



DELIBERAZIONE N° 21 DEL 21/03/2011

OGGETTO: Variante n. 7 al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione consiliare n. 92 del 29.11.2010. Presa d'atto errore materiale di trascrizione dell'art. 14.2.2 delle Norme di Attuazione. Approvazione della correzione.

L'anno Duemilaundici, il giorno 21 (ventuno) del mese di Marzo, alle ore 17:00, nella sala delle adunanze consiliari del Comune di San Miniato, in prima convocazione e in sessione straordinaria, si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'ordine del giorno del 16.03.2011 prot. n. 6637, notificato ai signori Consiglieri a norma di legge.

Compongono l'Assemblea il Sindaco **GABBANINI Vittorio** e i seguenti Consiglieri Comunali:

| | | | |
|----|---------------------|----|-------------------|
| 1 | CUPELLI Francesca | 11 | BARTOLI Marzia |
| 2 | BONACCORSI Azzurra | 12 | GUERRI Gabriella |
| 3 | BELLINI Marzia | 13 | FERRARO Roberto |
| 4 | PINORI Umberto | 14 | CORSI Carlo |
| 5 | TRINCHETTI Emanuele | 15 | BINI Elisa |
| 6 | GIGLIOLI Simone | 16 | ALTINI Michele |
| 7 | LUPI Francesco | 17 | MASONI Aldo |
| 8 | MALATESTI Filippo | 18 | CORSI Fabio |
| 9 | BAGNI Veronica | 19 | CAVALLINI Laura |
| 10 | QUAGLI Mauro | 20 | DI GIANNI Michele |

In seguito ad appello nominale iniziale, eseguito dal **Segretario Generale dott.ssa Rita MILANESCHI**, risultano assenti i signori consiglieri: Francesca CUPELLI, Umberto PINORI, Emanuele TRINCHETTI, Veronica BAGNI, Carlo CORSI, Elisa BINI, Aldo MASONI e Michele DI GIANNI; subito dopo entrano i consiglieri Veronica BAGNI e Elisa BINI. *I consiglieri Aldo Masoni e Michele Di Gianni sono assenti giustificati.* Risulta presente il Sindaco Vittorio Gabbanini, pertanto i membri del Consiglio presenti sono **n. 15**.

Il Presidente del Consiglio Comunale, Sig.ra **Marzia BELLINI**, assume la presidenza e, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, dichiara aperta in forma pubblica la seduta.

Successivamente, nomina scrutatori i signori consiglieri: AZZURRA BONACCORSI, QUAGLI MAURO, MICHELE ALTINI.

Partecipano alla seduta gli Assessori Comunali, Sig.ri: ROSSI Chiara, BERTINI Gianluca, GIUNTI Giuditta, GOZZINI Giacomo, Mariateresa PIAMPANI e SPALLETTI David.

Presiede la discussione e la votazione del punto in oggetto il Presidente Marzia Bellini; verbalizza la discussione e la votazione del punto in oggetto il Segretario



Generale dott.ssa Rita Milaneschi;

Risultano assenti al momento della votazione del punto in oggetto i signori consiglieri: MASONI ALDO, DI GIANNI MICHELE, GABBANINI VITTORIO, BINI ELISA, pertanto i membri del Consiglio presenti sono in numero legale di **n. 17**.

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 21.03.2005 è stato approvato il Piano Strutturale (PS), ai sensi dell'art. 36 della Legge Regionale Toscana n. 5/1995 e successive modifiche ed integrazioni, pubblicato sul B.U.R.T. n. 17 del 27.04.2005, successivamente modificato con variante normativa approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 19.10.2006, pubblicata sul B.U.R.T. n. 48 del 29.11.2006;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 21.04.2008 è stato approvato il Regolamento Urbanistico (RU) di cui all'art. 55 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, pubblicato sul B.U.R.T. n. 22 del 28.05.2008, poi modificato per correzione di errori materiali di rappresentazione cartografica con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 50 del 24.06.2008 e n. 68 del 08.10.2008;
- con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 103, n. 104, n. 105, n. 106 e n. 107 del 27.10.2009 e n. 71 del 29.09.2010, esecutive, sono state approvate rispettivamente le Varianti n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5 e n. 6 al RU;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29.11.2010, esecutiva, è stata approvata, ai sensi dell'art. 16 e 17 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, la Variante n. 7 al Regolamento Urbanistico relativa a modifiche alle norme tecniche di attuazione;

Dato atto che:

