

# COMUNE DI CAPALBIO

PROVINCIA GROSSETO

Progettista  
Arch. Giancarlo Pedreschi

Responsabile del Procedimento  
Arch. Giancarlo Pedreschi

Garante dell'Informazione e Partecipazione  
Dott.ssa Nadia Burlandi

Aspetti giuridico amministrativi  
Dott. Avv. Alessandro Antichi

Indagini Geologiche e Idrauliche  
Dott. Geol. Daniele Tonelli

Sistema Informativo Territoriale  
Geom. Valerio Buonaccorsi

Variante art. 222 L.R. 65/2014

## Relazione tecnica illustrativa

approvazione C.C. n° 13/2014  
pubblicato su B.U.R.T. n°25 del 25.06.2014

adozione: C.C. n° 6 del 8.3.2016 approvazione: C.C. n° del



# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VARIANTE URBANISTICA AL R.U. VIGENTE ART. 222 DELLA LRT 64/2015

ARTICOLI PIANO STRUTTURALE su DIMENSIONAMENTO ALLOGGI e  
INCIDENZA EDILIZIA CONVENZIONATA

## PREMESSA

Il procedimento di formazione della presente variante al P.S. e R.U. approvati e vigenti è stato avviato dall'Amministrazione con deliberazione della Giunta n. 88/2014 e tra fondamento dalla necessità di poter incentivare gli investimenti e dare attuazione alle previsioni degli atti ai governo vigenti oltre che adeguare le norme alle intervenute modifiche legislative e della pianificazione, nella considerazione che dopo due anni di vigenza del nuovo R.U. nessun nuovo intervento è stato avviato.

Il R.U. infatti è vigente il giorno **18 Aprile 2012** data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURT n. 16, e nonostante sia stato già oggetto di una variante di adeguamento normativo e correzione errori materiali (avviso di avvenuta approvazione pubblicato sul BURT n. 2 5DEL 25.06.2014) ad oggi è praticamente inattuato. Nessun intervento di trasformazione (At) è stato attivato e solo un completamento urbano è stato definito.

L'Amministrazione ritiene che le mutate condizioni macroeconomiche e l'eccessivo carico perequativo (35%) posto dal RU a seguito delle disposizioni date dal Piano Strutturale abbiano reso del tutto inattuabili le previsioni. Di fatti il dimensionamento di PS e RU in numero di alloggi da mq. 150 di SUL e l'obbligatorietà di destinare il 30% degli alloggi ad edilizia convenzionata sono stati indicati, nei contributi, gli aspetti determinanti l'eccessivo onere perequativo.

La variante pertanto, secondo le indicazioni avute dalla Commissione Consiliare Urbanistica riduce il carico perequativo complessivo al 15%, elimina il numero di alloggi dal dimensionamento mantenendo invariata la SUL dei singoli interventi di trasformazione e/o di completamento e modifica l'obbligatorietà di Edilizia Convenzionata nel 10 % della SUL e a condizione che tale quantità determini l'alloggio minimo di mq. 60.

Pertanto l'obbligatorietà di destinare la quota percentuale di SUL ad Edilizia Convenzionata sarà a carico delle Aree di Trasformazione (At) la cui SUL complessiva è maggiore uguale a mq. 600.

Altresì si è proceduto alla definizione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224, alla proposta di alcuni interventi di "smarginamento" per i quali non è necessaria la conferenza di copianificazione, ad un adeguamento delle NTA per gli ambiti rurali, il tutto come meglio esplicitato di seguito e riportato negli elaborati grafici.

## **A) MODIFICHE PIANO STRUTTURALE**

Le modifiche alla disciplina di Piano Strutturale riguardano i seguenti aspetti e sono evidenziate nella Disciplina di PS modificata che fa parte integrante e sostanziale della Variante:

- a) Eliminazione dal dimensionamento del numero di alloggi e mantenimento del dimensionamento unicamente il SUL secondo le tabelle già approvate dal Comune a seguito della Variante al RU che vengono confermate; tali tabelle sono disponibili sul sito istituzionale del comune al seguente link:  
["http://www.comune.capalbio.gr.it/assets/files/CAPALBIO/VARIANTE1\\_RU/04%20ALLEGATO\\_E\\_DIMENSIONAMENTO\\_VARIANTE\\_APPROVAZIONE.pdf"](http://www.comune.capalbio.gr.it/assets/files/CAPALBIO/VARIANTE1_RU/04%20ALLEGATO_E_DIMENSIONAMENTO_VARIANTE_APPROVAZIONE.pdf)
- b) Modifica della quota di edilizia convenzionata dal 30% del numero di alloggi al 15 % della SUL a condizione che tale quantità determini l'alloggio minimo di mq. 60.
- c) Ammissibilità in tutto il territorio della possibilità di installazione dei manufatti di cui all'articolo 70 comma 1 della LRT 64/2015;

## **B) MODIFICHE REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **1) DEFINIZIONE PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO**

Con la presente variante, ammissibile ai sensi dell'articolo 222 della LRT 64/2015 essendo il Comune di Capalbio dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico (efficace ai sensi dell'articolo 17 comma 7 della L.R.T.1/2005, il giorno **18 Aprile 2012** data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURT n. 16), si procede alla definizione del "perimetro del territorio urbanizzato" ai sensi dell'articolo 224 della stessa LRT 64/2015.

Per tale definizione si utilizza la cartografia di Regolamento Urbanistico approvata che, a seguito dell'indicazione data dal PS, ha proceduto all'individuazione delle zone prevalenti ed esclusive a funzione agricola. Si procede altresì utilizzando la carta delle aree omogenee ai fini dell'assimilazione agli ambiti rurali di zone aventi diversa codifica alfanumerica nel RU, soprattutto per la fascia costiera definita agricola complementare

poiché area di rilevante e preminente interesse paesaggistico che non può far parte del territorio urbanizzato.

La variante riporta il perimetro art. 224 LRT 64/2015 in una cartografia unitaria in scala 1:20.000 avente sigla T.0 e in 4 carte in scala 10.000. (Cartografia T.1 – T.2.- T.3 – T.4), inoltre contiene l'evidenza del perimetro e delle proposte di modifica oggetto della variante proposte che, ai sensi dell'articolo 25 comma 2, non necessitano del preventivo parere della conferenza di copianificazione.

