



COMUNE DI CAPANNOLI

REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO

**ALLEGATO "A" disposizioni diversificate in rapporto
alle specificità dei singoli Comuni**

INDICE

TITOLO I

Disposizioni diversificate

Capo I - Norme specifiche

Art. 1- Spazi coperti di pertinenza dei pubblici esercizi, attività agrituristiche, manufatti di servizio all'attività venatoria, di quagliodromi, etc.

Art. 2 - Tettoie a servizio di insediamenti produttivi.

Art. 3 – Piscine

Art 4 – Recinzioni lungo le strade pubbliche - obblighi, allineamenti

Art.5 – Serre Bioclimatiche e strutture per montaggio pannelli solari o fotovoltaici

.....

Art. 6 – Volume virtuale

TITOLO I

Disposizioni diversificate

Le presenti norme trovano applicazione nel territorio del Comune di Capannoli, in dipendenza di specificità territoriali e normative.

Capo I

Norme specifiche

Art. 1- Spazi coperti di pertinenza dei pubblici esercizi, attività agrituristiche, manufatti di servizio all'attività venatoria, di quagliodromi, etc.

Ad integrazione dell'art 49 del REU

1. Entro certi limiti di consistenza edilizio-urbanistica, gli spazi coperti annessi alle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar – ristoranti – ecc.), agriturismi o strutture turistico-ricettive, assumono carattere pertinenziale irrilevante ai fini del carico urbanistico, in quanto destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio (su proprietà privata e/o dietro concessione di spazio pubblico). La concessione dello spazio pubblico disciplinerà il periodo di permanenza della struttura. A tal fine dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:
 - a) per i pubblici esercizi le dimensioni delle opere pertinenziali non potranno essere superiori a quella utile del locale principale e comunque non superiore a mq. 60;
 - b) per gli agriturismi e le strutture turistiche-ricettive le dimensioni delle opere pertinenziali, non dovranno superare mq. 150;
 - c) la struttura dei sostegni dovrà avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le chiusure dovranno essere in materiali non rigidi ne autoportanti;
 - d) non potranno essere dotati di impianti tecnologici salvo quelli strettamente necessari, né essere collegati ai servizi urbani;
 - e) il periodo di permanenza delle chiusure laterali del manufatto non potrà essere superiore a 8 mesi e dovrà risultare preventivamente autorizzato dal comune; in caso di nuova richiesta per l'anno successivo, essa può essere reiterata con una semplice comunicazione in caso di struttura uguale a quella precedente ovvero con nuova autorizzazione nel caso di struttura con caratteristiche e ubicazione sostanzialmente diverse da quella precedente.
2. Per tali manufatti si dovranno osservare le distanze dai fabbricati e dai confini in applicazione a quanto prescritto nel Codice Civile e la distanza dalla strada non inferiore a mt 3,00 fatto salvo concordare con l'UTC distanza inferiore in presenza di condizioni particolari, non inferiore a quella che consenta il transito delle persone su marciapiede.

La distanza dai limiti di zona destinati o con previsione di destinazione pubblica dovrà risultare non inferiore a mt 5,00, salvo deroga concessa dall' A.C.

3 E' consentita la realizzazione nel territorio agricolo di manufatto a supporto dell'attività venatoria dei cinghiali, per ogni squadra di caccia regolarmente iscritta.

I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti:

Dimensioni:

- sup. massima utile mq. 60;
- altezza media non superiore a mt. 2,40;

I manufatti saranno realizzati con struttura portante e tamponamenti in legno, copertura a capanna con materiale impermeabile e sovrastante manto di scopa naturale o canniccio.

La struttura dovrà avere un accesso libero in qualsiasi momento e dovrà avere all'esterno un contenitore in legno per rifiuti.

Per tali manufatti si dovranno osservare le distanze dai fabbricati, dalla strada, dai confini e dai corsi d'acqua; sono ammesse deroghe all'art. 29.9 del PTC.

Per la realizzazione di dette strutture dovrà essere depositata una segnalazione certificata di inizio attività, previa autorizzazione del proprietario del terreno e nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici.

Con le stesse caratteristiche costruttive e dimensionali sopraindicate è consentita l'installazione di un manufatto a servizio delle attività di quagliodromi.

4. I manufatti di cui al presente articolo non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi e del carico urbanistico e dovranno essere rimossi in caso di cessazione dell'attività.

Art. 2 - Tettoie a servizio di insediamenti produttivi.

Ad integrazione dell'art 49 del REU

1. E' consentita l'esecuzione di tettoie, assimilabili a volume tecnologici, a servizio di insediamenti produttivi per protezione sosta autoveicoli o per copertura merci e macchinari, con le seguenti caratteristiche:

- per sosta veicoli nella misura massima degli addetti;
- per ricovero merci e macchinari nella misura massima di mq.50.

2. Per tali manufatti si dovranno osservare le distanze dai fabbricati e dai confini in applicazione a quanto prescritto nel Codice Civile e la distanza dalla strada non inferiore a mt 3,00 fatto salvo concordare con l'UTC distanza inferiore in presenza di condizioni particolari, comunque non inferiore a mt 1,5; la distanza dai limiti di zona destinati o con previsione di destinazione pubblica dovrà risultare non inferiore a mt 5,00, salvo deroga concessa dall' A.C.

3.Tali manufatti non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi e del carico urbanistico e dovranno essere rimossi in caso di cessazione dell'attività.