- con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29.11.2010, prima dell'approvazione della Variante n. 7 al Regolamento Urbanistico, sono state assunte le determinazioni in merito alle osservazioni presentate al progetto adottato;
- in particolare sono state valutate n. 46 osservazioni presentate da soggetti privati, n. 1 osservazione interna presentata dal Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio e il contributo pervenuto dalla Provincia di Pisa;
- in relazione alle osservazioni accolte, sono state modificate e contestualmente approvate le nuove Norme Tecniche di Attuazione del RU, Parte I e Parte II;

Considerato che:

- durante la trascrizione del contenuto delle osservazioni accolte nelle norme tecniche di attuazione del RU, è stato erroneamente omissso l'inserimento di quanto richiesto nell'osservazione accolta n. 36, presentata il 27.09.2010 con prot. n. 22352 dai geometri Bini Sauro e Taverni Alessandro di San Miniato, relativa all'integrazione dell'art. 14.2.2, comma 1, delle norme tecniche di attuazione (Aree a destinazione produttiva) con l'aggiunta della tipologia di intervento della "nuova costruzione" alle già previste tipologie di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- l'erronea trascrizione dei contenuti dell'osservazione n. 36 è consistita nell'aver riportato nel documento delle osservazioni accolte (**allegato 2**) la norma riferita all'art. 14.2.1 (Aree prevalentemente residenziali) in luogo dell'art. 14.2.2 (Aree a destinazione produttiva);



Ritenuto di dovere dare atto del suddetto errore materiale di trascrizione nelle norme tecniche di attuazione del RU approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29.11.2010 e di approvare le conseguenti modifiche al testo delle stesse norme secondo i seguenti elaborati:

- Estratto dell'art. 14.2.2 delle Norme tecniche di attuazione del RU approvate con deliberazione C.C. n. 92 del 29.11.2010 (stato coordinato con osservazioni accolte **(allegato 1)**);

- Estratto delle osservazioni accolte (osservazione n. 36) **(allegato 2)**;

- Estratto dell'art. 14.2.2 delle Norme tecniche di attuazione del RU con correzione dell'errore materiale di trascrizione **(allegato 3)**;

Ritenuto, altresì, che tali modifiche costituiscono atto dovuto non discrezionale essendo state valutate nella citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29.11.2010;

Preso atto della discussione avvenuta in Commissione Consiliare Permanente Ambiente e Territorio nella seduta del 16.03.2011 in merito alla proposta in oggetto;

Ravvisata la propria competenza all'adozione del presente atto, ai sensi dell'art. 42, comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio e Attività Produttive, che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento **(allegato A)**;

Omesso il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto dallo stesso non derivano impegni di spesa o diminuzioni di entrata;

Udita la discussione consiliare meglio riassunta nel verbale di seduta;

Con voti favorevoli n. 15 e astenuti n. 2 (Fabio Corsi e Laura Cavallini) espressi in forma palese dai n. 17 membri del Consiglio presenti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

DELIBERA

1. Di dare atto che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29.11.2010, esecutiva, sono state assunte le determinazioni sulle osservazioni presentate e approvata la Variante n. 7 al Regolamento Urbanistico con i relativi documenti costituiti dalle norme tecniche di attuazione Parte I e Parte II.

2. Di dare atto che, per mero errore materiale di trascrizione, l'art. 14.2.2, comma 1, delle norme tecniche di attuazione (Aree a destinazione produttiva), oggetto di modifica per accoglimento dell'osservazione n. 36, non è stato correttamente riportato nel testo approvato e allegato alla citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29.11.2010.

3. Di correggere l'errore materiale di trascrizione dell'art. 14.2.2, comma 1, delle norme tecniche di attuazione – Parte I nella versione approvata e, pertanto, di approvare



i seguenti elaborati:

- Estratto dell'art. 14.2.2 delle Norme tecniche di attuazione del RU approvate con deliberazione C.C. n. 92 del 29.11.2010 (stato coordinato con osservazioni accolte **(allegato 1)**);
- Estratto delle osservazioni accolte (osservazione n. 36) **(allegato 2)**;
- Estratto dell'art. 14.2.2 delle Norme tecniche di attuazione del RU con correzione dell'errore materiale di trascrizione **(allegato 3)**.

4. Di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio e Attività Produttive di trasmettere alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa copia della presente deliberazione esecutiva con le norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico adeguate, affinché presso tali enti sia depositato agli atti il testo corretto delle stesse.

5. Di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio e Attività Produttive di provvedere al deposito agli atti della presente deliberazione e dei relativi elaborati approvati nonché alla pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) e sul sito del Comune, affinché chiunque possa averne piena conoscenza e accesso per via telematica.