Il predetto perimetro, unitamente alle modifiche proposte con la variante, è poi riportato in tutte le cartografie "Uso e trasformazioni ammessi" in scala 1:10.000 del R.U.; Tavole grafiche indicate con la sigla numerica 1.1 – 1.2 – 1.3 – 1.4 e nelle seguenti Tavole in scala 1:2.000 che andranno completamente a sostituire quelle vigenti:

TAV.2.1	CAPALBIO CAPOLUOGO
TAV.2.2	BORGO CARIGE
TAV.2.3	CAPALBIO SCALO
TAV.2.4	TORBA
TAV.2.5	CHIARONE
TAV.2.6	ALTRI NUCLEI E MACCHIATONDA

## 2) RIDUZIONE INCIDENZA PEREQUAZIONE

N.B. Le calcolazioni effettuate non hanno alcun valore monetario determinante la quantificazione degli importi relativi alle singole voci; Si tratta di una determinazione mirata a definire un parametro percentuale di equità dell'incidenza degli oneri "perequativi" sulle diverse aree di trasformazione.

Si è proceduto pertanto alla revisione dei valori OMI e alla rideterminazione del carico perequativo con le indicazioni in premessa indicate fino alla determinazione, conseguente al bilanciamento in termini di equità tra le Aree di Trasformazione, della quota tra il 15 e il 16%.

### a) Revisione dei valori OMI con assegnazione dei seguenti

E' stato effettuato l'aggiornamento dei dati come da visure presso l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – trattandosi di valori su edifici esistenti da riferire a nuova edificazione sono stati presi i valori massimi dell'edificato nella tipologia "abitazioni civili".

Capoluogo – Euro/mq. 4.000,00

Borgo Carige – Euro/Mq 3.600,00

Capalbio Scalo – Euro/Mq. 4.500,00

Centri Edificati minori Euro 3.400,00

b) **Edilizia Convenzionata** (Verbale Commissione Urbanistica 19.11.2015)

Si prevede la riduzione dell'incidenza dal 30% del PS/RU vigente, applicato in base al numero di alloggi, al minimo del 10% da calcolare in funzione della SUL delle singole AT; con la **condizione di applicabilità** che la percentuale della SUL complessiva dell'intervento consenta la realizzazione di un alloggio della superficie utile lorda minima prevista dal RU, ossia di mq. 60 di SUL – La percentuale di edilizia convenzionata troverà pertanto applicazione alle AT la cui previsione di SUL complessiva sia maggiore di 600.

c) **Oneri di Urbanizzazione** – Invariati (rimane la stima iniziale del RU del 10% sul costo di costruzione)

d) **Scomputo Oneri** – introduzione della facoltà di poter realizzare interventi pubblici a scomputo degli oneri di urbanizzazione ai fini del bilanciamento dell'intervento in termini di equità.

Ai fini di avere una equità di incidenza delle opere pubbliche da realizzare all'interno delle diverse Aree di Trasformazione (At) si è stabilito il seguente metodo di calcolo su determinati parametri di intervento i cui dati sono rilevabili dalle singole schede di orientamento progettuale delle At stesse.

<b>Parametro</b>	<b>Descrizione</b>
SUL totale	E' la Superficie Utile Lorda (SUL) dell'intervento come rilevabile dalla
Valore	Dato espresso in Euro/mq rilevabile dall'ultimo aggiornamento del borsino OMI
Costo di Costruzione	Dato riguardante il costo di costruzione medio di un edificio residenziale stimato in Euro 1.800,00 per metro quadrato di SUL
Oneri di Urbanizzazione	Calcolo dell'incidenza dell'importo degli oneri di urbanizzazione sull'intervento stimato nel 10% del Costo
SUL Convenzionata	Dato rilevabile dalle schede riferito alla superficie in metri quadrati da destinare ad edilizia convenzionata (vedi precedente paragrafo)
Aree da Cedere - Strade e Parcheggi	Sono i terreni in metro quadrato che il lottizzante deve cedere al Comune come previsti all'interno della At e sui quali dovrà realizzare strade e parcheggi
Aree da Cedere - Verde Pubblico	Sono i terreni in metro quadrato che il Lottizzante deve cedere al Comune come previsti all'interno della At e sui quali dovrà attrezzare il verde pubblico

Aree da Cedere - Altro	Sono aree da cedere al comune da destinare a spazi o interventi pubblici sulle quali non è previsto che il
Opere da Realizzare - Strade e parcheggi	E' il costo a metro quadrato che dovrà essere sopportato per la realizzazione dell'opera pubblica (strade e parcheggi)
Opere da Realizzare - Verde Pubblico	E' il costo a metro quadrato che dovrà essere sopportato per la realizzazione dell'opera (Verde Pubblico) strade e parcheggi)
Opere da realizzare interne all'AT	E' la somma delle opere relative a Strade, Parcheggi e Verde Pubblico da realizzare all'interno della At
Opere da Realizzare - Altre Opere	Sono gli importi a corpo stabiliti per le altre ed eventuali opere da realizzare come espressamente indicate nelle schede di orientamento progettuale poste al di fuori della AT specifica e di interesse generale
Scomputo Oneri	Riguarda la previsione di realizzare opere a scomputo degli importi degli oneri di urbanizzazione.

Una volta inseriti i dati riferiti ai parametri sopra detti l'elaborazione porta alla determinazione percentuale dell'"incidenza" che la cessione dei terreni e la realizzazione delle opere determina sull'Area di trasformazione.

Il dato è rilevabile nella colonna "Incidenza" e corrisponde alla percentuale di incidenza delle opere da cedere e/o realizzare per interventi pubblici a fini perequativi sul complessivo della singola At.

I dati inseriti dimostrano come nelle varie At, in funzione di quanto soprariportato, l'incidenza percentuale si attesti tra il 15% ed il 16% determinando un uniforme "carico" di interventi pubblici nelle diverse aree di trasformazione.

I Completamenti Urbani (Cu.n) e gli interventi di Recupero Edilizio (re.n) hanno tutti SUL inferiore a mq. 600 e pertanto non sono interessati da interventi di Edilizia Convenzionata. E' stato eliminati il numero degli alloggi e ridotta l'incidenza della perequazione fermo restando la SUL e il Volumi assegnati in modo da non incidere sul dimensionamento.

La riduzione dell'incidenza del carico perequativo è stata anche applicata agli interventi previsti nei Centri A-M conseguente ai Cambi di Destinazione d'Uso già identificati dal PS e dal RU nelle apposite schede.

### 3) CAMBI USO – TERRITORIO RURALE

Sui cambi d'uso nel territorio rurale, posto che la LRT 65/2014 ne prevede un conteggio a consuntivo, si è operato nella redistribuzione del numero dei alloggi tra gli ambiti a parità

di dimensionamento in modo da poter soddisfare tutte le richieste pervenute ai sensi del bando pubblicato la cui graduatoria è ancora in corso di approvazione in via definitiva, rinviando ad una successiva Variante Generale o al POC la rideterminazione complessiva delle NTA degli ambiti rurali.

