

# **NORME PER L'ATTUAZIONE**

## **PROPOSTA DI MODIFICA**

**Variante interventi puntuali**

**Comune di**  
**Tavarnelle Val di Pesa**  
**REGOLAMENTO URBANISTICO**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 1 luglio 2008  
e modificato con successive varianti

Sindaco con delega all'Urbanistica: David Baroncelli

Progettista:

Ing. Simone Dallai - Responsabile dell'Ufficio Associato Governo del Territorio

Gruppo di lavoro: Irene Sabatini, Francesco Marchetti

*aggiornamento: maggio 2017*

## ELENCO VARIANTI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

- Variante ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005 "Modifica all'art.31 delle NTA " approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 25/3/2010 (pubblicata sul BURT n.18 del 5/5/2010);
- Variante ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005 "Modifica area NI n.17 via Biagi Sambuca " (modifica NTA e tavola n.13) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 1/3/2012 (pubblicata sul BURT n.16 del 18/4/2012);
- Variante (contestuale piano attuativo) ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005 "Modifica area NI n.12 strada chiantigiana - Sambuca " (modifica NTA e tavola n.13) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 31/5/2012 (pubblicata sul BURT n.27 del 04/07/2012);
- Variante ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005 "Modifica area a verde pubblico in loc San Donato in Poggio" (modifica tavola n.14) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.1 del 31/01/2013 (pubblicata sul BURT n.10 del 6/03/2013);
- Variante ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005 "Misure volte al Riuso e allo sviluppo dei tessuti edilizi esistenti e modifiche normative" (modifica normativa ed elaborati) approvata con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 25/06/2013 (pubblicata sul BURT n.32 del 7/08/2013)
- Variante ai sensi dell'art.19 della LR 65/2014 "Variante al RU e contestuale Piano Attuativo in loc. Castelrotto" (modifica normativa ed integrazione elaborati) approvata con delibera del Consiglio Comunale n.20 del 28/4/2017 (pubblicata sul BURT n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

# Regolamento Urbanistico

## Capo I Principi generali

### Articolo 1 Finalità

- 1) Il Regolamento Urbanistico, in conformità con il Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale secondo i contenuti e l'articolazione esposti nell'art. 55 della L.R. 03/01/2005 n°1.
- 2) Il Regolamento Urbanistico, in ottemperanza all'art. 55, comma 2, lettera g), della L.R. 1/2005 disciplina la destinazione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 58, comma 3, della medesima L.R. 1/2005.

### Articolo 2 Composizione del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico è composto dei seguenti elaborati:

- a) le Norme per l'Attuazione;
- b) i seguenti elaborati grafici:
  - tav.1: Quadro generale di riferimento – disciplina degli insediamenti nel territorio aperto;
  - tav.1a: Studi per i nuclei storici – Noce e Badia a Passignano;
  - tav.1b: estratto tav.1 aggiornamento viabilità – incrocio Strada Cassia/via Romita/strada del Cerro
  - tav.2: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – il paesaggio agrario;
  - tav.3: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – aree di massima visibilità;
  - tav.4: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – aree di contesto della struttura profonda;
  - tav.5: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – percorsi e idrografia;
  - tav.6: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – sottozone a funzione agricola e tipi di paesaggio;
  - tav.7: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – aree di particolare pregio;
  - tav.8: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – erosione;
  - tav.9: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – zone di tutela;
  - tav.10: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – viabilità;
  - tav.11: U.T.O.E. n.1 – Tavarnelle Val di Pesa;
  - tav.12: U.T.O.E. n.2 – Sambuca nord;
  - tav.13: U.T.O.E. n.2 – Sambuca sud;
  - tav.14: U.T.O.E. n.3 – San Donato in Poggio;
- c) Allegato A - normativa del territorio agro-forestale;
- d) Allegato B - patrimonio edilizio nel territorio aperto – relazione e criteri classificazione;

- e) Allegato C – patrimonio edilizio dei nuclei di interesse storico – classificazione;
- f) Allegato D - siti con superamento delle CSR
- g) Relazione
- h) Scheda Norma Piano di Recupero di Castelrotto.

### **Articolo 3** **Quadro conoscitivo**

Il quadro conoscitivo su cui si basa il Regolamento Urbanistico è costituito da:

- Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 26.04.2004;
- Piano di classificazione acustica adottato con delibera n.84/CC del 2/11/2006;
- Carta per la gestione del territorio in agricoltura. Ricerca eseguita dalla Università di Firenze – Dipartimento di Urbanistica e Pianificazione del Territorio e Dipartimento di scienze agronomiche e gestione del territorio agroforestale;
- Il patrimonio edilizio nel territorio aperto - Aggiornamento della schedatura;
- Il patrimonio edilizio dei nuclei di interesse storico - schedatura
- L'analisi del Patrimonio Edilizio e Urbanistico esistente. Q.C. tav da n. 1 a n.8;
- La ricognizione dei vincoli (vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico) contenuta nella tav. Q.C. n. 9;
- La ricognizione della rete fognaria contenuta nella tav. Q.C. n. 10;
- Le indagini geologiche;
- La valutazione degli effetti ambientali.
- Elaborati di quadro conoscitivo per Castelrotto e il nucleo storico di Badia a Passignano con specifico contenuto paesaggistico:
  - Allegato 1 - Quadro territoriale - schemi interpretativi - varie scale;
  - Allegato 2 - Uso del suolo - scala 1:5.000;
  - Allegato 3 - Elemento del paesaggio agrario - scala 1:5.000;
  - Allegato 4 - Relazioni e valori visuali - scala 1:5.000.