6. Di allegare al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, il parere in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni **(allegato A)**.

Indi il Consiglio Comunale

stante l'urgenza di disporre di atti di governo del territorio corretti e privi di errori

con successiva votazione e con voti favorevoli n. 15 e astenuti n. 2 (Fabio Corsi e Laura Cavallini) espressi in forma palese dai n. 17 membri del Consiglio presenti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Allegato "A" alla deliberazione del n. 21 del 21.3.11

composto da 1 pagina

F.to Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Milaneschi



COMUNE DI SAN MINIATO

Provincia di Pisa

Oggetto del provvedimento:

VARIANTE N. 7 AL REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 92 DEL 29.11.2010. PRESA D'ATTO ERRORE MATERIALE DI TRASCRIZIONE DELL'ART. 14.2.2 DELLE NORME DI ATTUAZIONE. APPROVAZIONE DELLA CORREZIONE

Il sottoscritto **Dirigente del settore pianificazione del territorio e attività produttive**, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del *Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali - T.U.E.L.*, approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'art. 18, comma 3, lettera g, del vigente Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, esprime il seguente parere in ordine alla sola regolarità tecnica in merito alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto

PARERE FAVOREVOLE

San Miniato, lì 16/03/2011

**Il Dirigente del
settore pianificazione del territorio
e attività produttive**

Arch.
(ANTONINO BOVA)

14.2.1.2 - Addizioni volumetriche

1. Fatto salvo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia, è consentito l'incremento della SLP, fino ad un massimo del 20% di quella originaria di tutti i manufatti secondari esistenti, anche se costituiti dall'aggregazione di diversi oggetti edilizi e di diverse proprietà, previa la loro demolizione e la loro riedificazione anche con diverso posizionamento nel lotto di riferimento.

14.2.1.3 - nuova edificazione o ampliamento del patrimonio edilizio esistente

1. Sono consentiti interventi di nuova edificazione o ampliamento con destinazione residenziale e pertinenziale alle seguenti-seguenti condizioni:

- H max: ml.9,50;
- Rc: 30%;
- Dc: 5m;
- De: 10m;
- Ds: ml.5,00, salvo allineamenti preesistenti consolidati del tessuto urbano e fatto salvo quanto previsto dal Dlgs. 285/92 e succ. mod. ed integrazioni;
- il numero complessivo di alloggi sull'intero lotto non può essere superiore al numero massimo previsto per i lotti liberi di cui all'art. 14.1.1;

2. Per quanto riguarda destinazioni d'uso relative ad attrezzature di interesse comune si applica quanto previsto dall'art. 38 delle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Piano della Distribuzione e Localizzazione delle funzioni.

14.2.2 - Aree a destinazione produttiva

1. Nelle aree a destinazione produttiva o aree di produzione di beni come definite dal PTC, delimitate nelle tavole del RU con specifico tratto grafico, sono consentite destinazioni d'uso di tipo: produttive (industriali ed artigianali), commerciale, direzionale, commerciale all'ingrosso e deposito, servizi ed attrezzature di interesse comune, secondo quanto previsto per le diverse subunità ed edifici speciali dal Piano della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni. Con le limitazioni definite nelle subunità contenute nel medesimo Piano della Distribuzione e Localizzazione delle funzioni, è ammessa, inoltre, un'abitazione per custode o conduttore per una SLP max di 70 mq purché ricavata all'interno dell'edificio principale e/o più adatto alla destinazione d'uso residenziale e corredata da un atto di vincolo pertinenziale. Nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono ammesse le seguenti tipologie di intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- addizioni volumetriche;

2. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso nei modi e nelle quantità definite dal Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;

3. Gli interventi dovranno comunque rispettare i seguenti parametri e condizioni:

- gli interventi di sostituzione edilizia aventi una SLP superiore a mq.1500 sono subordinati alla approvazione di Piano Attuativo;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sottoposti a PA con applicazione degli standards previsti dal DM1444/1968 e sue successive modificazioni ed integrazioni;

4. Tutti gli interventi sono subordinati all'applicazione dei seguenti parametri edilizi:

- H: non superiore all'altezza del più alto edificio limitrofo sito nella stessa subunità individuata nel Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;

Allegato "A" alla deliberazione del n. 21 del 24/3/14
 il Segretario Generale
 Dr.ssa Rita Milaneschi
 composto da 2 pagine

- Rc: 50%;
- Dc: ml.5,00;
- Ds: ml.5,00, salvo allineamenti preesistenti consolidati del tessuto urbano e fatto salvo quanto previsto dal Dlgs. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni.