Di seguito la tabella riassuntiva della distribuzione dei cambi di destinazione d'uso nei diversi ambiti del territorio rurale:

Ambito	RU	Graduatoria	Differenza	Variante
E.1.1. (UTOE5)	15	29	+ 15	30
E.1.2. (UTOE5)	20	11	-5	15
E.1.3. (UTOE6)	10	7	0	10
E.2.1. (UTOE3)	10	1	-5	5
E.2.2. (UTOE2)	0	0	0	0
E.2.3.(UTOE1)	20	3	-5	15
E.2.4. (UTOE4)	0		0	0
TOTALE	75			75

#### 4) MODIFICHE CATOGRAFICHE

Modifiche Cartografiche INTERNE al perimetro del territorio urbanizzato delimitato ai sensi dell'articolo 224 della LRT 64/2015 anche a seguito accoglimento osservazioni.

- Modifica all'interno del Perimetro dei Centri Abitati
  - o Ampliamento area Cu16 e Cu17 all'interno del Centro Abitato
  - o Ampliamento area Cu 8 all'interno del Centro Abitato
  - o Modifica perimetro At1
  - o Modifiche alle At 16 e At 17
  - o Modifica alla At 22
  - o Limitate modifiche ai confini di zona Capalbio Capoluogo, Selva Nera e Vallerana
  - o Modifica perimetro Centro D
  - o Modifica interventi Pescia Fiorentina

Modifiche Cartografiche ESTERNE al perimetro del territorio urbanizzato delimitato ai sensi dell'articolo 224 della LRT 64/2015 ma **NON RICADENTI all'interno di aree soggette vincoli di cui al D.Lgs 42/2004:**

- Zona F3 – per Centro di Raccolta a Borgo Carige
- Zona D3.2 – Delibera Consiglio Comunale n. 7/2014
- Zona D5.2 – modifica perimetro e F2.2
- Ampliamento Parcheggio area Museale Il Giardino dei Tarocchi

Per le modifiche esterne al perimetro del territorio urbanizzato si è ritenuto non necessario il preventivo parere della conferenza di copianificazione in quanto tali modifiche oltre a **NON INTERESSARE AMBITI VINCOLATI ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.**, rientrano nelle esimenti dell'articolo 25 comma 2. Si riportano di seguito le determinazioni dell'integrazione all'avvio di procedimento effettuato con delibera n. 22/2016:

- a) La nuova previsione di un Centro di Raccolta in Loc. Borgo Carige (Zona F3) , posto nelle immediate vicinanze del precedente centro in dismissione, rientra nell'esimente di cui all'articolo 25 comma 2 lettera d) trattandosi dello spostamento di un'opera pubblica esistente;
- b) La previsione dello spostamento di una porzione edificabile dell'ambito At4 , già determinato con deliberazione Consiglio Comunale n. 7/2014 rientra nell'esimente di cui all'articolo 25 comma 2 lettera c);
- c) Le modifiche di perimetro a parità di SUL, volume e posti letto dell'ambito D5.2 e della confinante zona F2.2 e la modesta modifica in riduzione della porzione di territorio urbanizzato della zona D6.1 in quanto finalizzati al mantenimento delle funzioni produttive esistenti rientrano nell'esimenti di cui all'articolo 25 comma 2 lettera c);
- d) La previsione dell'ampliamento del parcheggio dell'ambito Mussale del Giardino dei Tarocchi (Ambito F9.1b) si tratta di una modifica di una previsione su area di proprietà comunale finalizzata ad aumentare la ricettività del parcheggio necessaria per garantire la necessaria ricettività ed eliminare i possibili inconvenienti al transito sulla S.P. 75 e quindi rientrante nelle disposizioni di cui all'articolo 25 comma 2 lettera d) Per lo stesso motivo si è proceduto all'adeguamento delle previsioni di RU Al progetto di Finanza approvato per le aree di sosta del polo di Macchiatonda con limitate modifiche di dettaglio;

Di seguito si riportano in estratti fuori scala le modifiche più significative apportate alle perimetrazioni di zona (lettera A) e quelle comportanti modifiche al perimetro del territorio revalentemente urbanizzato così come determinato ai sensi dell'articolo 224 della LRT 64/2015 (lettera B).

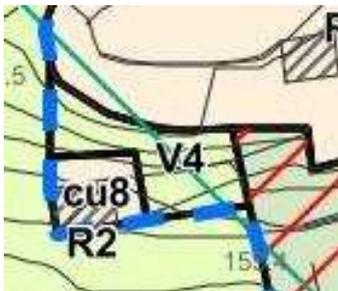
## A) Modifiche cartografiche al Regolamento Urbanistico all'interno del perimetro del sistema prevalentemente urbanizzato identificato ai sensi dell'articolo 224 della LRT 64/2015.

Trattasi di estratti cartografici, fuori scala, delle tavole del Regolamento Urbanistico (tavole : 1.n – 2.n). La presenza di eventuali dimensioni differenti tra le due immagini a confronto è puramente casuale.

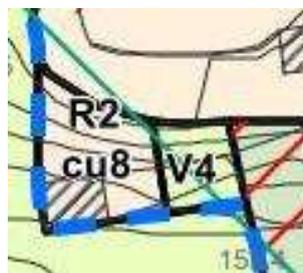
### Capalbio Capoluogo (Tav. 2.1)

Modifiche al lotto completamento urbano **cu8**

Vigente

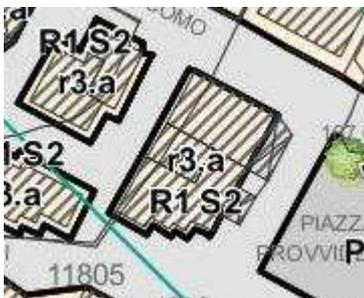


Proposta di Variante



Lieve ampliamento dell'area immobile Piazza Provvidenza (**R1 – S2 – r3.a**)

Vigente

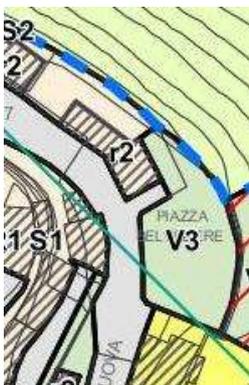


Proposta di Variante



Lieve ampliamento area di pertinenza del tessuto storico **S2** con Piazza Belvedere **V3**

Vigente

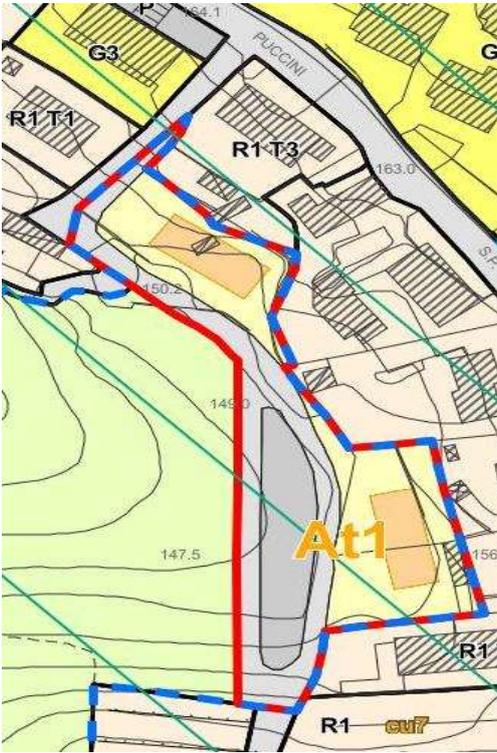


Proposta di Variante



Lieve modifica all'area di trasformazione **At1**

Vigente



Proposta di Variante



**Borgo Carige (Tav. 2.2)**

Divisione e modifiche all' **At5** in **At5a** ed **At5b** e ambito per impianti tecnologici **F3.1**

