



## CASTELROTTO E BADIA A PASSIGNANO VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettisti incaricati:

Architetto Silvia Viviani, Via di Ripoli 78, 50126 Firenze

Architetto Bernardo Tori, Via San Niccolò 68, 50125 Firenze

### *Norme Tecniche di Attuazione estratto stato vigente e stato modificato: confronto*

Barrate le parti eliminate

Rosse le parti aggiunte

*Fase di adozione  
Art. 19, L.R.T. 65/2014*

GIUGNO 2016



**Sono barrate le parti eliminate e scritte in rosso le parti aggiunte.**

## **Articolo 82 delle NTA del RU - confronto**

### **Articolo 82**

#### **Edificio ad uso agricolo / annesso agricolo**

Definizione: sono gli edifici necessari alla produzione e all'esercizio di attività agricole di più recente edificazione o trasformati e già ampiamente ristrutturati, in alcuni casi ancora utilizzati a fini agricoli, in altri casi non più utilizzati a fini agricoli.

#### **a) Edifici utilizzati ai fini agricoli**

Categorie d'intervento consentite:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia. Negli interventi di ristrutturazione, qualora vi siano conservati elementi architettonici o tipologici particolari e utili per capire l'origine del manufatto, devono essere mantenuti;
- Ristrutturazione urbanistica anche con accorpamento di volumi presenti nel reseau;
- Nuova costruzione. Tale intervento è consentito esclusivamente in caso di ampliamenti previsti in un PAPMAA approvato. In tal caso dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri urbanistici- edilizi:  
volume max = come previsto nel PAPMAA Altezza max = a quella dell'edificio esistente Distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 m Distanza minima da altri fabbricati = 10,00 m

Destinazioni d'uso consentite:

- agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;

Sono vietate le destinazioni d'uso non comprese nell'elenco di cui sopra.

E' sempre vietato il cambiamento della destinazione d'uso degli annessi agricoli costruiti ai sensi della L.R. 10/79, della L.R. 64/95 e della L.R 1/2005.

#### **b) edifici non più utilizzati ai fini agricoli**

Categorie d'intervento consentite:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia. Negli interventi di ristrutturazione, qualora vi siano conservati elementi architettonici o tipologici particolari e utili per capire

l'origine del manufatto, devono essere mantenuti

- Sostituzione edilizia;

- Ristrutturazione urbanistica. Tale Categoria di intervento è consentita esclusivamente mediante piano attuativo.

Qualora l'intervento di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica comporti il cambiamento della originaria destinazione agricola, potrà essere ricostruita una superficie utile lorda non superiore al 30% di quella esistente legittimamente edificata, con esclusione, quindi, di volumi oggetto di condono edilizio.

Sono inoltre prescritti i seguenti parametri urbanistici-edilizi:

Altezza max = 6,50 m

Distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 m

Distanza minima da altri fabbricati = 10,00 m

Non sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica che diano luogo alla realizzazione di edifici isolati di volume inferiore a mc. 500.

Per la localizzazione degli edifici ricostruiti, sulla base di interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al precedente Capo IV.

Destinazioni d'uso consentite:

- agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;

- residenziale.

Sono vietate le destinazioni d'uso non comprese nell'elenco di cui sopra.

E' sempre vietato il cambiamento della destinazione d'uso degli annessi agricoli costruiti ai sensi della L.R. 10/79 e della L.R. 64/95 e della L.R. 01/2005.

Rispetto a quanto prescritto in termini di criteri di localizzazione, categorie di intervento consentite e destinazioni d'uso consentite fanno eccezione i seguenti edifici:

~~—loc. Castelrotto (schede n.431, 432, 433, 434, 435 e 436). Ferme restando le categorie di intervento e le destinazioni d'uso consentite, per quanto riguarda la localizzazione, il volume ricostruibile, pari a 3600 mc., dovrà essere ubicato nelle aree di pertinenza dell'insediamento esistente per una quantità di almeno il 55%. Il rimanente 45%, da destinarsi obbligatoriamente ad alloggi di edilizia convenzionata ai sensi del DPR 6.6.2001 n.380, degli artt. 122 e 123 della LR 3.1.2005 n.1 e della delibera di consiglio comunale n.105 del 21.12.2006, potrà essere localizzato anche in loc. Badia a Passignano, in continuità con l'edificio esistente ed in area non soggetta alla inedificabilità da parte del PTC o da altri atti di pianificazione e normative vigenti.~~

~~Nella ricostruzione dei volumi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:~~

~~1) nelle aree di pertinenza egli edifici dovrà essere realizzata una sistemazione a verde in modo tale che i manufatti non risultino visibili dai principali punti di osservazione (strada Badia e strada Greve);~~

~~2) i nuovi manufatti non dovranno limitare la visibilità nel nucleo storico e del complesso monumentale della Badia dai principali punti di osservazione (strada Greve);~~

- **Loc. Castelrotto (schede n. 431, 432, 433, 434, 435, 436).** Ferme restando le categorie di intervento e le destinazioni d'uso consentite, per quanto riguarda la localizzazione, la ricostruzione dei nuovi edifici con destinazione residenziale libera – consentita comunque in misura non superiore al 30% della volumetria esistente e legittimamente edificata, da computarsi secondo i parametri di cui al regolamento approvato con D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64/R – dovrà essere ubicata per una SUL in ogni caso non eccedente i mq 1.060 all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio esistente. L'intervento di ristrutturazione urbanistica sarà consentito mediante piano di recupero di iniziativa privata ai sensi art. 119 L.R. 65/2014, con valore di piano attuativo, che dovrà attenersi, anche in deroga ai generali parametri urbanistici-edilizi previsti alla precedente lettera b) del presente articolo, al rispetto delle seguenti specifiche prescrizioni: altezza massima degli edifici parametrata su quella del confinante edificio rurale Lorenese; distanza minima dagli altri fabbricati dei nuovi manufatti, fatta eccezione per le piscine ed i locali a servizio delle medesime, 10,00 m; volumetria minima non inferiore a 250 mc per la realizzazione di edifici isolati.

L'intervento dovrà conformarsi alle prescrizioni, indicazioni e criteri direttivi di cui alla Scheda Norma ed alla Scheda di fattibilità geologica, che integrano e completano il presente articolato.

Il piano attuativo dovrà altresì rispettare le seguenti prescrizioni dettate a tutela della relazione funzionale tra l'edificio rurale Lorenese e l'intorno territoriale:

- mantenere la leggibilità della struttura insediativa storica;
- valorizzare i collegamenti storicamente consolidati;
- minimizzare la viabilità di progetto e l'impatto dell'impianto morfologico degli edifici e delle aree pertinenziali (parcheggi, piscine, verde, ecc.) anche attraverso soluzioni che consentano maggiore accorpamento;
- evitare che i nuovi edifici compromettano le visuali che traggono da Badia a Passignano verso la zona oggetto dell'intervento.

- **Loc. Ginestra (scheda n.564).** Fermi restando i criteri localizzativi e le categorie di intervento consentite, la destinazione d'uso consentita è esclusivamente quella "agricola e funzioni connesse a i sensi di legge". Sono vietate tutte le altre destinazioni d'uso;

- **Loc. Montecchio (schede n. 641 e 642).** Fermi restando i criteri localizzativi e le categorie di intervento consentite, la destinazione d'uso consentita è esclusivamente quella "agricola e funzioni connesse a i sensi di legge". Sono vietate tutte le altre destinazioni d'uso.