14.2.3 - Aree a destinazione commerciale e direzionale

1. Nelle aree a destinazione commerciale e direzionale o aree di produzione di servizi come definite dal PTC, delimitate nelle tavole del RU con specifico tratto grafico, sono consentite destinazioni d'uso di tipo: commerciale, direzionale, servizi e turistico ricettivo, secondo quanto previsto per le diverse subunità ed edifici speciali dal Piano della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni;

2. Nelle aree a prevalente destinazione a commerciale e direzionale sono ammesse le seguenti tipologie di intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;

14.2.3.1 - Interventi con cambio di destinazione d'uso

1. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso nei modi e nelle quantità definite dal Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;

2. Per gli immobili aventi una SLP superiore a mq.750, l'intervento con cambiamento della destinazione d'uso è condizionato alla approvazione di uno specifico Permesso di costruire convenzionato, secondo quanto previsto all'art.6 delle presenti norme. L'altezza massima dei fabbricati non dovrà essere superiore a ml. 9,50;

3. Nei casi di intervento mediante ristrutturazione urbanistica, condizionata alla approvazione di uno specifico PA, si applicano, i seguenti parametri edilizi:

- SLP : non superiore a quella complessiva esistente nella porzione di territorio oggetto di intervento;
- H: 9.50;
- Rc: 40%;
- Dc: ml.5,00;
- Ds: ml.5,00, salvo allineamenti preesistenti consolidati del tessuto urbano e fatto salvo quanto previsto dal Dlgs. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni;

4. Per quanto riguarda i servizi e le attrezzature di interesse comune si applica quanto previsto dall'art. 38 delle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Piano della Distribuzione e Localizzazione delle funzioni.

14.3 - Aree di riqualificazione

1. Sono classificate come aree di riqualificazione le parti del territorio fortemente degradate, spesso inutilizzate, sottoutilizzate o con presenza di attività non compatibili con la residenza, come individuate nelle tavv.2 del RU;

2. In tali aree sono consentite le seguenti destinazione d'uso: residenziale, servizi ed attrezzature, turistico ricettivo di tipo alberghiero, direzionale, commerciale, artigianale purché compatibile con la residenza;

3. Per i soli edifici siti nella sub UTOE 2 è ammesso anche il mantenimento della destinazione produttiva già in essere indipendentemente dalla titolarità dell'attività: in caso di addizione funzionale si dovrà dimostrare che le opere richieste riducono il livello di inquinamento complessivo dell'attività esistente (diminuzione dell'inquinamento acustico e/o diminuzione di emissione di sostanze nocive inquinanti riconducibili a