Vigente



Proposta di Variante



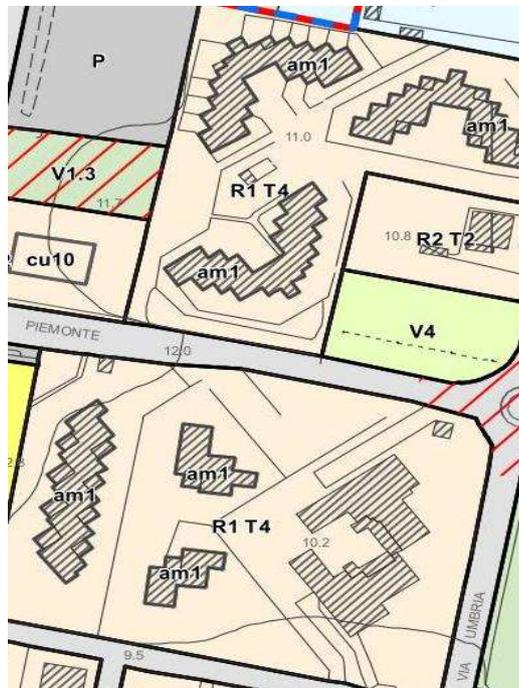
## Capalbio Scalo (Tav. 2.3)

Inserimento della Categoria di intervento **am1** (addizione funzionale per nuovi vani abitabili - art.29) come immobile adiacente

Vigente



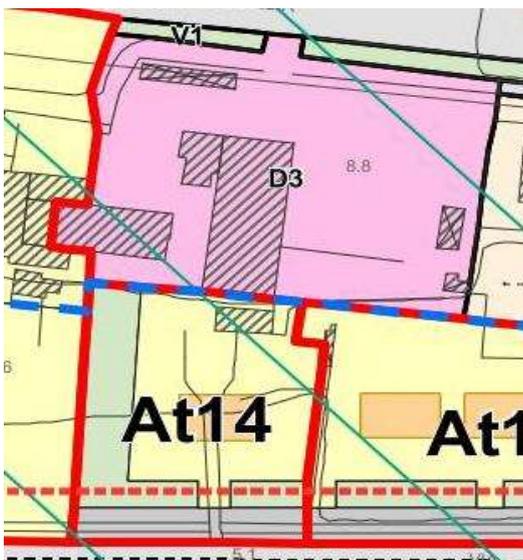
Proposta di Variante



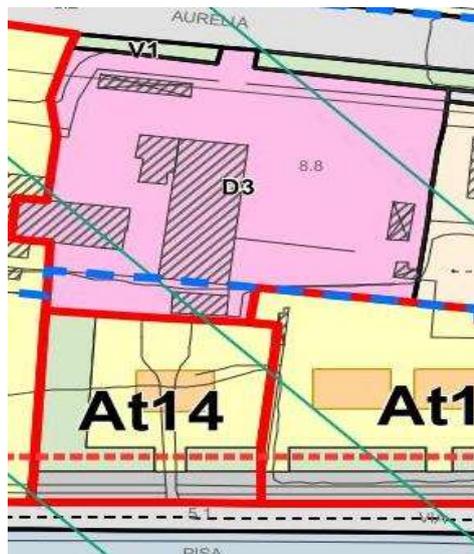
## Torba (Tav. 2.4)

Ampliamento della area **D3** in relazione all'area di trasformazione **At14**

Vigente



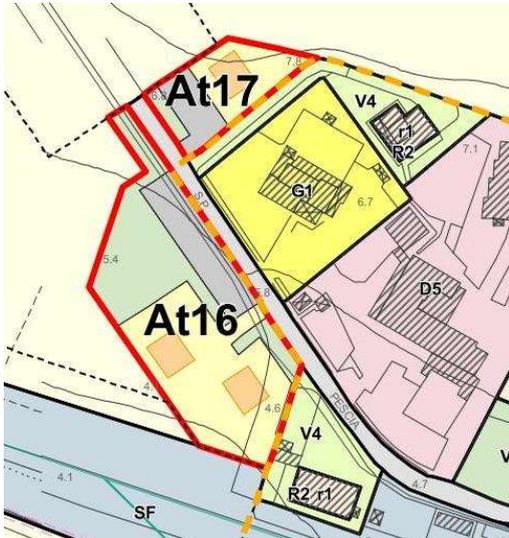
Proposta di Variante



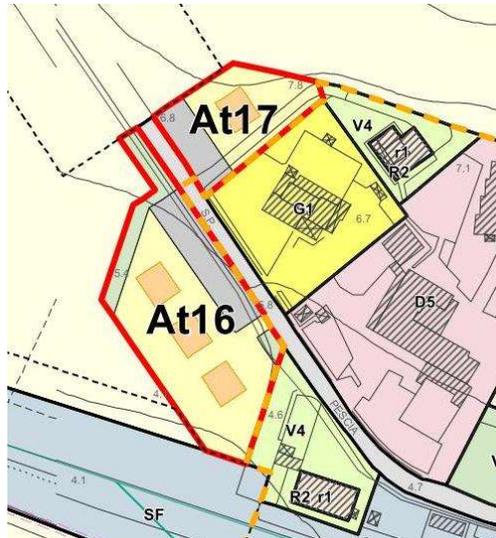
## Chiarone Scalo (Tav. 2.5)