Art. 3 – Piscine

Ad integrazione dell'art 50 del REU

1. Sono ammessi locali tecnici per l'alloggiamento degli impianti di trattamento delle acque, delle attrezzature e/o per uso spogliatoi e magazzino, purché realizzati controterra almeno su tre lati o ricavati in locali preesistenti; in caso di impossibilità tali volumi tecnici e spogliatoi potranno essere costruiti anche fuori terra, purché con le stesse caratteristiche di finitura e decoro del fabbricato principali, con superfici massime di mq. 9 e altezza non superiore a mt. 2,20 per i locali tecnici e mt. 2,40 per gli spogliatoi, fatto salvo il rispetto

delle distanze previste per le pertinenze. La superficie dei volumi tecnici e degli spogliatoi fuori terra potrà superare mq 9,00 per attività agrituristiche o turistico-ricettive per comprovate esigenze dettate dalla normativa di settore.

2. Sono ammessi locali tecnici per l'alloggiamento degli impianti di trattamento delle acque, delle attrezzature e/o per uso spogliatoi e magazzino, purché realizzati controterra almeno su tre lati o ricavati in locali preesistenti; in caso di impossibilità tali volumi tecnici e spogliatoi potranno essere costruiti anche fuori terra, purché con le stesse caratteristiche di finitura e decoro del fabbricato principali, con superfici massime di mq. 9 e altezza non superiore a mt. 2,20 per i locali tecnici e mt. 2,40 per gli spogliatoi, fatto salvo il rispetto delle distanze previste per le pertinenze. La superficie dei volumi tecnici e degli spogliatoi fuori terra potrà superare mq 9,00 per attività agrituristiche o turistico-ricettive per comprovate esigenze dettate dalla normativa di settore.

Art 4 – Recinzioni lungo le strade pubbliche, muri di contenimento - obblighi, allineamenti

Ad integrazione dell'art 52 del REU

1. Nelle zone di espansione e di completamento lungo le strade pubbliche si dovranno prevedere marciapiedi di larghezza non inferiore a ml. 1,50 eseguiti a cura e spese del titolare del permesso di costruire con arretramento della recinzione previa richiesta del privato e redazione del verbale di allineamento da parte dell'UTC; nelle altre zone del centro abitato per nuove recinzioni o per rifacimenti di quelle esistenti è fatto obbligo dell'arretramento non inferiore a mt 1,50 per allargamento stradale o formazione di marciapiede salvo casi di deroga che andranno documentati in sede di richiesta dell'allineamento; per queste zone la sistemazione dell'allargamento stradale o del marciapiede è posta a carico dell'Amministrazione Comunale.

2. In caso di dislivello tra due proprietà confinanti l'altezza della recinzione sarà misurata dalla parte che si trova alla quota più alta; in ogni caso il muro di contenimento non potrà superare l'altezza di ml. 3,00 onde non costituire corpo di fabbrica al fine del computo delle distanze dai confini e tra fabbricati. Per altezze superiori, comunque nei limiti di mt 3,50 della parte in muratura, dovrà essere stipulato fra confinanti atto pubblico registrato e trascritto.

Nelle zone a valenza paesaggistica sono da privilegiare contenimenti dei terreni con interventi di ingegneria naturalistica.

La finitura del muro di contenimento dovrà essere concordata con l'U.T.C. in relazione ai caratteri dell'ambiente in cui si colloca.

Art. 5 – Serre Bioclimatiche e strutture per montaggio pannelli solari o fotovoltaici

ad integrazione dell'art 57 del REU

1. Sono ammesse serre solari bioclimatiche quali spazi ottenuti mediante realizzazione di struttura con vetrata trasparente nelle aree pertinenziali di edifici, su terrazze, lastrici solari o ai piani terra (nel patrimonio edilizio esistente con eventuale chiusura di loggiati o con corpi aggiunti in armonia con la tipologia del fabbricato) con funzione di captazione solare

e ombreggiamento estivo delle facciate, finalizzati al risparmio energetico certificata mediante calcolo dell'energia risparmiata e verifica del benessere igrometrico durante l'arco dell'anno; dette serre, collegate direttamente all'unità immobiliare a servizio (solo residenze o uffici) non potrà superare la superficie di calpestio complessiva pari a mq 30 e un'altezza in gronda pari a mt 3,00.

2. Al fine di incentivare migliori soluzioni per il montaggio di pannelli solari o fotovoltaici sono ammesse strutture di altezza media non superiore a mt 2,40 realizzate con materiali leggeri e semplicemente ancorate al suolo a servizio di insediamenti esistenti o di nuova costruzione.

2. La superficie di dette strutture deve risultare strettamente limitata all'autoconsumo e comunque non superiore a 30 mq per le abitazioni, 60 mq per le attività produttive, commerciali, turistico ricettive e a 200 mq per le attività sportive e a servizi; tali strutture dovranno essere rimosse unitamente allo smontaggio dei pannelli.

3. Per tali manufatti si dovranno osservare le distanze dai fabbricati e dai confini in applicazione a quanto prescritto nel Codice Civile e la distanza dalla strada non inferiore a mt 3,00 fatto salvo concordare con l'UTC distanza inferiore in presenza di condizioni particolari, non inferiore a quella che consenta il transito delle persone su marciapiede. La distanza dai limiti di zona destinati o con previsione di destinazione pubblica dovrà risultare non inferiore a mt 5,00, salvo deroga concessa dall' A.C.

4. Tali manufatti non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi e del carico urbanistico.

Art. 6 – Volume virtuale

ad integrazione dell'art 24 comma 4 lett. a) e b) dell'allegato B del REU

1. Limitatamente alle trasformazioni d'uso da attività artigianali – industriali ad altre attività produttive (commerciali, direzionali, ricettive, di servizio etc..) verrà conteggiato un volume virtuale, come definito nell'allegato B del REU, con altezza virtuale pari a ml. 3,50.