| | | | | | | | | |
|-------|------------|---------------------------------------|---|---|---|--|---|------------|
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | ART 14.1.1.2 | 1)ART 14.1.1.2: CHIEDE CHE L' I DI 0,35 VENGA RADDOPPIATO; | 1) NON ACCOLTA: La variante proposta mira alla semplificazione e razionalizzazione dell'attuazione delle norme mantenendo inalterato il quadro di riferimento, la capacità edificatoria, gli standard ed il consumo di suolo: l'accoglimento di tale osservazione andrebbe ad incidere sui parametri distributivi ammessi per il primo RU. | | | ALLEGATO 2 |
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | 14.1.2 PRIMO COMMA | 2a)ART. 14.1.2 PRIMO COMMA: CHIEDE CHE LA DIMENSIONA PER L'ABITAZIONE DEL CUSTODE PASSI DA 70MQ A 110/120 MQ.; | 2a) NON ACCOLTA: La variante proposta mira alla semplificazione e razionalizzazione dell'attuazione delle norme mantenendo inalterato il quadro di riferimento, la capacità edificatoria, gli standard ed il consumo di suolo: l'accoglimento di tale osservazione andrebbe ad incidere sui parametri distributivi ammessi per il primo RU. | | | |
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | ART. 14.2.2 | 2b)ART. 14.2.2: CHIEDE CHE LA DIMENSIONA PER L'ABITAZIONE DEL CUSTODE PASSI DA 70MQ A 110/120 MQ.; | 2b) NON ACCOLTA: La variante proposta mira alla semplificazione e razionalizzazione dell'attuazione delle norme mantenendo inalterato il quadro di riferimento, la capacità edificatoria, gli standard ed il consumo di suolo: l'accoglimento di tale osservazione andrebbe ad incidere sui parametri distributivi ammessi per il primo RU. | | | |
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | ART 14.1.2.1 PRIMO COMMA | 3)ART 14.1.2.1 PRIMO COMMA: CHIEDE CHE VENGA INMTRDODTA LA POSSIBILITA' DI COSTRUIRE ANCHE PIU' DI UN EDIFICIO; | 3) ACCOLTA: Si modifica l'articolo togliendo "un fabbricato". | 1. Nei lotti con St minore di 2.500 mq è consentita l'edificazione di un fabbricato subordinato ad istanza di Permesso di costruire (Pc), con: 2. Nei lotti con St uguale o maggiore di mq. 2.500 e inferiore o uguale a mq 5.000 è consentita l'edificazione di un fabbricato subordinato a ad istanza di Permesso di costruire (Pc), con: | 1. Nei lotti con St minore di 2.500 mq è consentita l'edificazione subordinata ad istanza di Permesso di costruire (Pc), con: 2. Nei lotti con St uguale o maggiore di mq. 2.500 e inferiore o uguale a mq 5.000 è consentita l'edificazione subordinata ad istanza di Permesso di costruire (Pc), con: | |
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | ART. 14.2.1.1 PRIMO COMMA | 4)ART. 14.2.1.1 PRIMO COMMA: CHIEDE CHE SIA INTRODotta LA POSSIBILITA' DI ADDIZIONE FUNZIONALE ANCHE AGLI EDIFICI AVENTI DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE; | 4) NON ACCOLTA: La variante proposta mira alla semplificazione e razionalizzazione dell'attuazione delle norme mantenendo inalterato il quadro di riferimento, la capacità edificatoria, gli standard ed il consumo di suolo: l'accoglimento di tale osservazione andrebbe ad incidere sui parametri distributivi ammessi per il primo RU. | | | |
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | ART. 14.2.2 | 5)ART. 14.2.2: CHIEDE CHE VENGA INTRODotta ANCHE LA NUOVA EDIFICAZIONE; | 5) ACCOLTA: Si modifica l'articolo inserendo la categoria "Nuova Edificazione". | 3. Nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono ammesse le seguenti tipologie di intervento, definite dalla LR 1/2005, e parametri di riferimento: - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche - ristrutturazione edilizia - sostituzione edilizia - ristrutturazione urbanistica; | 3. Nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono ammesse le seguenti tipologie di intervento, definite dalla LR 1/2005, e parametri di riferimento: - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche - ristrutturazione edilizia - sostituzione edilizia - ristrutturazione urbanistica;; - nuova costruzione. | |
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | ART. 15 AREE PERIURBANE | 6a)ART. 15 AREE PERIURBANE: CHIEDE CHE VENGA CHIARITO CHE GLI INTERVENTI AMMESSI SIANO QUELLI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA | 6a) NON ACCOLTA: Nelle aree periurbane non sono consentiti interventi che possano inficiare la possibile futura trasformazione all'interno delle UTOE; la proposta non è pertanto accoglibile in quanto la ristrutturazione urbanistica comporta un'azione coordinata interventi tali da modificare il disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. | | | |
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | ART. 15 AREE PERIURBANE | 6b)ART. 15 AREE PERIURBANE: PER QUANTO RIGUARDA IL NUMERO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CHIEDE CHE SIA CHIARITO IL FATTO CHE SI PARLA DI UNITA' ABITATIVE CON IL RELATIVO NUMERO MASSIMO DI UNITA' IMMOBILIARI | 6b) NON ACCOLTA: Si parla di unità immobiliari nel limite massimo di una. | | | |
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | ART. 15 AREE PERIURBANE | 6c)ART. 15 AREE PERIURBANE: PER QUANTO RIGUARDA IL DEPOSITO MERCI E MATERIALI CHIEDE CHE SIA CONSENTITO L'AMPLIAMENTO DELLE ATTIVITA' ESISTENTI; | 6c) ACCOLTA: Si ritiene di poter accogliere l'osservazione per facilitare le esigenze temporanee di tali aziende; si modifica l'articolo consentendo un ampliamento massimo del 10%. | 4. Solo per le attività già legittimamente esistenti in tali aree e con sede nel territorio del Comune di San Miniato, è ammesso, altresì, il mantenimento di depositi di merci o di materiali, che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee di lavoro, e che non comportino l'esecuzione di opere cui consegua la trasformazione permanente del suolo; | 4. Solo per le attività già legittimamente esistenti in tali aree e con sede nel territorio del Comune di San Miniato, è ammesso, altresì, il mantenimento e l'ampliamento fino al 10% di depositi di merci o di materiali, che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee di lavoro, e che non comportino l'esecuzione di opere cui consegua la trasformazione permanente del suolo; | |
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | ART. 20.5 SECONDO COMMA AREA CONTIGUA ALL'ANPIL | 7)ART. 20.5 SECONDO COMMA AREA CONTIGUA ALL'ANPIL: CHIEDE CHE VENGA PREVISTA L'ADDIZIONE FUNZIONALE COME ALL'ART. 22.11; | 7) NON PERTINENTE: L'articolo non è stato oggetto di modifica. | | | |