Modifiche alla **At16** e alla **At17**

Vigente



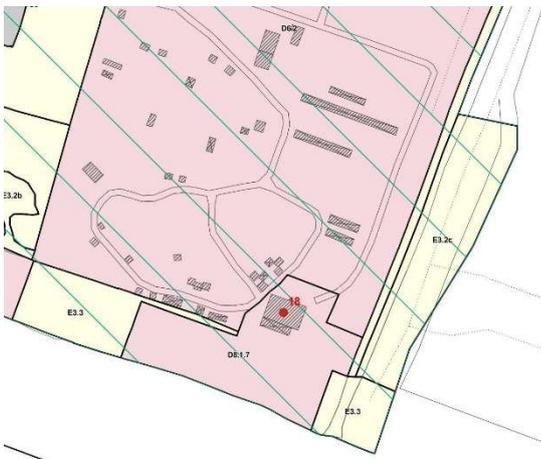
Proposta di Variante



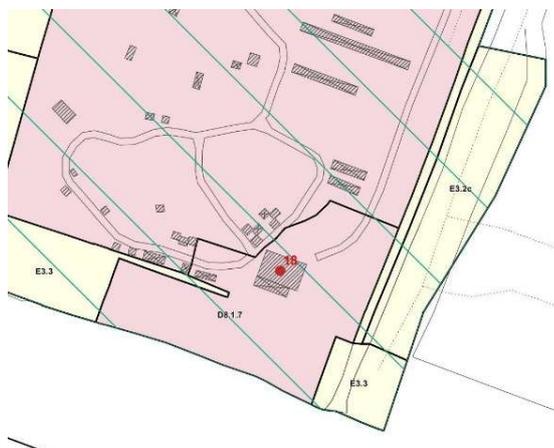
## Chiarone (Tav. 2.5)

Modifiche al **D8.1.7**

Vigente



Proposta di Variante



## Pescia Fiorentina (Tav. 2.6)

Modifiche interne alla **At22** relative alla riduzione del carico perequativo

Vigente

Proposta di Variante

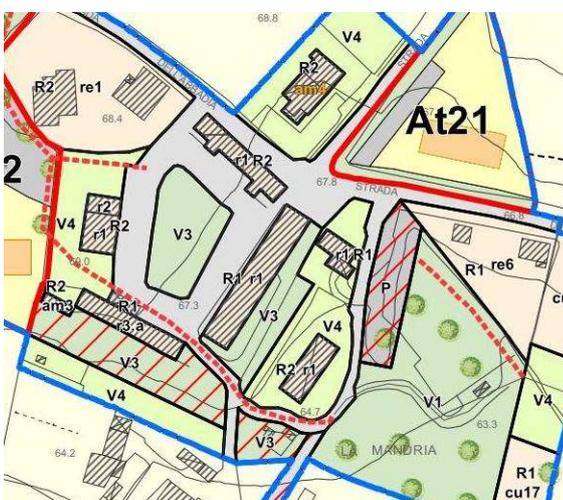


Modifiche abitato Pesca Fiorentina

**R2** esclusivamente residenziale a **R1** prevalentemente residenziale interventi **r2**

Vigente

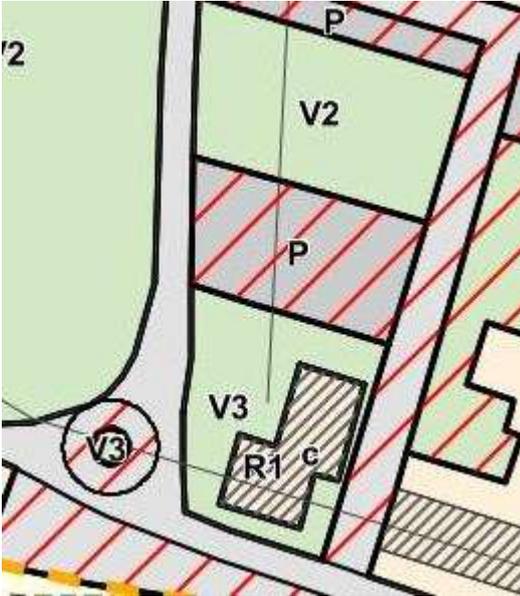
Proposta di Variante



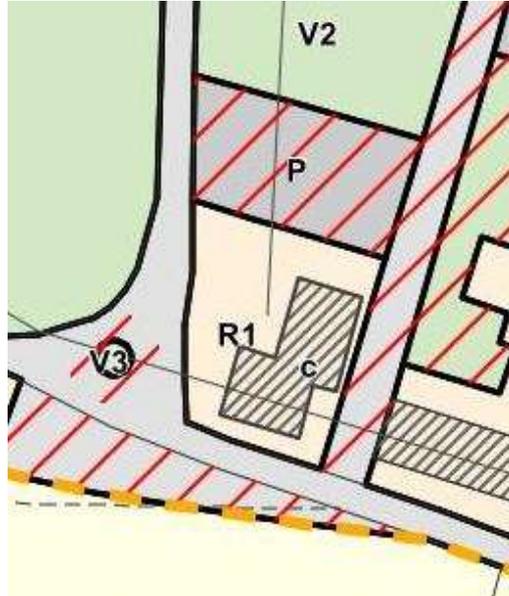
## Selva Nera (Tav. 2.6)

Modifiche all'area di pertinenza dell'immobile **R1**

Vigente



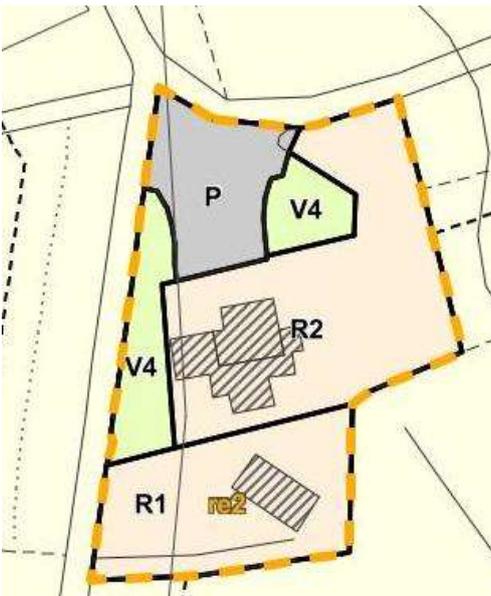
Proposta di Variante



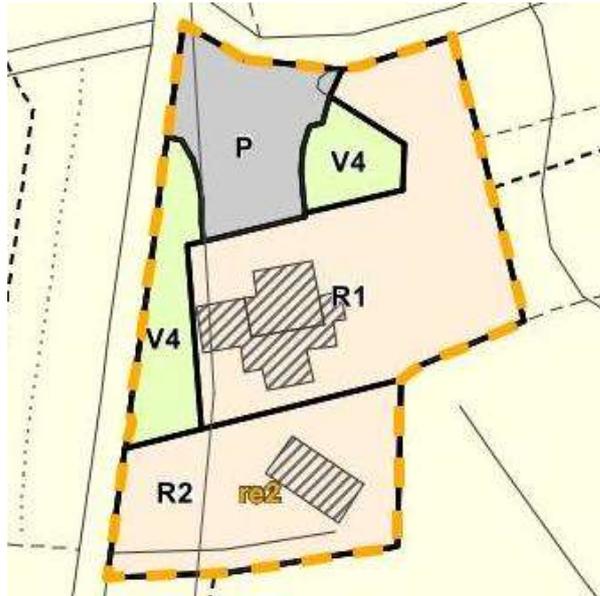
## Vallerana (Tav. 2.6)

Cambio da **R1** ad **R2** (causa mero errore di inserimento nella stesura del I° R.U.)

