



Comune di Capannoli
REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE DELLE INVARIANTI STRUTTURALI



VARIANTE PER AGGIORNAMENTO QUINQUENNALE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Gruppo di lavoro per la redazione della variante:

Ufficio Urbanistica Comunale- capogruppo arch. Maria Antonietta Vocino

Supporto per gli aspetti geologici Studio Geoprogetti - dott Emilio Pistilli

Supporto per gli aspetti idrologici ed idraulici Ing Jacopo Taccini

procedimento di formazione ed approvazione della variante al RU:

Adozione: Del. C.C. n.52 del 29/12/2016

Approvazione: Del. C. C. n. 43 del 26 /09/ 2017

Invarianti - prescrizioni in riferimento all' art.6 del P.S. e art.4 del R.U.

Patrimonio edilizio

Per quanto riguarda il patrimonio oggetto della specifica schedatura:

- “Edifici rurali”;

-“Edifici urbani di interesse storico-architettonico e culturale di Capannoli”

-“Edifici urbani di interesse storico-architettonico e culturali della frazione di S.Pietro Belvedere”

il R.U. individua specificatamente gli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti la struttura edilizia che vengono riassunti tramite una scheda di sintesi “Caratteri ed emergenze architettoniche”.

Nella scheda sono individuate tutte le componenti ritenute significative come valore testimoniale e formale del sistema insediativo locale, costituenti il bagaglio culturale della tradizione, appartenenti agli edifici di valore architettonico e a quelli di edilizia rurale significativa oggetto della schedatura del PS in quanto ritenuti patrimonio storico ambientale (tav. 03 del PS). Tali elementi si configurano quali invarianti territoriali ai sensi dell'art. 6 del P.S. e dell'art. 4 delle NTA del R.U.

Tali invarianti sono oggetto di tutela e salvaguardia. In particolare tutti gli interventi edilizi che riguarderanno tali elementi, saranno subordinati ad una valutazione in grado di giudicare la compatibilità degli interventi rispetto alla conservazione ed alla percezione delle invarianti stesse.

Inoltre, per tutto il patrimonio oggetto della schedatura, gli interventi edilizi, che interesseranno gli interni, sono subordinati alla presentazione di una relazione dettagliata che documenti la presenza/assenza di elementi architettonici e materici da salvaguardare e la descrizione delle eventuali azioni rivolte alla loro tutela.

Per gli edifici schedati, sono ammessi interventi di modifica che riguardino le facciate principali e le partiture esterne, a condizione che tali modifiche risultino congrue con la ricostruzione filologica e tipologica.

Per gli edifici esito di riconfigurazioni successive al catasto ottocentesco, in condizioni di pesante degrado statico per lo stato di abbandono e per gli edifici rurali costruiti dopo il catasto d'impianto (successivamente all'entrata in vigore della legge 1150/42) o che successivamente a tale data sono stati oggetto di consistenti interventi modificativi dell'impianto originario, si fa rinvio alle modalità di intervento e limitazioni di seguito riportate.

Viabilità storica e di crinale

Per quanto riguarda la viabilità storica principale e secondaria, che individua i percorsi fondativi storici, indicata dal PS, deve essere tutelata con il mantenimento della continuità e della percorribilità del tracciato originario e la tutela di eventuali elementi della cultura materiale (tabernacoli, cippi, ecc.). Non sono ammessi interventi di eliminazione del tracciato salvo quelli finalizzati ad opere di ammodernamento della viabilità per esigenze di razionalizzazione del traffico (rettifica, allargamento sede, spazi sosta, ecc.), fatto salvo esigenze di interesse generale.

Coni panoramici su via di Bellavista, via Vignoli e via Pinete

I coni panoramici che si aprono su tale viabilità, considerata percorso di interesse paesaggistico, devono continuare ad assicurare la fruizione del paesaggio del territorio della Valdera, quindi dovranno essere tutelati. Pertanto, in funzione degli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione consentiti, deve essere assicurata la permanenza di uno spazio libero che consenta la fruizione delle viste panoramiche e/o paesaggistiche.