### **Articolo 4** **Modalità di attuazione**

Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano, in osservanza alla vigente legislazione, al Regolamento Edilizio Comunale ed alle presenti Norme per l'Attuazione, mediante:

- Piani Attuativi con i criteri e le modalità di cui al Titolo V° - Capo IV°, della L.R. 1/2005 ed al vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art 42 della LR 1/2005 ed al vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- Interventi diretti previo atto abilitativo come specificato al Titolo VI° della L.R. 1/2005;
- Interventi diretti convenzionati con Permesso di Costruire previa stipula di apposita convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree. Il progetto esecutivo delle sole opere di urbanizzazione previste nel Regolamento Urbanistico ed il relativo schema di convenzione sono approvati dalla Giunta Comunale.

Allo scopo di individuare gli interventi effettivamente consentiti nelle aree di cui trattasi, hanno valore prescrittivo i contenuti dello studio geologico di supporto alla redazione del R.U. ed in particolare:

- le valutazioni e le indicazioni riportate nelle singole schede di fattibilità;
- le condizioni e/o prescrizioni ricavabili in funzione della attribuzione di classe di fattibilità di ogni tipologia di intervento mediante l'uso dell'abaco delle fattibilità in relazione alle classi di pericolosità (geologia e/o idraulica);
- le altre indicazioni su altri interventi contenute nella relazione tecnica.

## Capo II

### Definizioni e prescrizioni a carattere generale

#### **Articolo 5** **Area pertinente "A"**

Per area pertinente "A" si intende l'area del lotto, cioè dell'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato interessato dal progetto, sia esso da costruire, ricostruire, ampliare o ristrutturare, e comprensiva dell'area di sedime degli edifici e loro pertinenze.

Non possono essere considerate come facenti parte dell'area pertinente le aree pubbliche. Non possono essere computate come facenti parte dell'area pertinente le aree di proprietà privata, ma di uso pubblico, come strade e piazze private. Qualsiasi area già di pertinenza a costruzioni eseguite o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti o autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona.

Per gli edifici di cui al capo V delle presenti NTA, l'area pertinente corrisponde a quella cartografata (con colore giallo) nella tavola 1 del presente R.U. ; nel caso in cui tale area non risulti cartografata nella Tav. 1 potrà essere preso a riferimento il resede catastale o comunque l'area di pertinenza consolidata da un utilizzo continuativo non agricolo.

#### **Articolo 6** **Superficie coperta "Sc"**

Per Superficie coperta si intende la proiezione orizzontale del fabbricato fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse al fabbricato stesso, le logge coperte aventi un solo lato libero, sia che esse aggettino o no e gli altri eventuali fabbricati esistenti sul lotto.

Le superfici delle parte sotterranee e seminterrate del fabbricato non potranno eccedere del 30% il rapporto di copertura ammesso.

Sono esclusi dal computo della Sc le terrazze a sbalzo, le pensiline e gli aggetti ornamentali purché aventi sporgenze inferiori a mt. 2,00.

Nelle zone classificate nelle presenti norme come AP e APE le strutture accessorie destinate a facilitare le operazione di carico e scarico merci non sono conteggiate nella superficie coperta quando vengano rispettate le seguenti condizioni:

- che la complessiva superficie coperta delle strutture accessorie non sia superiore al 5% della superficie coperta degli edifici presenti sul lotto di pertinenza;
- che le strutture accessorie consistano esclusivamente in tettoie aperte da almeno due lati o in elementi estensibili con copertura in stoffa o materiali plastici;
- che siano comunque rispettate le distanze dai confini, la distanze da altri fabbricati e le altezze massime previste dalle norme relative all'area di cui trattasi;
- che non vengano usate per scopi diversi da quelli del carico e scarico merci.

#### **Articolo 7** **Rapporto di copertura "Rc"**

Per rapporto di copertura si intende, espresso in percentuale, il quoziente tra la superficie coperta del fabbricato e l'area pertinente ( $Rc=Sc/A$ ).

Nel caso che parte dell'area pertinente venga ceduta, anche gratuitamente,

all'Amministrazione Comunale, per la determinazione del rapporto di copertura si considererà solamente l'area residua.

**Articolo 8**  
**Indice di fabbricabilità "If"**

Per indice di fabbricabilità si intende il numero di mc che possono costruirsi su ogni mq di area pertinente, misurata come all'art. 5 ( $Df=V/A$ ).

**Articolo 9**  
**Superficie Utile (Su)**

Per superficie utile (Su) si intende quella definita, per gli edifici ad uso residenziale, all'art. 3 del DM 10/05/1977.

**Articolo 10**  
**Superficie accessoria nelle abitazioni (Snr)**

Per superficie accessoria nelle abitazioni (Snr) si intende quella definita all'art. 2 del D.M.10/05/1977.

**Articolo 11**  
**Superficie netta di edifici non residenziali (Sn)**

Per superficie netta (Sn) di edifici non residenziali (Sn) si intende la superficie utile dei locali di lavoro, depositi, corridoi, servizi igienici, uffici, ripostigli ecc. misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e riferita agli edifici con destinazioni d'uso non residenziali.

**Articolo 12**  
**Superficie accessoria di edifici non residenziali (Sa)**

Per superficie accessoria di edifici non residenziali si intende la somma delle superfici destinate a servizi e accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e riferita agli edifici con destinazioni d'uso non residenziali.