Vigente



Proposta di Variante

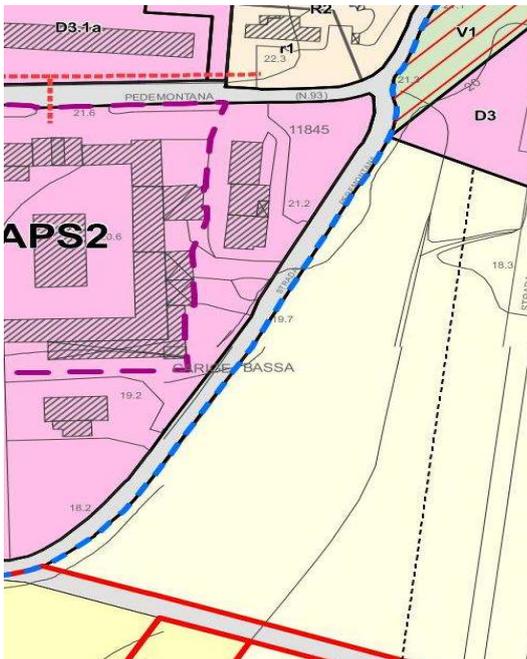


**B) Modifiche cartografiche al Regolamento Urbanistico comportanti MODIFICHE del perimetro del sistema prevalentemente urbanizzato identificato ai sensi dell'articolo 224 della LRT 64/2015 NON SOGGETTE a parere CONFERENZA COPIANIFICAZIONE e NON RIGUARDADANTO IMMOBILI OD AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI PAESAGGISTICI.**

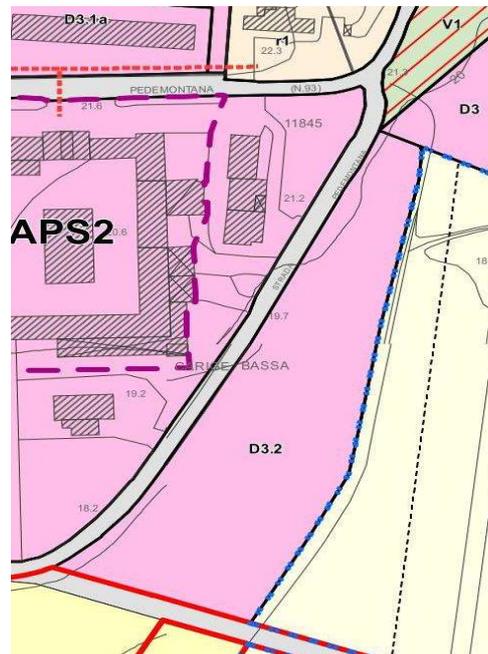
### **Loc. BORGO CARIGE (Tav. 2.2)**

Trasferimento area produttiva da AT4 (PIP) nell'ambito confinante **D3.2** (delibera C.C. 7/2014)

Vigente

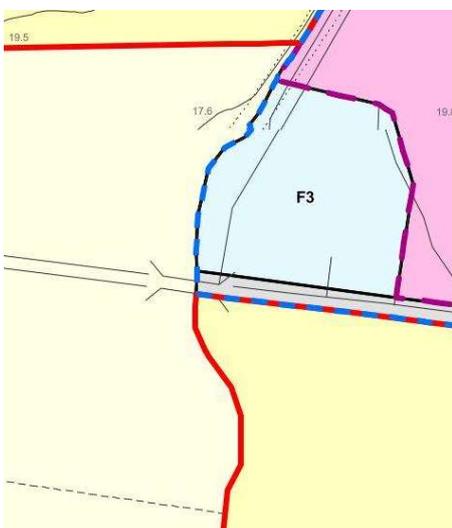


Proposta di Variante

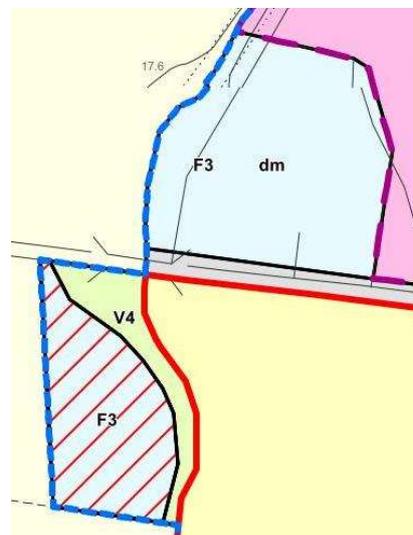


Modifiche **F3** - Infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale – Trasferimento Centro di Raccolta da At4. (Delibera C.C. 7/2014)

Vigente



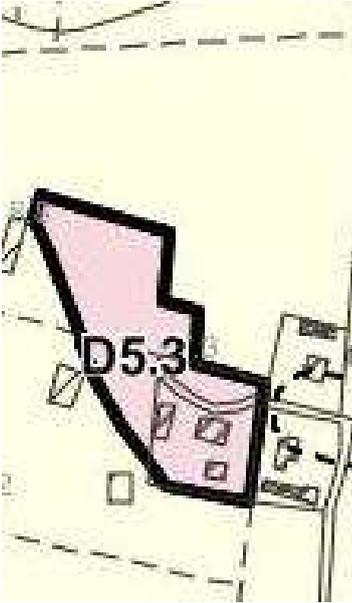
Proposta di Variante



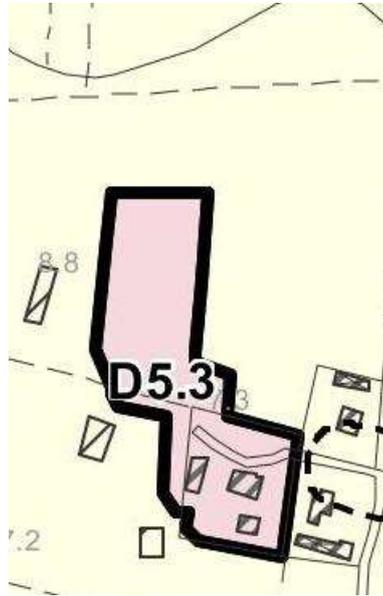
## ALTRI AMBITI (Tav. 1.3)

Rettifica al perimetro **D5.3**

Vigente



Proposta di Variante

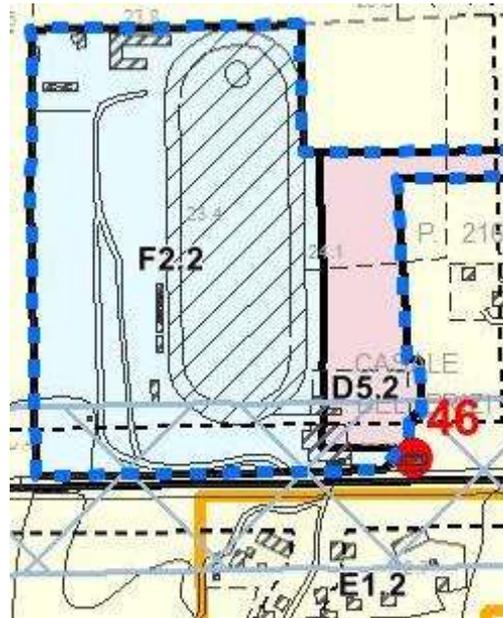


Rettifica al perimetro **D5.2 e F2.2**.