Via Volterrana

La via Volterrana, considerata invariante in quanto strada matrice dell'insediamento a livello territoriale, deve mantenere il ruolo di asse lineare continuo all'interno dell'abitato del capoluogo. I futuri interventi, riguardanti la sede stradale e le aree prospicienti, devono essere finalizzati alla valorizzazione della sede viaria come asse urbano interno e spazio pubblico di aggregazione sociale.

Connessioni

Le aree poste all'interno delle cortine edilizie di margine dell'abitato di Capannoli e Santo Pietro, o lungo la viabilità di cresta (via della SS. Annunziata), spazi che consentono connessioni con il sistema agricolo e per le quali il RU non prevede interventi edilizi, devono conservare (o deve essere previsto il ripristino) le sistemazioni a verde, al fine di favorire le interconnessioni con il sistema rurale e, in specie, la biodiversità del sistema naturale. Tali opere di conservazione o ripristino dovranno essere dimostrate ed illustrate nei progetti relativi alle aree dove sono possibili interventi edilizi.

Generalità

In generale tutte le invarianti, intese come elementi generatori e formanti il sistema insediativo del territorio di Capannoli, come espresso dal PS, devono essere oggetto di interventi che siano in grado di tutelare e mantenere i caratteri di particolarità evitando la loro scomparsa o l'introduzione di elementi di degrado.

Modalità di intervento e limitazioni

Nel territorio agricolo, anche interno alle UTOE e UTA, risultano catalogati i fabbricati di edilizia rurale significativa; nelle successive schede sono individuati i caratteri e le emergenze architettoniche da salvaguardare anche mediante ricostruzione.

Per gli edifici (o parti di edificio) esito di riconfigurazioni successive al catasto ottocentesco e per quelli in condizioni di pesante degrado statico per lo stato di abbandono (es. fabbricato catalogato al n 44b) è ammessa la ristrutturazione edilizia ricostruttiva nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente, con particolare riguardo agli elementi tipici dell'edilizia rurale segnalati nelle schede. L'eventuale diversa posizione sul lotto di proprietà deve essere concordata con il Comune e risultare migliorativa rispetto a quella originaria.

Per gli edifici catalogati fra quelli di edilizia rurale significativa, costruiti dopo il catasto d'impianto (successivamente all'entrata in vigore della legge 1150/42) o che successivamente a tale data sono stati oggetto di consistenti interventi modificativi dell'impianto originario, potranno prevedersi, limitatamente a quanto ammesso dal RU nei vari ambiti agricoli, interventi di ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali o ampliamenti una tantum (ivi compresi gli ampliamento premiali per interventi di cohousing) subordinatamente al rispetto di quanto di seguito indicato:

- il corpo di fabbrica aggiunto dovrà essere posto preferibilmente su fronti ciechi, comunque di minor pregio e risultare organicamente in armonia con il fabbricato esistente;
- eventuali rialzamenti del fabbricato non potranno portare ad un intero livello, bensì a configurazioni tipologicamente somiglianti a "torrette";
- il progetto degli interventi edilizi che prevedono addizioni funzionali o ampliamenti una tantum deve essere approvato dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.

Per la definizione di edificio con valore nullo si fa rinvio all'art 18, comma 5, della NTA del R.U.

Aggiornamento del Quadro Conoscitivo.

Per aggiornamenti delle schedature storico archeologiche e cartografie collegate (vedi Q.C. del P.S.) apportati sia in sede di varianti al P.S. che per effetto di quanto indicato all'art 32 della NTA del P.S., verrà contestualmente aggiornata la schedatura di seguito riportata mediante stralcio / nuovo inserimento.

Tale aggiornamento non costituisce variante al P.S. né al R.U.