Nel computo della Superficie accessoria di edifici non residenziali sono compresi:

- logge, tettoie, porticati, balconi , terrazze ed altri manufatti pertinenziali consimili
- autorimesse singole e collettive
- locali tecnici per alloggio impianti tecnologici
- altri locali non destinati allo svolgimento delle attività (soffitte, intercapedini ecc.)

**Articolo 13**  
**Superficie Utile Lorda (Sul)**

E' la somma della superficie di tutti i piani, compresi gli elementi verticali quali muri, pilastri partizioni interne ecc.

La superficie utile lorda (Sul) delle scale interne condominiali all'involucro edilizio è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse

collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;

Sono esclusi dal conteggio della Sul:

- i muri perimetrali;
  - porticati e gallerie di uso pubblico;
  - i vani ascensore;
  - locali per caldaie condominiali;
  - balconi e terrazze aventi aggetto inferiore a ml 2,00;
  - coperture piane;
  - piani sottotetto per le porzioni aventi altezza interna netta inferiore a 1.80 m.;
  - i soppalchi per le porzioni aventi altezza netta inferiore a 2,40 m e superficie inferiore al 25% del locale sottostante;
  - i solai praticabili, soppalchi o piani ammezzati posti all'interno di edifici con destinazione d'uso artigianale/industriale, purché comunicanti mediante almeno un lato aperto con il locale su cui affacciano e aventi dimensioni inferiori al 25% dello stesso;
  - spazi aperti sottostanti i volumi in aggetto e tettoie a sbalzo, aggetti di gronda e simili;
  - volumi interrati con altezza utile non superiore a m. 2,40 (salvo maggiori altezze indispensabili per adeguarsi a normative di settore), collocati entro la proiezione verticale del perimetro dell'edificio;
  - le autorimesse interrate private, singole o collettive, ricadenti all'interno delle aree urbane come delimitate dal Regolamento Urbanistico purché con altezza interna netta non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.
  - le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
- I pilotis ed i volumi interrati diversi da quelli di cui sopra sono conteggiati nella misura del 25%.

Le logge sono conteggiate nella misura del 25 % ad eccezione delle logge con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato e il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo, che sono escluse dal conteggio della SUL. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul), conteggiato al 100%, l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande.

## **Articolo 14** **Volume**

- 1) Il volume dei fabbricati equivale al prodotto della superficie utile lorda (Sul) per il coefficiente 3.5. Per i locali ad uso produttivo con altezza superiore a m. 4.50 il volume equivale al prodotto della SUL per il coefficiente 6.
- 2) Il volume di un edificio esistente corrisponde al volume esplicitamente indicato nell'atto abilitativo, anche in sanatoria, in base al quale è stato costruito o sanato l'edificio. Nel caso di edifici per i quali non esiste atto abilitativo che indichi il volume, il calcolo dovrà essere eseguito con i criteri di cui al comma 1). Il volume da ricostruire dovrà essere sempre calcolato con i criteri di cui al comma 1).



## **Articolo 15**

### **Distanza dai confini di proprietà e dalle strade**

Per distanza dai confini di proprietà si intende la lunghezza sul piano orizzontale del segmento più breve che congiunge una parte del fabbricato con un punto qualsiasi della linea nel confine di proprietà. Da tale misurazione sono esclusi:

- aggetti delle coperture con sporgenza non superiore a m. 1,00;
- pensiline con aggetto non superiore a m. 1,00;

Le distanze dai confini di proprietà previste per le varie zone potranno essere derogate nei seguenti casi:

- qualora intervenga un accordo tra proprietari confinanti, sancito con atto pubblico, debitamente registrato, trascritto ed allegato al titolo abilitativo urbanistico-edilizio per formarne parte integrante e sostanziale, con il quale una delle parti si faccia carico di garantire il rispetto della distanza tra edifici prevista da leggi e vigenti al momento della realizzazione di eventuali successivi interventi edilizi;
- qualora gli interventi siano inseriti in un lotto unitario/piano attuativo per quanto concerne le distanze tra le proprietà interne al lotto;
- quando si intenda costruire in aderenza o in appoggio ad un edificio esistente per una altezza ed una profondità non superiori a quelle dell'edificio esistente;
- in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio con posizione e ingombro planivolumetrico identici a quelli preesistenti.

Sono soggette al rispetto delle distanze dai confini di proprietà tutte quelle opere che determinano la creazione di un terrapieno artificiale che superi l'altezza di m.1,00.

Ai fini delle presenti disposizioni, gli edifici separati dal giunto tecnico per il rispetto della normativa sismica si intendono come costruiti in aderenza.

Allo scopo di ottemperare alle disposizioni del DM 1444/68 in ordine alla distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è vietata l'apertura di nuove finestre su pareti che si collochino ad una distanza dal confine di proprietà inferiore a quello previsto per le nuove edificazioni o per le addizioni funzionali nella zona in cui ricade l'edificio interessato dall'intervento.

I criteri sopra definiti, ad eccezione delle disposizioni sulla apertura di nuove finestre, valgono anche per le distanze dalle strade.

Gli obblighi relativi al rispetto delle distanze dalle strade valgono anche per i volumi completamente interrati.

Ove non risulti diversamente specificato dalle presenti n.t.a., dovrà essere rispettata la distanza minima di mt 5,00 dal confine delle parti costitutive dell'edificio aventi rilevanza urbanistica ai sensi del presente capo.

Per gli elementi non aventi rilevanza urbanistica ai sensi del presente capo sono fatte salve le disposizioni in materia del Codice Civile.