Vigente



Proposta di Variante

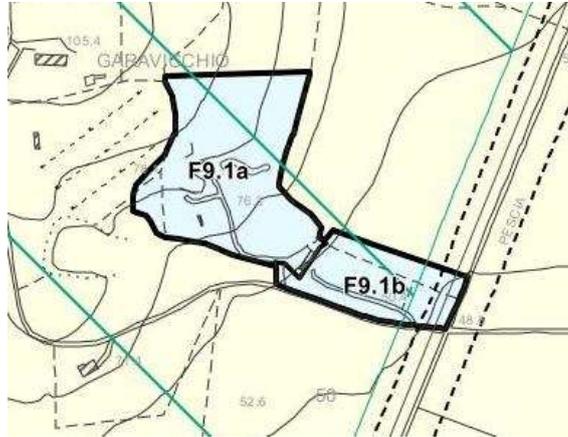
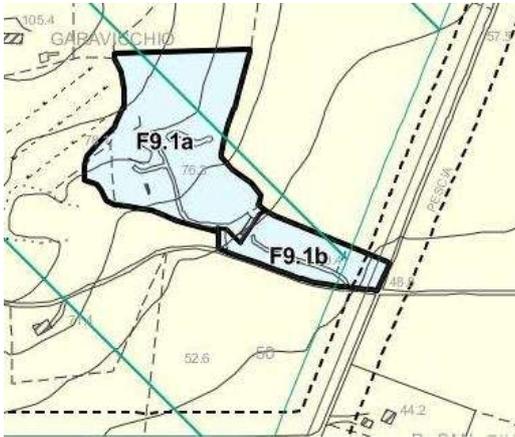


## (Tav. 1.4)

Ampliamento area a servizio del Giardino dei Tarocchi **F9.1b** per “**Ampliamento parcheggio di proprietà comunale**”.

Vigente

Proposta di Variante



### 5) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Le NTA del RU sono state oggetto di adeguamento della definizione degli interventi con espresso riferimento al DPR 380/2001 e alla LRT 65/2014 con elisione di integrazioni, altre specificazioni varie.

La sub articolazione di alcuni interventi, comunque adeguati al Testo Unico e alla LRT 65/2015 è stata mantenuta per la necessità dell’impianto complessivo del R.U.

Si è infine proceduto ad una migliore definizione degli “Interventi pertinenziali” ed alla loro previsione all’interno dei tessuti e/o degli ambiti del territorio urbanizzato.

### 6) N.T.A. DEL TERRITORIO PREVALENTEMENTE URBANIZZATO

Si riporta brevemente di seguito l’indicazione delle principali modifiche alle NTA a cui si rimanda nel testo con evidenziate le modifiche apportate:

- Indicazione dell’ammissibilità degli interventi pertinenziali
- Verifica Ammissibilità del Piano Casa all’interno dei diversi Tessuti
- Ammissibilità ampliamento edifici condominio Capalbio Scalo
- Recepimento contributi ambiti D ai fini di un mantenimento e sviluppo attività produttive
- Eliminazione del riferimento al numero di alloggi in tutti i Cu e in tutte le At e conferma del dimensionamento in SUL con alloggio minimo mq. 60 SUL.
- Modifica della scheda n. 46 con eliminazione del numero di unità immobiliari ai fini del dimensionamento.

- Modifica delle Schede di orientamento progettuale già allegato alla lettera "A delle N.T.A. [A\) SCHEDE DI ORIENTAMENTO PROGETTUALE - AREE DI TRASFORMAZIONE \(At\) E COMPARTI DI PEREQUAZIONE \(Cp\)](#)

## 7) TERRITORIO PREVALENTEMENTE NON URBANIZZATO

Si è proceduto in sostanza all'adeguamento delle N.T.A. alle definizioni degli interventi e disposizioni di cui alla LRT 65/2014 e alle successive integrazioni e modificazioni.

Si è proceduto a chiarire l'ammissibilità manufatti art. 70 comma 1 – Lrt 65/2014 in tutte le zone E a prevalente o esclusiva funzione agricola, anche ai sensi della disciplina dello statuto di Piano Strutturale.

Nelle sezioni "Cambi destinazione d'uso" sono state introdotte specificazioni per il rispetto all'articolo 83 LRT 65/2014. Fermo restando il dimensionamento imposto dal PS sulla disponibilità di cambi d'uso nel territorio rurale, che sarà oggetto di successive varianti, si è operato nella redistribuzione del numero dei alloggi tra gli ambiti a parità di dimensionamento in modo da poter soddisfare tutte le richieste pervenute ai sensi del bando pubblicato la cui graduatoria è ancora in corso di approvazione in via definitiva. Di seguito la tabella riassuntiva della distribuzione dei cambi di destinazione d'uso nei diversi ambiti del territorio rurale:

Ambito	RU	Graduatoria	Differenza	Variante
E.1.1.	15	29	+ 15	30
E.1.2.	20	11	-5	15
E.1.3.	10	7	0	10
E.2.1.	10	1	-5	5
E.2.2.	0	0	0	0
E.2.3.	20	3	-5	15
E.2.4.	0		0	0
TOTALE	75			75

Infine sul patrimonio ad uso non agricolo, sono stati introdotte, secondo le disposizioni dell'articolo 79 le seguenti possibilità:

- Frazionamento (con limitazione) sui fabbricati non Agricoli (Art. 79 – Lrt 65/2014)
- pertinenze nella zona E1.2 ed in ambito E3.1. all'interno delle corti dei fabbricati oggetto di apposito censimento ricadenti nell'UTOE 9.