PARZIALMENTE ACCOLTA

Allegato "2" alla deliberazione del n. del
 C.C. 21 del 21.3.11
 F.to Segretario Generale
 Dr.ssa Rita Milaneschi
 composto da 2 pag. w

| | | | | | | | |
|-------|------------|---------------------------------------|--|--|---|--|---|
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | ART 22.3 PRIMO COMMA MANUFATTI PRECARI | 8)ART 22.3 PRIMO COMMA MANUFATTI PRECARI: CHIEDE CHE SI POSSANO ESTENDERE A TUTTI GLI AMBITI; | 8) NON ACCOLTA : Non si ritiene di accogliere l'osservazione in quanto il PS delimita gli ambiti e le relative categorie di intervento ammissibili. | | |
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | ART. 21 bis PUNTO 2 | 9)ART. 21 bis PUNTO 2: CHIEDE CHE NON VENGA VALUTATO IN BASE AL NUMERO DEGLI ANIMALI MA VALUTATO CASO PER CASO; | 9) ACCOLTA : | 1. In tutto il territorio comunale è ammessa la realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali da affezione (come definiti nel regolamento comunale per la tutela ed il benessere degli animali) in un numero massimo di 3 nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti e anche in fondi al di fuori dell'area pertinenziale. In particolare, secondo quanto disposto dall'art 38 del vigente "regolamento comunale per la tutela e il benessere degli animali ", è ammessa la realizzazione di un recinto di 8 mq di superficie e per ogni cane in più un aumento minimo di 4 mq di superficie. All'interno del recinto è ammessa la realizzazione di manufatti di altezza non superiore a 1.60 ml e potranno occupare al massimo una superficie complessiva di 3 mq per ogni cane; | 1. In tutto il territorio comunale è ammessa la realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali da affezione (come definiti nel regolamento comunale per la tutela ed il benessere degli animali) nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti e anche in fondi al di fuori dell'area pertinenziale. In particolare, secondo quanto disposto dall'art 38 del vigente "regolamento comunale per la tutela e il benessere degli animali ", è ammessa la realizzazione di un recinto di 8 mq di superficie e per ogni cane in più un aumento minimo di 4 mq e massimo 8 mq di superficie. All'interno del recinto è ammessa la realizzazione di manufatti di altezza non superiore a 1.60 ml e potranno occupare al massimo una superficie complessiva di 3 mq per ogni cane; |
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | ART. 22.2.1 | 10a)ART. 22.2.1: CHIEDE CHE LA POSSIBILITA' DI MODIFICARE IL GRADO DI INTERVENTO SIA ESTESO ANCHE SUI FABBRICATI CLASSIFICATI A STATUTO SPECIALE + COMMA TERZO : LA RIEDIFICAZIONE DEI RUDERI SIA CONSENTITA ANCHE PER I FABBRICATI SCHEDATI E PER QUELLI A STATUTO SPECIALE; | 10a) NON PERTINENTE : L'articolo non è stato oggetto di modifica. | | |
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | ART. 22.2.1 COMMA TERZO | 10b)ART. 22.2.1 COMMA TERZO : LA RIEDIFICAZIONE DEI RUDERI SIA CONSENTITA ANCHE PER I FABBRICATI SCHEDATI E PER QUELLI A STATUTO SPECIALE; | 10b) NON PERTINENTE : L'articolo non è stato oggetto di modifica. | | |
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | ART. 22.11 | 11)ART. 22.11: PREVEDERE LE STESSE CATEGORIE DI INTERVENTO SIA PER I FABBRICATI AD USO AGRICOLO SIA PER QUELLI AD USO NON AGRICOLO SENZA LIMITAZIONI DI AMBITI; | 11) NON ACCOLTA : Non si ritiene di accogliere l'osservazione in quanto il PS delimita gli ambiti e le relative categorie di intervento ammissibili. | | |
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | APPENDICE B: PUNTO 13 SLP | 12)APPENDICE B: PUNTO 13 SLP: PREVEDERE UN COEFFICIENTE DI CONVERSIONE PER TRASFORMARE IL VOLUME IN SLP PER I GRANDI VOLUMI | 12) NON ACCOLTA : La proposta coordina varie norme del REC e del RU che, secondo le definizioni contenute nel RU stesso, non vanno coordinate tra loro. Il concetto di volumetria negli interventi di demolizione e ricostruzione previsto nel REC è sorpassato in favore dell'utilizzo del parametro della SLP. Il parametro di conversione tra V ed SLP riportato al punto 13 dell'appendice B delle NTA del RU deve essere utilizzato solo ed esclusivamente per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione che, in base alle tabelle regionali, viene eseguito secondo il parametro della volumetria. Si ricorda che la scelta del PS e del RU rispetto ai parametri edilizi è stata quella di operare mediante numero massimo ammissibile di alloggi, superficie lorda di pavimento ed altezze. L'utilizzo di parametri di riconversione comporterebbe, soprattutto in alcune situazioni, lo stravolgimento del potenziale massimo ammissibile e non garantirebbe la corretta verifica dei dimensionamenti stabiliti dal PS. | | |
| 22352 | 27/09/2010 | GEOM. BINI SAURO E TAVERNI ALESSANDRO | ART.39 IMPIANTI CARBURANTI | 13)ART.39 IMPIANTI CARBURANTI: ESTENDERE TUTTI GLI INTERVENTI A TUTTI GLI IMPIANTI ESISTENTI + PREVEDERE L'AMPLIAMENTO FUNZIONALE PER LE STAZIONI DI SERVIZIO E PER LE ATTIVITA' CONNESSE | 13) NON PERTINENTE : L'articolo non è stato oggetto di modifica. | | |

