è prescritto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di un'unica fascia boscata perimetrale da realizzarsi con specie arbustive e arboree tipiche dell'ambiente circostante, della profondità minima di m 20, con un sesto di impianto idoneo ad uno sviluppo naturaliforme per meglio collegarsi con l'intorno ambientale esistente;</li> <li>- la realizzazione di un sistema di smaltimento dei liquami del nuovo insediamento a mezzo di fitodepurazione, qualora non fosse possibile l'allacciamento alla fognatura dinamica comunale;</li> <li>- il parcheggio dovrà essere alberato.</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> Sono vietate attività che producono rumori o esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.</p>	<p><b>Dotazione minima di spazi pubblici:</b> Dovrà essere realizzato il parcheggio indicato sulla cartografia di piano avente una superficie non inferiore al <b>10%</b> dell'area totale dell'Ambito Normativo.</p> <p><b>Dotazione di verde e arredi vegetali:</b> Lo strumento attuativo dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area e inoltre è prescritto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di un'unica fascia boscata perimetrale da realizzarsi con specie arbustive e arboree tipiche dell'ambiente circostante, della profondità minima di m 20, con un sesto di impianto idoneo ad uno sviluppo naturaliforme per meglio collegarsi con l'intorno ambientale esistente;</li> <li>- la realizzazione di un sistema di smaltimento dei liquami del nuovo insediamento a mezzo di fitodepurazione, qualora non fosse possibile l'allacciamento alla fognatura dinamica comunale;</li> <li>- il parcheggio dovrà essere alberato.</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> Sono vietate attività che producono rumori o esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.</p>
<p><b>8) Individuazione di un'area per la Caserma Carabinieri all'interno di un complesso immobiliare da edificare con iniziativa privata, nella frazione di Pieve di Compito.</b></p>	

**SCHEDA NORMATIVA 37****U.T.O.E. H3 – S. Andrea di Compito, Pieve di Compito**

**Oggetto:** Area destinata alla realizzazione di un comparto edificatorio ad uso di servizi da destinarsi a Caserma dei Carabinieri – Stazione base e relative residenze, e un secondo e distinto comparto edificatorio ad uso direzionale, commerciale, residenziale privato

**Intervento:** Intervento di nuova edificazione.

**Destinazioni d'uso:** E' ammessa la destinazione d'uso dei fabbricati per servizi da destinarsi a Caserma dei Carabinieri – Stazione base e relative residenze e un secondo e distinto comparto edificatorio con destinazione direzionale, commerciale, residenziale privato.

**Categoria di intervento:** L'intervento è soggetto a progetto unitario.

**Parametri urbanistici:****Caratteristiche lotto per nuova edificazione della Caserma dei Carabinieri - Stazione Base.**

Il comparto edificatorio dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- affaccio su strada pubblica;
- doppio accesso sulla viabilità pubblica: accesso pubblico più accesso privato;
- superficie fondiaria fino a mq 2.100 per la Caserma dei Carabinieri Stazione Base comprensiva di n.2 alloggi per i militari;
- presenza di recinzione come per legge;

Caratteristiche e condizioni per la realizzazione dell'edificio per Caserma dei Carabinieri Stazione Base:

- a)- realizzazione di un unico immobile;
- b)- indice di fabbricabilità fondiario  $\leq 1.5$  mc/mq;
- c)- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5;
- d)- distanza minima dagli edifici, dalle strade e dal parcheggio pubblico: ml. 10;
- e)- superficie utile realizzabile per Caserma dei Carabinieri Stazione Base:  $\leq$  mq. 670;
- f)- superficie utile realizzabile per alloggi per i militari mq. 230 (n.2 alloggi rispettivamente di mq. 110 e mq. 120);
- g)- volume edificabile:  $\leq$  mc. 3.200.

**Caratteristiche del lotto per nuova edificazione con destinazione commerciale, direzionale, residenziale privato.**

In un secondo e distinto comparto edificatorio rispetto a quello ove insiste l'edificazione della Casera dei Carabinieri – Stazione Base, può essere realizzato un distinto edificio a destinazione d'uso residenziale e di servizio di cui all'art. 5 punti 2, 4 e 5 con esclusione delle grandi

strutture di vendita.