Si è proceduto all'adeguamento delle previsioni di RU Al progetto di Finanza approvato per le aree di sosta del polo di Macchiatonda. Tali modifiche non interessano il perimetro del territorio urbanizzato

Il Progettista

Arch. Giancarlo Pedreschi

bene già schedato nel P.R.G.: *no*

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

### **dati Piano Strutturale**

**sistema territoriale:** *dell'Etruria che diventa Toscana*

**sub-sistema territoriale:** *della riforma agraria*

**U.T.O.E.:** *5 - di Borgo Carige e dei centri rurali minori*

**aree di rilevante valore paesaggistico individuate dal P.S.:**

*no*

### **individuazione dei valori storico paesaggistici ed ambientali**

**presenza al catasto leopoldino:** *no*

**bene culturale dichiarato con provvedimento amministrativo (art.10 D.lgs22.01.2004 n°42):** *no*

#### **beni paesaggistici**

**immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ambiti tutelati per decreto (art.136 D.lgs22.01.2004 n°42):**

*non ricadente in tali beni*

**aree tutelate per legge (art.142 D.lgs22.01.2004 n°42):**

*non ricadente in tali beni*

#### **aree di valore ambientale**

**S.I.R.:** *non ricadente nei S.I.R.*

**A.R.P.A. - P.T.C.:** *non ricadente nelle A.R.P.A.*

**interessato dalla rete ecologica individuata dal R.U.:** *no*

## **area di pertinenza del fabbricato**

**morfologia del terreno:** *terreno in piano*

**impianto morfologico:** *edificio singolo*

**rapporto con la viabilità:** *accesso diretto da viabilità principale*

**viabilità:** *asfaltata*

**area di pertineza:** *corte di pertinenza*

## DESCRIZIONE IMMOBILE

nome:

codice immobile: 46

**edificio schedato:** *principale*

**tipo edilizio:** *palazzo*

**grado di alterazioni delle caratteristiche originarie:**

*edificio parzialmente alterato*

**n° piani fuori terra:** 3

**uso attuale prevalente:** *residenziale in abband*

**uso attuale piano terra:** *residenziale in abband*

**copertura:** *a falda di tipo tradizionale: padiglione*

**materiali della copertura:** *coppi e tegole*

**gronda:** *sporgente in materiali tradizionali*

**stato di conservazione della copertura:** *con rilevanti lesioni o cedimenti*

**superfici murarie esterne:** *rivestite con intonaco di tipo tradizionale*

**stato di conservazione delle superfici murarie esterne:**

*Con parti d'intonaco mancante e/o deteriorato*

**oscuramenti:** *assenti*

**infissi:** *assenti*

**presenza di elementi architettonici e decorativi esterni di valore:**

*riquadrate di aperture in pietra o decorate*

**superfetazioni coerenti con l'immagine ed il tipo edilizio:**

*non presenti*

**superfetazioni e alterazioni incoerenti con l'immagine ed il tipo edilizio:**

*locale retrostante*

## DISPOSIZIONI NORMATIVE

**destinazioni d'uso di previsione R.U.:**

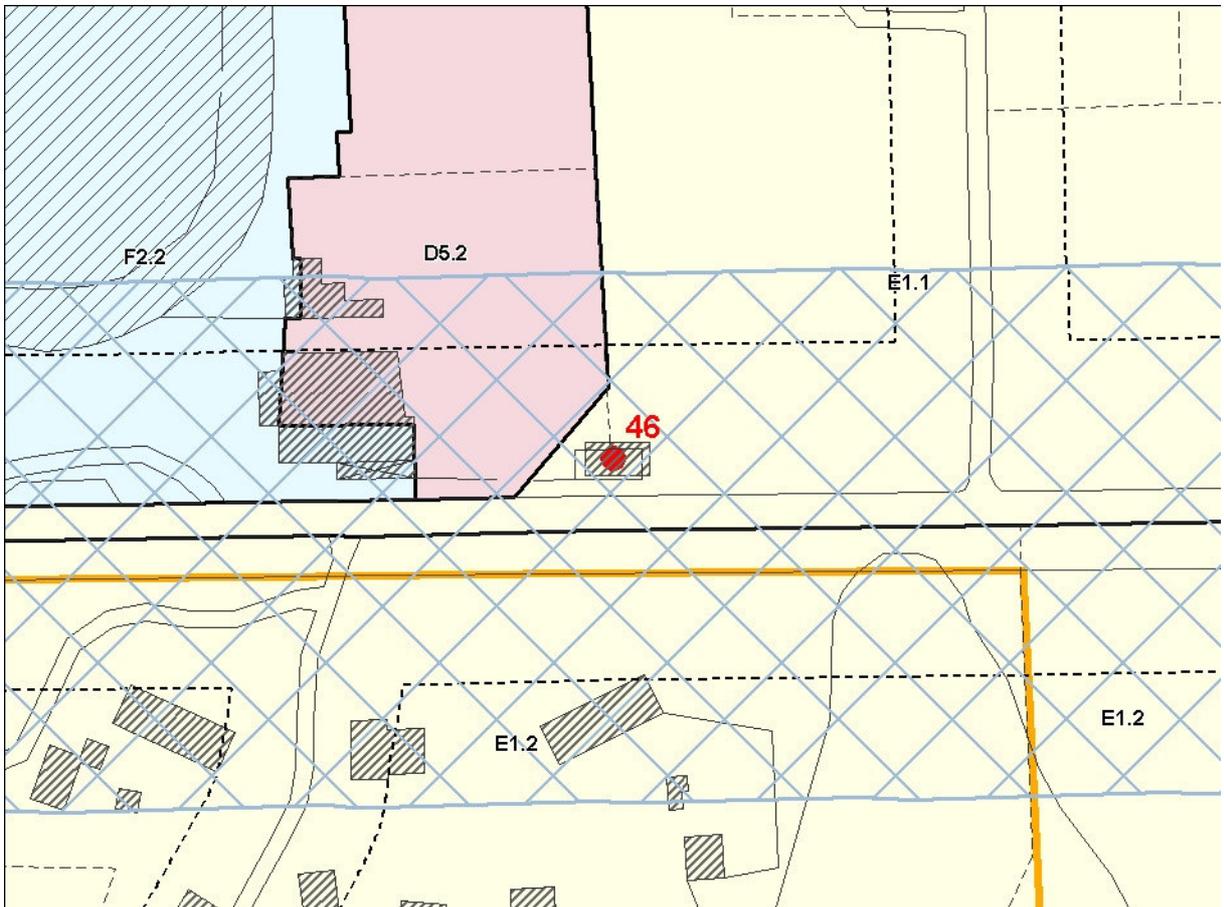
*residenziale*

**categorie d'intervento:**

*ru ristrutturazione urbanistica, con ricostruzione a parità di volumetria ~~ed unità immobiliari~~ secondo la tipologia tipica del territorio aperto (casale a 2 livelli). Sarà possibile la ricostruzione di massimo 2 nuovi casali nell'immediata prossimità della fascia di rispetto del corridoio Tirrenico, all'interno della quale ricade l'immobile. L'intervento è assentibile con permesso di costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione nella quale si definiscono gli oneri perequativi almeno pari all'importo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e a condizione che l'intervento rispetti l'invariante della maglia podereale e non comporti la realizzazione di nuova viabilità*



1 *individuazione su foto aerea*



2 *individuazione su tav. R.U.*



3



4