dall'aggregazione di diversi oggetti edilizi e di diverse proprietà, previa la loro demolizione e la loro riedificazione anche con diverso posizionamento nel lotto di riferimento.

14.2.1.3 - nuova edificazione o ampliamento del patrimonio edilizio esistente

1. Sono consentiti interventi di nuova edificazione o ampliamento con destinazione residenziale e pertinenziale alle seguenti condizioni:

- H max: ml.9,50;
- Rc: 30%;
- Dc: 5m;
- De: 10m;
- Ds: ml.5,00, salvo allineamenti preesistenti consolidati del tessuto urbano e fatto salvo quanto previsto dal Dlgs. 285/92 e succ. mod. ed integrazioni;
- il numero complessivo di alloggi sull'intero lotto non può essere superiore al numero massimo previsto per i lotti liberi di cui all'art. 14.1.1;

2. Per quanto riguarda destinazioni d'uso relative ad attrezzature di interesse comune si applica quanto previsto dall'art. 38 delle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Piano della Distribuzione e Localizzazione delle funzioni.

14.2.2 - Aree a destinazione produttiva

1. Nelle aree a destinazione produttiva o aree di produzione di beni come definite dal PTC, delimitate nelle tavole del RU con specifico tratto grafico, sono consentite destinazioni d'uso di tipo: produttive (industriali ed artigianali), commerciale, direzionale, commerciale all'ingrosso e deposito, servizi ed attrezzature di interesse comune, secondo quanto previsto per le diverse subunità ed edifici speciali dal Piano della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni. Con le limitazioni definite nelle subunità contenute nel medesimo Piano della Distribuzione e Localizzazione delle funzioni, è ammessa, inoltre, un'abitazione per custode o conduttore per una SLP max di 70 mq purché ricavata all'interno dell'edificio principale e/o più adatto alla destinazione d'uso residenziale e corredata da un atto di vincolo pertinenziale. Nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono ammesse le seguenti tipologie di intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- addizioni volumetriche;
- nuova costruzione.

2. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso nei modi e nelle quantità definite dal Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;

3. Gli interventi dovranno comunque rispettare i seguenti parametri e condizioni:

- gli interventi di sostituzione edilizia aventi una SLP superiore a mq.1500 sono subordinati alla approvazione di Piano Attuativo;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sottoposti a PA con applicazione degli standards previsti dal DM1444/1968 e sue successive modificazioni ed integrazioni;

4. Tutti gli interventi sono subordinati all'applicazione dei seguenti parametri edilizi:

- H: non superiore all'altezza del più alto edificio limitrofo sito nella stessa subunità individuata nel Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- Rc: 50%;
- Dc: ml.5,00;

Allegato "3" alla deliberazione del n. 21 del 21/3/14
 il Segretario Generale
 Dr.ssa Rita Milaneschi
 Ce.
 F.to
 composto da 2 pagine

- Ds: ml.5,00, salvo allineamenti preesistenti consolidati del tessuto urbano e fatto salvo quanto previsto dal Dlgs. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni.