Il lotto di terreno dove realizzare il secondo e distinto edificio di cui al comma precedente dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- a)- continuità formale con il lotto dove realizzare la caserma;
- b)- accesso indipendente alla viabilità pubblica senza condizionare gli accessi alla caserma, ad eccezione dell'accesso al parcheggio pubblico.

Caratteristiche e condizioni per la realizzazione del secondo e distinto edificio di cui al comma 1:

- a)- indice di fabbricabilità fondiario  $\leq 1.5$  mc/mq;
- b)- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5;
- c)- distanza minima dagli edifici, dalle strade e dal parcheggio pubblico: ml.10;
- d)- superficie utile realizzabile massima: mq. 500
- e)- volume edificabile massimo: mc. 1.500 al netto delle murature perimetrali.
- f) – numero massimo di alloggi residenziali 2.

**Dotazione minima di Spazi pubblici:** All'interno del progetto unitario dovrà essere reperita una quantità di standard urbanistico a parcheggio pubblico pari a 700 mq. Gli spazi pubblici individuati all'interno dell'Ambito Normativo del progetto unitario, concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici ed hanno valore prescrittivo per la dimensione e indicativo per la forma e l'ubicazione che dovranno essere precisate in sede di progetto.

**Dotazione di verde e arredi vegetali:**

All'interno dell'area a pubblica dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazioni drenanti per almeno il 50% della superficie. Le specie arbustive ed arboree impiegate dovranno essere di tipo autoctono.

**Prescrizioni particolari:**

La nuova configurazione urbanistica dell'area dovrà essere rivolta ad ottenere una elevata qualità architettonica, funzionale e ambientale, pertanto l'intervento dovrà essere progettato secondo i criteri energetici ed ambientali indicati dall'Art. 24 del D.P.G.R. 9/02/2007, n. 2/R. La progettazione architettonica e l'inserimento ambientale dovrà essere coerente con il contesto circostante per quanto riguarda la tipologia edilizia, l'impiego dei materiali, le caratteristiche costruttive e le qualità specifiche di finitura. Al fine di migliorare l'inserimento ambientale e paesaggistico del complesso, si prescrive che il parcheggio pubblico debba essere alberato, e dotato di una fascia di verde con funzione di schermatura rispetto ai comparti edificatori, con impiego di specie vegetali arbustive ed arboree di tipo autoctono.

**9) Razionalizzazione degli obiettivi legati alla attività di accoglienza ragazze madri nell'ambito dell'attività della Casa Famiglia S. Margherita.****SCHEDA NORMATIVA 38****U.T.O.E. F – Pieve S. Paolo, S. Margherita, Toringo, Parezzana, Carraia**

**Oggetto:** Area destinata ad attività di servizio sociale nell'ambito dell'attività della Casa Famiglia S. Margherita.

**Intervento:** Intervento  recupero delle volumetrie esistenti e di ristrutturazione edilizia.

**Destinazioni d'uso:** E' ammessa la destinazione d'uso dei fabbricati per residenza e per servizio di cui all'art. 5 punti 1 e 2, strutture socio assistenziali e attrezzature connesse a tali attività.

**Categoria di intervento:** La scheda normativa è attuabile mediante intervento diretto.

**Parametri urbanistici:**

E' consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con l'esclusione del rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, e con la possibilità di ampliamento fino ad un massimo di mq 130 di superficie utile, o in alternativa, un ampliamento un tantum di mc 90, da sviluppare attraverso aumento della superficie coperta, che dovrà interessare soltanto il fronte posteriore del corpo di fabbrica. Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente, gli ampliamenti devono riprodurre le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali. Per le unità abitative esistenti alla data del 1/06/2004, prive di volumetrie accessorie, è consentita la realizzazione delle stesse fino ad un massimo di mc. 50 o l'adeguamento delle volumetrie esistenti fino al raggiungimento di tale limite massimo.

L'incremento di superficie coperta dovrà obbedire ai seguenti parametri:

- altezza massima: un piano fuori terra
- distanza dai confini: Codice Civile
- distanza dalle strade: ml. 10,00
- distanza dagli edifici: ml. 10,00

**Dotazione di verde e arredi vegetali:**

Le specie arbustive ed arboree impiegate dovranno essere di tipo autoctono. La sistemazione delle nuove volumetrie derivanti dalla possibilità di intervento di cui al paragrafo precedente non dovrà interferire con l'impianto del giardino originario o comunque storicizzato.