## **Articolo 16**

### **Distanza tra edifici**

Per distanza minima tra edifici si intende la lunghezza sul piano orizzontale del segmento più breve che congiunge una parte del fabbricato con un punto qualsiasi di un fabbricato antistante.

Da tale misurazione sono esclusi:

- aggetti delle coperture con sporgenza non superiore a m. 1,00;
- pensiline con aggetto non superiore a m. 1,00;

Sono soggette al rispetto delle distanze tra edifici tutte quelle opere che determinano

la creazione di un terrapieno artificiale che superi l'altezza di m.1,00.

Le distanze tra fabbricati potranno essere derogate esclusivamente nei seguenti casi:

- quando si intenda costruire in aderenza ad un edificio esistente per una altezza ed una profondità non superiori a quelle dell'edificio esistente;
- in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio con posizione e ingombro planivolumetrico identici a quelli preesistenti.

La distanza deve essere osservata anche nel caso in cui uno di essi sia stato costruito in difformità da titolo abilitativo o in assenza di esso.

La distanza tra edifici deve essere rispettata anche nel caso di sopraelevazioni.

Dove non sono prescritte distanze tra edifici si intendono applicabili le vigenti normative regionali, nazionali comprese quelle stabilite dal Codice Civile.

### **Articolo 17** **Altezza massima dei fabbricati (H)**

L'altezza dei fabbricati si misura in numero di piani (Np) corrispondenti ai livelli di calpestio posti fuori terra.

Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra della costruzione.

Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

- a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata;
- b) i piani sottotetto, i piani ammezzati ove abitabili o agibili.

Sono esclusi nel computo del numero dei piani i piani interrati e seminterrati come definiti dall' art. 18 ed i soppalchi.

### **Articolo 18** **Volumi interrati e seminterrati**

Si considerano *interrati* quei volumi che si sviluppano completamente al di sotto della linea generata dall'incontro delle pareti verticali dell'edificio con il marciapiede o con il terreno allo stato naturale e presentano, al massimo, una sola parete libera. Nel caso che più pareti risultino parzialmente libere, il volume viene considerato interrato se le parti libere non si estendono per oltre 1/4 del perimetro.

Si considerano *seminterrati* quei volumi che fuoriescono fino ad un massimo di m. 1,5 al di sopra della linea generata dall'incontro delle pareti verticali dell'edificio con il marciapiede o con il terreno allo stato naturale e presentano, al massimo, una sola parete completamente libera. Nel caso che più pareti fuoriescono per una altezza superiore a m.1,5 il volume viene considerato seminterrato, se tali parti non si estendono per oltre 1/4 del perimetro.

### **Articolo 19** **Altezza ambientale**

Per "altezza ambientale massima" si intende il segmento verticale che, in ogni punto dell'area su cui insiste l'edificio, congiunge il terreno allo stato naturale, come si configura prima dell'intervento edilizio, con la superficie ad esso parallela e collocata all'altezza stabilita dalle NTA (h ambientale) per la zona di cui trattasi.

Per “altezza ambientale dell'edificio” si intende il segmento verticale che, in ogni punto dell'area su cui insiste l'edificio, congiunge il terreno allo stato naturale con i “riferimenti in sommità” dello stesso.

L' “altezza ambientale dell'edificio” deve essere minore o uguale all' “altezza ambientale massima”.

Il “riferimento in sommità” è costituito dalla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di intradosso del solaio di copertura. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura.

In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria;

In caso di copertura “a capanna” con differenza di quota tra la linea di colmo e il riferimento in sommità di cui sopra superiore mt. 1,50 (anche se raggiunta mediante porzioni di edificio arretrate rispetto alla facciata principale ed emergenti) dovrà essere preso a riferimento l'intero profilo della copertura all'intradosso della stessa.

Nei comparti edificatori ove è prevista la realizzazione di nuova viabilità pubblica, qualora si renda necessario rimodellare il terreno di tutto il comparto per garantire una adeguata conformazione e funzionalità di tali opere, è consentito assumere come “terreno allo stato naturale” quello derivante dall'intervento di rimodellamento, fermo restando che il riferimento in sommità dei nuovi edifici non dovrà mai collocarsi ad una quota superiore a quella del riferimento in sommità degli edifici esistenti o previsti nei lotti adiacenti.

## **Articolo 20** **Categorie d'intervento**

Le categorie d'intervento consentite e quelle vietate, nelle varie zone omogenee, sono individuate con riferimento all'elenco contenuto nel presente articolo. Fanno eccezione le opere appartenenti alla categoria “altre opere” che sono sempre consentite quando non in contrasto con la normativa delle singole zone o con leggi e regolamenti vigenti.

- **manutenzione ordinaria** come definita all'art. 3, comma 1, lettera a), del D.P.R. n°380/2001;
- **manutenzione straordinaria** come definita all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n°380/2001 e agli art. 79, comma 2, lettera b) e 80 comma 2 lettera a), della L.R. N°1/2005;
- **restauro e risanamento conservativo** come definito all'art. 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. n°380/2001 e all'art. 79, comma 2, lettera c), della L.R. N°1/2005.

Nei soli casi in cui è previsto esplicitamente nelle schede di rilevamento, nell'ambito della categoria del restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche gli interventi di “ripristino”.

L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione filologico o tipologico di parti di un edificio preesistente, parzialmente diruto o in condizioni statiche tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento. Tale ricostruzione potrà essere effettuata esclusivamente sulla base dei disegni originali di progetto, di una documentazione grafica (disegni d'archivio, rilievo, piante e mappe catastali) o fotografica dell'assetto originale.