Caratteri ed emergenze architettoniche da salvaguardare come invarianti

Allegato alla schedatura "Edifici rurali "

Schede n°.	1	2	3	4(*)	5	6	7a	7b	9(*)	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19a
Tipologia rurale tradizionale		*	*	*		*				*	*	*	*	*	*	<u>*</u>	*	*	*
Scala esterna scoperta con tettoia su ballatoio				*									*	*					
Scala esterna coperta	*					*					*					<u>*</u>		*	*
Portico o loggia	*		*											*		<u>*</u>		*	*
Copertura a padiglione			*		*	*				*					*				*
Manto di copertura Coppi ed embrici	*		*	*		*		*		*	*		*	*	*	<u>*</u>	*	*	*
Colombaia										*								*	
Torretta					*										*				
Correnti di legno e pianelle																<u>*</u>	*	*	
Cornici marcapiano					*										*				
Elementi decorativi										*									
Muratura in pietra faccia a vista																			
Muratura mista in pietrame e/o laterizio coperta da intonaco	*	*	*	*		*			<u>*</u>	*	*	*	*	*	*	<u>*</u>	*	*	*
Muratura in laterizio faccia a vista								*											
Angolari in pietra o barbacane										*						<u>*</u>		*	*
Partitura delle aperture sul fronte principale	*			*	*	*	*			*	*		*	*	*	<u>*</u>	*	*	*
Portone di ingresso Con mostre squadrate e/o lavorate															*				
Aperture con mostre squadrate e lavorate												*		*	*				
Capanna o fienile			*	*		*		*	<u>*</u>	*	*	*	*	*	*	<u>*</u>	*	*	*
Forno esterno, pozzo	*	*	*	*		*				*	*				*		*	*	*

Caratteri ed emergenze architettoniche da salvaguardare come invariati																	
Allegato alla schedatura "Edifici rurali"																	
Schede n°.	19b	19c	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29 (*)	30a	30b	32	33	35
Tipologia edilizia Tradizionale		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	<u>*</u>		*	*	*	*
Scala esterna scoperta con tettoia su ballatoio		*					*										
Scala esterna coperta				*					*			<u>*</u>			*		*
Portico					*												
Copertura a padiglione			*		*	*	*					<u>*</u>					
Manto di copertura Coppi ed embrici		*	*	*	*	*	*	*		*	*		*			*	*
Colombaia		*			*												
Torretta																	
Correnti di legno e pianelle	*			*			*					<u>*</u>		*			
Cornici marcapiano																	
Elementi decorativi		*				*			*			<u>*</u>					
Muratura in pietra facciavista		*			*	*		*			*		*				*
Muratura mista in pietrame e/o laterizio coperta da intonaco				*			*			*		<u>*</u>			*	*	
Muratura in laterizio facciavista														*			
Angolari in pietra o barbacane		*									*						
Partitura delle aperture sul fronte principale		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	<u>*</u>	*	*		*	*
Portone di ingresso con mostre squadrate e/o lavorate						*											*
Aperture con mostre squadrate e lavorate		*		*		*											*
Capanna o fienile		*	*	*	*	*					*	<u>*</u>		*		*	*
Forno, pozzo	*	*	*		*	*		*			*				*		*

	Caratteri ed emergenze architettoniche da salvaguardare come invarianti																	
	Allegato alla schedatura "Edifici rurali"																	
Schede n°.	36	37	37bis	38	39	40	41	41b	42	43		44a	44 b	44ter	45	46	47	48
Tipologia edilizia tradizionale	*	*	*	*	*		*	*	*			*	*	*			*	*
Scala esterna scoperta con tettoia su Ballatoio				*				*		*			*	*				*
Scala esterna coperta	*	*					*											
Portico							*	*										
Copertura a padiglione			*				*		*			*						*
Manto di copertura Coppi ed embrici	*		*	*	*		*	*	*	*		*	*	*			*	*
Colombaia							*											
Torretta													*					*
Correnti di legno e piarelle				*	*	*	*		*	*		*	*	*	*		*	*
Cornici marcapiano																		
Elementi decorativi							*					*						
Muratura in pietra facciavista																		
Muratura mista in pietrame e/o laterizio sotto intonaco	*		*	*	*	*	*	*		*		*	*	*				*
Muratura in laterizio facciavista																		
Angolari in pietra o barbacane																		
Partitura aperture sul fronte principale	*		*	*	*	*	*	*				*	*	*				*
Portone con mostre squadrate e/o lavorate												*						
Aperture con mostre squadrate e lavorate				*				*										
Capanna, fienile	*	*	*	*	*	*	*	*	*			*	*	*				
Forno, pozzo			*				*	*	*			*		*		*		*