**Prescrizioni particolari:**

Gli interventi ammessi dalle presenti norme su fabbricati posti ad una distanza inferiore a ml. 10.00 da edifici di cui all'art. 15 sono consentiti solo ove si dimostri, attraverso opportuna documentazione, che l'intervento non compromette la qualità architettonica di questi ultimi e previo parere del Collegio Esperti Ambientali. Per le "prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali" si rimanda a quanto stabilito dall'art. 19.

***22) Ex scuola elementare di S. Andrea in Caprile: ai sensi di legge n° 133/2008, si propone di poterne modificare la destinazione d'uso da interesse comune in residenziale di saturazione (da art. 36 a art. 20s).***

**SCHEDA NORMATIVA 39****U.T.O.E. B1 – S. Pietro a Marcigliano, S. Andrea in Caprile**

**Oggetto:** Area residenziale in frazione S. Andrea in Caprile.

**Destinazioni d'uso:** Destinazioni residenziale e relative pertinenze.

**Categoria di intervento:** sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia (di cui all'art. 11 punti da 1 a 4 del R.U.), per la realizzazione di un massimo di n. 2 alloggi, soggetti a intervento edilizio diretto.

**Parametri urbanistici:** sono consentite le opere di ristrutturazione edilizia per la realizzazione di un massimo di n. 2 unità immobiliari residenziali con possibilità di ampliamento funzionale, e con le modalità e le limitazioni di seguito indicate:

- l'ampliamento funzionale di ogni singola unità è consentito fino alla concorrenza di mc 90 una tantum;
- è ammessa la realizzazione delle pertinenze così come previste dal R. E. art. 25, all'interno del lotto di pertinenza.

**Dotazione di verde e arredi vegetali:** Le specie arbustive ed arboree impiegate dovranno essere di tipo autoctono.

**Prescrizioni particolari:** L'intervento dovrà essere coerente con il contesto ambientale circostante per quanto riguarda l'impiego dei materiali, le caratteristiche costruttive e di finitura.

***16): Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su un fabbricato esistente per pubblica utilità per realizzazione di intervento di edilizia residenziale pubblica (ERP).***

Il presente obiettivo di variante mira a apporre un vincolo preordinato all'esproprio su un immobile identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Capannori al Foglio n° 132 mappali n° 214 e 215, e da tutto o parte del mappale n° 216, al fine di consentire un intervento di recupero ai fini di edilizia residenziale pubblica. Pertanto con la presente variante parziale al Regolamento Urbanistico si appone il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree, di seguito elencate, che non risultino già di proprietà dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti e soggetti pubblici:

N.C.E.U. del Comune di Capannori: Foglio 132 mappali 214, 215, 216

**Art. 68**  
**Salvaguardie**

[...omissis...]

Sono fatti salvi:

Nelle aree per le quali alla data di adozione delle presenti norme siano già stati approvati i Progetti Unitari di cui all'articolo 4 e sia stato **registrato e trascritto** il relativo atto d'obbligo e/o emessa la determinazione dirigenziale per la conversione monetaria degli obblighi da essi derivanti, continuano ad applicarsi, per il rilascio dei relativi atti autorizzativi, i parametri urbanistici in essi previsti, per un periodo comunque non superiore a cinque anni dalla data della loro approvazione e purché ciò non porti pregiudizio alla realizzazione di opere pubbliche previste dalla presente Variante generale.

[...omissis...]

**Art. 68**  
**Salvaguardie**

[...omissis...]

Sono fatti salvi:

Nelle aree per le quali alla data di adozione delle presenti norme siano già stati approvati i Progetti Unitari di cui all'articolo 4 e sia stato **stipulato** il relativo atto d'obbligo e/o emessa la determinazione dirigenziale per la conversione monetaria degli obblighi da essi derivanti, continuano ad applicarsi, per il rilascio dei relativi atti autorizzativi, i parametri urbanistici in essi previsti, per un periodo comunque non superiore a cinque anni dalla data della loro approvazione e purché ciò non porti pregiudizio alla realizzazione di opere pubbliche previste dalla presente Variante generale.

[...omissis...]