Fatto salvo quanto sopra negli interventi di restauro è sempre ammesso il ripristino di singoli elementi costruttivi (copertura, solaio ecc). Qualora non sia disponibile documentazione specifica idonea a definire le caratteristiche nel dettaglio,

l'intervento potrà essere realizzato effettuando un attento studio delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche che dovranno essere adeguatamente ricreate, documentate e rispettate.

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione che determini la creazione di locali ad uso residenziale in edifici classificati come "bene culturale", in deroga alle norme regolamentari in materia, la superficie illuminante dei vani di categoria "A", secondo la definizione del vigente Regolamento Edilizio, dovrà essere non inferiore ad 1/16 della superficie dei vani a cui si riferisce. In tal caso, il soggetto abilitato può certificare il rispetto delle norme sui requisiti aeroilluminanti dei locali. Nel caso di superamento di tale rapporto minimo, trattandosi di valutazioni tecnico discrezionali, la certificazione dovrà essere rilasciata dalla competente ASL.

- **ristrutturazione edilizia** come definita all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n°380/2001 e all'art. 79, comma 2, lettera d), della L.R. n°1/2005.

Con il termine "**ristrutturazione edilizia R1**" deve intendersi la ristrutturazione edilizia definita come sopra ma con l'esclusione delle opere di cui all'art.79, co. 2, let. d, punti 1, e 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i..

E' consentito, per gli immobili assoggettati alla presente categoria di intervento, il riutilizzo dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi della LR 5/2010

- "**interventi pertinenziali**" e addizioni funzionali come definiti all'art. 79, comma 2, lettera e), della L.R. n°1/2005;
- **sostituzione edilizia** come definita all'art. 78, comma 1, lettera h), della L.R. n°1/2005;
- **ristrutturazione urbanistica** come definita all'art. 3, comma 1, lettera f), del D.P.R. n°380/2001 e all'art. 78, comma 1, lettera f), della L.R. n°1/2005;
- **nuova costruzione** come definita all'art. 3, comma 1, lettera e), del D.P.R. n°380/2001;
- **altre opere**. Altre opere sono costituite da:
  - opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
  - demolizione di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
  - occupazioni di suolo per esposizione di merce o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
  - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;
  - opere di urbanizzazione primaria come definite all'art.37, co.5 della LR1/2005;
  - opere di sostegno che non diano luogo alla creazione di nuovi volumi;

Salvo particolari limitazioni di legge o contenute nelle presenti norme (aree boscate, aree di protezione idrica ecc...) le opere di cui sopra sono consentite in tutto il territorio comunale.

Ai fini del rilascio degli atti di assenso comunque denominati (Permesso di Costruire, SCIA.) ed allo scopo di individuare gli interventi effettivamente consentiti in ogni singola zona, hanno valore prescrittivo i contenuti dello studio geologico di supporto alla redazione del R.U. ed in particolare:

- le valutazioni e le indicazioni riportate nelle singole schede di fattibilità;

- le condizioni e/o prescrizioni ricavabili in funzione della attribuzione di classe di fattibilità di ogni tipologia di intervento mediante l'uso dell'abaco delle fattibilità in relazione alle classi di pericolosità (geologia e/o idraulica);
- le altre indicazioni su altri interventi contenute nella relazione tecnica.

## **Articolo 21**

### **Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso consentite e quelle vietate, nelle varie zone omogenee, sono individuate con riferimento all'elenco di categorie contenuto nell'art. 59 della L.R. 1/05

- a) **Residenziale:** comprende le civili abitazioni e i relativi accessori
- b) **Industriale e artigianale:** comprende le attività manifatturiere. Quando le imprese che svolgono tali attività presentano le caratteristiche di cui alla L. 08/08/1985 n°443 sono classificate come artigianali.

Nell'ambito di edifici artigianali-industriali è consentita la realizzazione di spazi destinati al commercio a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- l'esercizio commerciale dovrà essere collegata ad una attività artigianale- industriale e dovrà essere finalizzato esclusivamente alla vendita dei prodotti di tale attività ed affini;
- l'esercizio commerciale dovrà essere collocato entro lo stesso organismo edilizio in cui si colloca l'attività artigianale-industriale collegata;
- l'unità immobiliare ad uso commerciale dovrà essere collegata funzionalmente all'unità immobiliare ad uso artigianale-industriale e legata indissolubilmente ad essa senza possibilità di alienazione separata;
- la superficie complessiva dell'esercizio commerciale non dovrà superare né 150 mq, né il 10% della superficie ad uso artigianale-industriale;
- l'attività artigianale-industriale collegata all'esercizio commerciale non dovrà occupare una superficie utile inferiore mq 600;
- le condizioni di cui sopra dovranno essere garantite con apposito atto d'obbligo unilaterale.

Nell'ambito di edifici artigianali-industriali è consentita la realizzazione di appartamenti di custodia a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- che l'attività produttiva venga svolta su una superficie utile complessiva non inferiore a mq. 1000;
- che l'appartamento non venga alienato separatamente dal resto del complesso immobiliare e che non venga utilizzato per scopi diversi;
- che la superficie utile dell'appartamento non sia superiore a mq. 85;
- che prima del rilascio dell'atto abilitativo edilizio, relativo alla realizzazione dell'appartamento di custodia, venga sottoscritto apposito atto d'obbligo unilaterale con il quale il soggetto attuatore si impegna a rispettare le prescrizioni di cui sopra.