14.2.3 - Aree a destinazione commerciale e direzionale

1. Nelle aree a destinazione commerciale e direzionale o aree di produzione di servizi come definite dal PTC, delimitate nelle tavole del RU con specifico tratto grafico, sono consentite destinazioni d'uso di tipo: commerciale, direzionale, servizi e turistico ricettivo, secondo quanto previsto per le diverse subunità ed edifici speciali dal Piano della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni;

2. Nelle aree a prevalente destinazione a commerciale e direzionale sono ammesse le seguenti tipologie di intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;

14.2.3.1 - Interventi con cambio di destinazione d'uso

1. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso nei modi e nelle quantità definite dal Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;

2. Per gli immobili aventi una SLP superiore a mq.750, l'intervento con cambiamento della destinazione d'uso è condizionato alla approvazione di uno specifico Permesso di costruire convenzionato, secondo quanto previsto all'art.6 delle presenti norme. L'altezza massima dei fabbricati non dovrà essere superiore a ml. 9,50;

3. Nei casi di intervento mediante ristrutturazione urbanistica, condizionata alla approvazione di uno specifico PA, si applicano, i seguenti parametri edilizi:

- SLP : non superiore a quella complessiva esistente nella porzione di territorio oggetto di intervento;
- H: 9.50;
- Rc: 40%;
- Dc: ml.5,00;
- Ds: ml.5,00, salvo allineamenti preesistenti consolidati del tessuto urbano e fatto salvo quanto previsto dal Dlgs. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni;

4. Per quanto riguarda i servizi e le attrezzature di interesse comune si applica quanto previsto dall'art. 38 delle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Piano della Distribuzione e Localizzazione delle funzioni.

14.3 - Aree di riqualificazione

1. Sono classificate come aree di riqualificazione le parti del territorio fortemente degradate, spesso inutilizzate, sottoutilizzate o con presenza di attività non compatibili con la residenza, come individuate nelle tavv.2 del RU;

2. In tali aree sono consentite le seguenti destinazione d'uso: residenziale, servizi ed attrezzature, turistico ricettivo di tipo alberghiero, direzionale, commerciale, artigianale purché compatibile con la residenza;

3. Per i soli edifici siti nella sub UTOE 2 è ammesso anche il mantenimento della destinazione produttiva già in essere indipendentemente dalla titolarità dell'attività: in caso di addizione funzionale si dovrà dimostrare che le opere richieste riducono il livello di inquinamento complessivo dell'attività esistente (diminuzione dell'inquinamento acustico e/o diminuzione di emissione di sostanze nocive inquinanti riconducibili a lavorazioni insalubri di I° e II° classe di cui all'art 216 del T.U.LL.SS. n. 1265\1934 e successive modifiche ed integrazioni). Nella medesima sub UTOE 2 sono ammesse inoltre nuove attività artigianali e di servizi alle



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

Firmati all'originale:

Il Segretario
f.to RITA MILANESCHI



Il Presidente
f.to MARZIA BELLINI

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

- con esclusione degli allegati:
 completa degli allegati

San Miniato, 27.04.2011



Il Funzionario incaricato

(Sonia Arfaioni)
Sonia Arfaioni

Il sottoscritto Messo Comunale attesta che copia della presente deliberazione **n. 21 del 21/03/2011, dichiarata immediatamente eseguibile**, è stata pubblicata all'Albo Pretorio in data odierna e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L., approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

San Miniato, 27.04.2011



f.to IL MESSO COMUNALE
(Cecilia Conti)

Il sottoscritto Messo Comunale attesta che la presente deliberazione **n. 21 del 21/03/2011, dichiarata immediatamente eseguibile**, è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 27/04/2011 al 12/05/2011 e che contro di essa non sono stati presentati reclami od opposizioni

San Miniato, 16 DIC. 2011



f.to IL MESSO COMUNALE
(CECILIA CONTI)

Il sottoscritto Responsabile Servizio Segreteria Generale e Servizi di Supporto attesta che la presente deliberazione **n. 21 del 21/03/2011, dichiarata immediatamente eseguibile**, è divenuta esecutiva il **08/05/2011** decorso il decimo giorno dall'affissione all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L., approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

San Miniato, *10/5/11*



f.to IL RESPONSABILE
(Sonia Arfaioni)

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

- con esclusione degli allegati:
 completa degli allegati

San Miniato,

16 DIC. 2011



Il Funzionario incaricato
(Sonia Arfaioni)

Sonia Arfaioni