Caratteri ed emergenze architettoniche da salvaguardare come invariati

Allegato alla schedatura "Edifici rurali "

Schede n°.	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	65	65b is
Tipologia edilizia tradizionale		*	*		*	*	*		*	*	*	*	*			*	*
Scala esterna scoperta con ballatoio con tettoia					*	*		*					*	*			
Scala esterna coperta		*															
Portico	*		*		*					*						*	
Copertura a padiglione			*			*				*		*	*				
Manto di copertura Coppi ed embrici	*		*	*	*		*		*	*	*	*	*	*	*	*	*
Colombaia											*						
Torretta											*						
Correnti di legno e pianelle	*	*	*														*
Cornici marcapiano			*							*							
Elementi decorativi																	
Muratura in pietra faccia a vista																	
Muratura mista in pietrame e/o laterizio sotto intonaco			*		*		*	*	*	*	*		*	*	*	*	*
Muratura in laterizio faccia a vista						*						*		*			
Angolari in pietra o barbacane																	
Partitura delle aperture sul fronte principale			*			*	*	*	*	*		*	*			*	
Portone di ingresso Con mostre squadrate e/o lavorate							*			*			*				*
Aperture con mostre squadrate e lavorate			*														
Capanna o fienile					*	*	*		*	*	*	*	*	*			*
Forno esterno, pozzo						*	*	*						*			*

Caratteri ed emergenze architettoniche da salvaguardare come invariati																
Allegato alla schedatura "Edifici rurali "																
Schede n°.	66	67	68	69	70											
Tipologia edilizia tradizionale	*	*	*	*	*											
Scala esterna scoperta con tettoia su ballatoio	*	*														
Scala esterna coperta			*													
Portico																
Copertura a padiglione					*											
Manto di copertura Coppi ed embrici	*	*	*	*	*											
Colombaia																
Torretta																
Correnti di legno e pianelle	*	*														
Cornici marcapiano					*											
Elementi decorativi																
Muratura in pietra faccia a vista																
Muratura mista in pietrame e/o laterizio coperta da intonaco	*	*	*		*											
Muratura in laterizio faccia a vista		*														
Angolari in pietra o barbacane																
Partitura delle aperture sul fronte principale	*	*		*												
Portone di ingresso Con mostre squadrate e/o lavorate					*											
Aperture con mostre squadrate e lavorate					*											
Capanna o fienile	*	*	*		*											
Forno esterno, pozzo			*													

(*) il fabbricato schedato con n. 29 è stato ritenuto di valore nullo come da atti della delibera di C.C. n30 del 31/07/2013

(*) il fabbricato schedato con n. 9 ricade in ambito urbano; viene stralciato dalla schedatura dei fabbricati di edilizia rurale e ritenuto di valore nullo con la variante al R.U. per aggiornamento quinquennale

(*) si specifica che il fabbricato schedato con n. 4 è riferito solo al casolare principale censito al C.F. al F. 2 mapp. 227 sub 1-2-3-4-5-6 e 9 e descritto nella scheda del catalogo allegato al P.S.

NB si è provveduto allo stralcio dei fabbricati riportati a suo tempo al n 16 e 48 per errore materiale.

Caratteri ed emergenze architettoniche da salvaguardare come invariati																			
Allegato alla schedatura "Edifici urbani di interesse storico di Capannoli"																			
Schede n°.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Tipologia edilizia Tradizionale	*	*	*		*	*		*	*	*		*	*	*		*		*	*
Facciata principale	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Scala esterna scoperta con tettoia su ballatoio																			
Scala esterna coperta																			
Portico																			
Copertura a padiglione				*				*	*	*			*	*	*	*	*	*	*
Manto di copertura Coppi ed embrici	*	*	*	*		*	*	*	*	*		*	*		*	*	*	*	*
Colombaia																			
Torretta																			
Gronda a cornicione					*					*	*			*	*	*		*	
Correnti di legno e pianelle				*															
Cornici marcapiano		*		*	*		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Elementi decorativi			*		*					*	*			*	*		*	*	*
Muratura in pietra faccia a vista												*							
Muratura mista in pietrame e/o laterizio coperta da intonaco	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*				*				*	*
Muratura in laterizio faccia a vista													*						
Angolari in pietra o barbacane									*							*			*
Portone di ingresso Con mostre squadrate e/o lavorate			*		*		*	*		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Aperture con mostre squadrate e lavorate		*	*	*	*		*	*	*	*				*	*	*	*	*	*