Per superficie Complessiva di edifici non residenziali si intende la somma della Superficie netta di edifici non residenziali (Sn) con il 60% della Superficie accessoria di edifici non residenziali (Sa)

Per "**Artigianali compatibili con la residenza**" debbono intendersi quelle attività svolte in locali di superficie non superiore a 150 mq e che non necessitino di specifiche autorizzazione in merito alla prevenzione incendi, alle emissioni significative in atmosfera, allo smaltimento di acque reflue

industriali.

- c) **Commerciale:** comprende le attività di cui all'art. 4, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 31/03/1998 n°114 e quelle definite al capo VI della L.R. 7/02/05 n.28. Salvo diversa specificazione contenuta nelle presenti NTA e compatibilmente con la vigente normativa relativa alla programmazione commerciale, nell'ambito della destinazione commerciale sono consentiti esclusivamente esercizi di vicinato fino a mq 150 per ciascun esercizio e medie strutture di vendita fino a mq 400 per ciascun esercizio;
- d) **Turistico-ricettiva:** ai fin del presente articolo si intendono per attività turistico-ricettive quelle previste all'art.24 della L.R. 42/2000, fermo restando che le attività previste all'art.45 della stessa legge vengono svolti, nel rispetto dei requisiti contenuti nella vigente normativa, in edifici con destinazione d'uso diversa da quella turistico-ricettiva.
- e) **Direzionale;**
- f) **Di servizio:** comprende le attività di cui all'art. 37, comma 6, della L.R. 1/2005 e, in genere, le attività pubbliche o di pubblica utilità che non ricadano in altre destinazioni d'uso. Le aree con destinazione esclusiva "di servizio" sono indicate nelle relative tavole grafiche con le seguenti:
- ST: Servizi Tecnici riferiti a impianti e attrezzature tecnologiche riguardanti la distribuzione e il trattamento di acqua, gas, energia elettrica, impianti per il trattamento rifiuti ed impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Tali servizi sono consentiti esclusivamente nelle aree contrassegnate dalla specifica sigla.
- UC: Uffici Comunali;
- PT: Uffici Postali;
- CC: Carabinieri;
- CF: Corpo Forestale;
- PC: Servizi di Protezione Civile. Tali servizi sono consentiti esclusivamente nelle aree contrassegnate dalla specifica sigla.
- SC: Servizi Cimiteriali. Tali servizi sono consentiti esclusivamente nelle aree contrassegnate dalla specifica sigla.
- S: Servizi scolastici;
- SR: Servizi Religiosi;
- IS: Impianti Sportivi;
- CS: Centri Sociali comprendenti servizi pubblici e/o privati con particolare riferimento ad attrezzature culturali, pubblici esercizi, etc.;
- AC: Attrezzature culturali;
- AS: Attrezzature Sanitarie;
- RA: Residenze per Anziani;
- CSI: Centri Servizi alle Imprese;
- II: Incubatori di Imprese;
- LR: Laboratori di Ricerche;
- P: Parcheggi;
- PPC: Piste Pedonali e Ciclabili;
- VA: Verde Attrezzato;
- VQ: Verde di Quartiere;
- MS: Mensa;
- MC: Magazzini Comunali;
- EP: Eliporto
- CA: Canile e Attrezzature funzionali all'attività venatoria
- AA: Aree Attrezzate per la sosta turistica
- g) **Commerciale all'ingrosso e depositi:** comprende le attività di cui all'art. 4, lettera a), del D.Lgs. 31/03/1998 n°114 (commercio all'ingrosso) e locali adibiti esclusivamente al deposito di merci e materiali.

#### h) **Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;**

Con il termine **attività terziarie** devono intendersi tutte le attività non riconducibili alle destinazioni residenziale, artigianale-industriale, turistico ricettiva, agricola, commercio all'ingrosso e depositi, attività di servizio di competenza degli Enti pubblici.

### **Articolo 22** **Addizioni funzionali**

Sono ampliamenti volumetrici riconducibili alla categoria di intervento di cui all'art.79, comma 2, lettera e), della LR 1/05, (pertanto soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

Un ampliamento volumetrico può considerarsi “addizione funzionale” quando vengono rispettate tutte le seguenti condizioni:

- che sia funzionale alla utilizzazione e al godimento di un organismo edilizio esistente, quest'ultimo inteso come unità immobiliare funzionalmente autonoma;
- che non determini la costituzione di un nuovo organismo edilizio;
- che non sia suscettibile di autonoma destinazione ma che sia collegato funzionalmente in modo indissolubile all'organismo edilizio esistente;
- che non determini il cambiamento della destinazione d'uso dell'organismo edilizio a cui si aggrega;
- che rispetti l'indice di fabbricabilità previsto dalle NTA del RU per la zona di cui trattasi. Fanno eccezione i casi per i quali l'art 79, comma 2, lettera e), della LR 1/05 prevede che non debba essere considerato tale indice;
- che rispetti il rapporto di copertura previsto dalle NTA del RU per la zona di cui trattasi;
- che rispetti le distanze dai confini e dai fabbricati esistenti previsti per la zona di cui trattasi;
- che rispetti l'altezza massima e l'altezza ambientale previste dalle NTA del RU per la zona di cui trattasi;
- che il Volume del manufatto in addizione non superi il 20% del Volume dell'organismo edilizio esistente a cui è collegato;
- che non superi 40 mq di superficie utile lorda (SUL) estendibili a 50 mq nel caso che l'intervento venga eseguito con “criteri di sostenibilità ambientale” di cui all' allegato A del Regolamento Edilizio comunale;
- che l'organismo edilizio interessato dall'intervento di addizione funzionale non sia stato interessato in precedenza dallo stesso tipo di intervento o da interventi di cui alla L.R. 24/2009;

Nel caso che l'addizione funzionale venga realizzata mediante sopraelevazione, è consentita la deroga rispetto all'indice di fabbricabilità. Non potrà comunque essere derogato il rapporto tra il volume del manufatto in addizione e il Volume dell'organismo edilizio esistente (20%).

Nelle zone in cui non sono specificati Indice di Fabbricabilità e Rapporto di Copertura non è necessario dimostrare il rispetto di tale indice.

Dove non specificate, le distanze da osservare sono di 5 ml dai confini e 10 ml dai fabbricati esistenti.

Dove non sono specificate l'altezza massima e l'altezza ambientale consentite, le addizioni funzionali non dovranno mai superare l'altezza del fabbricato di cui costituiscono ampliamento.

### **Articolo 23** **Posti auto per la sosta stanziale**

**a)** Fermi restando i requisiti minimi di spazi destinati alla sosta stanziale previsti dall'art.2 della L. 122/89 è comunque obbligatorio il reperimento di almeno n. 2 posti auto per ogni unità immobiliare interessata dai seguenti interventi :

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- interventi, comunque denominati, che comportino aumento di volume;
- interventi, comunque denominati, che comportino cambio di destinazione d'uso per superfici superiori a 25 mq;

**b)** Nei casi di interventi, diversi dal punto a), comunque denominati, che comportino l'aumento del numero delle unità immobiliari, è obbligatorio il reperimento di almeno n. 1 posti auto aggiuntivo per ogni unità immobiliare incrementata.

I posti auto potranno essere reperiti nell'immobile, nelle aree di pertinenza dello stesso o in area/edifici diversi, ubicati ad una distanza max di 200 mt. e, in quest'ultimo caso, dovranno essere legati alle unità immobiliari derivate dall'intervento mediante la costituzione formale di vincolo di pertinenzialità e di destinazione d'uso.

Nelle Zone A di cui al DM 1444/68 (edifici di cui all'art.28) non è necessario reperire aree per la sosta stanziale di cui al punto a) e b) nei seguenti casi :

- interventi di frazionamento, qualora gli stessi determinino unità immobiliari aventi una media di Superficie Utile non inferiore a mq 50;
- cambi di destinazione d'uso finalizzati alla realizzazione di attività commerciali di vicinato e attività artigianali compatibili con la residenza;
- cambi di destinazione fino al 20% del volume dell'edificio.

Nelle Zone B di cui al DM 1444/68 (edifici di cui all'art.29), qualora non siano reperibili le aree di sosta sufficienti, il requisito di cui al punto b) potrà essere soddisfatto corrispondendo all'Amministrazione Comunale un importo pari al costo di realizzazione dei posti auto necessari a soddisfare lo standard di cui sopra. Tale importo sarà definito periodicamente dall'Amministrazione Comunale e gli introiti saranno vincolati alla realizzazione o potenziamento dei parcheggi pubblici sul territorio comunale.

Il mutamento di destinazione d'uso non necessita del reperimento dei posti auto nella misura di cui sopra quando, nell'ambito di una specifica zona, si abbia il passaggio da una destinazione d'uso vietata ad una consentita.

Relativamente agli interventi riguardanti autorimesse o locali simili suscettibili di utilizzo per la sosta stanziale, sono fatte salve le prescrizioni di cui al capo VI (Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni) art.97 delle presenti NTA.

Per gli interventi per cui si rende necessario il reperimento di nuovi spazi di sosta, qualora gli stessi siano reperiti nell'immobile o nelle pertinenze dello stesso, deve essere verificato, per la porzione residua dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio



dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario e comunque, tale dotazione, a prescindere dall'epoca di realizzazione dell'immobile, non potrà risultare inferiore a 1mq/20 mc.

Per gli edifici di nuova edificazione e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica è possibile collocare i posti auto interrati fuori dalla proiezione verticale del perimetro dell'edificio, a condizione che almeno il 50% dei posti auto necessari, ai sensi del presente articolo, siano delimitati esclusivamente da segnaletica orizzontale senza la realizzazione di box.

Ogni posto auto dovrà misurare almeno m 2.50 per m 5.00.

## **Articolo 24** **Posti auto di relazione per attività commerciali**

Quando un intervento edilizio dà luogo alla formazione di esercizi commerciali di vicinato è obbligatorio il reperimento di spazi per la sosta di relazione nella misura minima di 1 mq per ogni mq di superficie di vendita. Nel caso di medie strutture di vendita è obbligatorio il reperimento di spazi per la sosta di relazione nella misura minima di 1,5 mq per ogni mq di superficie di vendita.

Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

Nelle Zone A di cui al DM 1444/68 (edifici di cui all'art.28) non è necessario reperire aree per la sosta di relazione nei seguenti casi :

- cambi di destinazione d'uso finalizzati alla realizzazione di attività commerciali di vicinato e attività artigianali compatibili con la residenza con superficie di vendita inferiore a 50 mq.

Le disposizioni di cui sopra possono essere derogate nelle aree corrispondenti alle Zone A e alle Zone B di cui al DM 1444/68.

Tale deroga potrà essere concessa esclusivamente a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi richiesti e che venga rispettata una delle seguenti condizioni:

- che gli spazi di sosta vengano reperiti in altra area funzionalmente collegata a quella oggetto dell'intervento;
- che venga corrisposto all'Amministrazione Comunale un importo pari al costo di realizzazione dei posti auto/superfici di sosta necessari a soddisfare lo standard di cui sopra. Tale importo sarà definito periodicamente dall'Amministrazione Comunale e gli introiti saranno vincolati alla realizzazione o potenziamento dei parcheggi pubblici sul territorio comunale.