Caratteri ed emergenze architettoniche da salvaguardare come invariants																
Allegato alla schedatura "Edifici urbani di interesse storico di Capannoli"																
Schede n°.	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32			
Tipologia edilizia tradizionale	*		*	*	*		*	*	*		*	*	*			
Facciata principale	*		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*			
Scala esterna scoperta con tettoia su ballatoio																
Scala esterna coperta																
Portico																
Copertura a padiglione	*							*			*	*	*			
Manto di copertura Coppi ed embrici																
Colombaia																
Torretta																
Gronda a cornicione				*	*		*	*		*		*				
Correnti di legno e pianelle	*															
Cornici marcapiano	*			*	*		*	*		*	*	*	*			
Elementi decorativi	*	*	*	*	*	*	*	*		*	*					
Muratura in pietra faccia a vista												*				
Muratura mista in pietrame e/o laterizio coperta da intonaco	*					*	*	*	*	*	*		*			
Muratura in laterizio faccia a vista			*			*	*	*								
Angolari in pietra o barbacane									*							
Portone di ingresso Con mostre squadrate e/o lavorate	*		*				*		*		*	*				
Aperture con mostre squadrate e lavorate	*		*	*	*			*			*	*	*			

Caratteri ed emergenze architettoniche da salvaguardare come invariati																				
Allegato alla schedatura "Edifici urbani di interesse storico di S. Pietro Belvedere"																				
Schede n°.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
Tipologia edilizia Tradizionale	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Facciata principale	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Scala esterna scoperta con tettoia su ballatoio												*								
Scala esterna coperta																				
Portico																				
Copertura a padiglione																				
Manto di copertura Coppi ed embrici	*		*	*			*	*		*			*					*		
Colombaia										*										
Torretta																				
Gronda a cornicione	*				*						*							*		
Correnti di legno e pianelle									*			*	*			*			*	
Cornici marcapiano	*		*	*	*	*	*	*			*		*	*	*	*	*	*		*
Elementi decorativi	*				*	*					*				*			*		*
Muratura in pietra faccia a vista			*												*					
Muratura mista in pietrame e/o laterizio coperta da intonaco							*				*	*				*				*
Muratura in laterizio faccia a vista									*			*							*	*
Angolari in pietra o barbacane																				
Portone di ingresso Con mostre squadrate e/o lavorate	*		*		*		*	*		*			*	*	*	*	*	*		*
Aperture con mostre squadrate e lavorate	*		*	*	*	*	*	*						*	*	*	*	*	*	*

Caratteri ed emergenze architettoniche da salvaguardare come invarianti															
Allegato alla schedatura “Edifici urbani di interesse storico di S. Pietro Belvedere”															
Schede n°.	20	21													
Tipologia edilizia tradizionale	*	*													
Facciata principale	*	*													
Scala esterna scoperta con tettoia su ballatoio		*													
Scala esterna coperta															
Portico															
Copertura a padiglione	*														
Manto di copertura Coppi ed embrici	*	*													
Colombaia	*														
Torretta															
Gronda a cornicione															
Correnti di legno e pianelle	*	*													
Cornici marcapiano	*														
Elementi decorativi		*													
Muratura in pietra faccia a vista															
Muratura mista in pietrame e/o laterizio coperta da intonaco		*													
Muratura in laterizio faccia a vista															
Angolari in pietra o barbacane															
Portone di ingresso Con mostre squadrate e/o lavorate	*	*													
Aperture con mostre squadrate e lavorate	*														