## **Articolo 25** **Posti auto per attività Turistico-ricettive**

Quando l'intervento edilizio dà luogo alla formazione di strutture di attività turistico-ricettive di cui all'art. 24 della L.R.1/2000 è obbligatorio il reperimento di spazi per la sosta di relazione nella misura minima di un posto auto per ogni camera.

Le disposizioni di cui sopra possono essere derogate nelle aree corrispondenti alle Zone A e alle Zone B di cui al DM 1444/68. Tale deroga potrà essere concessa esclusivamente a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi richiesti e che venga rispettata una delle seguenti condizioni:

- che gli spazi di sosta vengano reperiti in altra area funzionalmente collegata a quella oggetto dell'intervento;
- che venga corrisposto all'Amministrazione Comunale un importo pari al costo di realizzazione dei posti auto necessari a soddisfare lo standard di cui sopra.

Tale importo sarà definito periodicamente dall'Amministrazione Comunale e gli introiti saranno vincolati alla realizzazione o potenziamento dei parcheggi pubblici sul territorio comunale.

## **Articolo 26**

### **Autorimesse in deroga agli indici di fabbricabilità**

La possibilità di realizzare autorimesse in deroga agli indici di fabbricabilità prevista dall'art.9 della L.122/89 si applica nelle aree comprese entro le UTOE, come definite dal Regolamento Urbanistico. Tale deroga è vietata per le aree al di fuori dalle UTOE.

## **Articolo 26 bis**

### **Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia**

Sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti di seguito esemplificativamente indicati, in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione:

- a) i pergolati e i gazebo da giardino ubicati nelle aree di pertinenza degli edifici, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare con caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, ed aventi superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui costituiscono pertinenza e altezza massima complessiva pari a mt 3. La superficie dei suddetti manufatti deve essere calcolata escludendo eventuali parti a sbalzo fino ad un massimo di mt. 1,00.
- b) gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere, e simili;
- c) le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;
- d) le installazioni stagionali poste a corredo di pubblici esercizi o attività turistico-ricettive, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico-edilizia solo le installazioni contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, e comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli;

- e ) l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, con durata non superiore a 180 giorni nell'anno solare per attività e manifestazioni di pubblico spettacolo (comprese e non ricomprese negli artt. 68, 69, 80 del TULPS);
- f) i mezzi pubblicitari di attività commerciali, produttive, turistico-ricettive, pubblici esercizi e simili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
- g) l'installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione ove non contrasti con le altre normative specifiche;
- h) le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
- i) le tende da sole retrattili collocate sulle facciate degli edifici, purché prive di montanti verticali di sostegno;
- l) l'installazione di serramenti esterni quali persiane, inferriate, serrande e simili;
- m) le staccionate in legno e le recinzioni realizzate in rete a maglia sciolta e pali in legno o metallo semplicemente infissi al suolo senza opere murarie;
- n) le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;
- o) le strutture temporanee di supporto a prospezioni geognostiche o al monitoraggio ambientale;
- p) l'installazione di espositori, bacheche, supporti informativi e simili, nonché di apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata;
- q) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui al comma 1 articolo 80, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), nonché ogni altra opera, intervento o manufatto equiparabile per entità e caratteristiche obiettive alle fattispecie elencate nel presente comma.

Le opere, interventi e manufatti sopra elencati non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al Capo III del presente regolamento.

È comunque prescritto:

- a) il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;
- b) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo;
- c) il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali

**Articolo 26 ter**  
**Rapporto di Permeabilità (R.P.).**

É il rapporto fra la Superficie Permeabile di un'Area Pertinente ("A") e il totale della stessa area, sia essa occupata da edifici oppure destinata a piazzale. In ogni caso esso non può essere inferiore al 25%.

Ai fini del calcolo della superficie Permeabile deve essere computata esclusivamente la superficie ubicata all'interno dell' Area Pertinente non impegnata da pavimentazioni, costruzioni o manufatti permanenti fuori terra e/o interrati. Possono essere altresì computate le superfici pavimentate in autobloccanti posate su massicciate, terra o sabbia purché prive di solette o massetti in calcestruzzo o simili.

## **Capo III**

### **Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti all'interno dei capisaldi urbani**

#### **Articolo 27** **Individuazione dei capisaldi urbani**

Con riferimento all'art. 6, punto 3, del Piano Strutturale, i capisaldi urbani del Comune sono individuati come segue:

- l'area urbana del capoluogo, corrispondente alla UTOE 1 del Piano Strutturale;
- l'area urbana di Sambuca, corrispondente alla UTOE 2 del Piano Strutturale;
- l'area urbana di San Donato, corrispondente alla UTOE 3 del Piano Strutturale;

Gli obiettivi previsti dal Piano Strutturale per le aree in questione sono perseguiti, sulla scorta del quadro conoscitivo di cui al precedente art. 3, mediante le disposizioni contenute nei successivi articoli.

#### **Articolo 28** **Centri storici**

I centri storici sono costituiti dagli insediamenti rappresentati nel Catasto Leopoldino ed in quello di impianto nei tre capisaldi urbani di Tavarnelle, Sambuca e San Donato.

Il Regolamento Urbanistico definisce, con apposite schede relative ad ogni singolo edificio, le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso e alle categorie di intervento.

Le aree classificate come Centro Storico corrispondono alle Zone A del D.M. 1444/68

L'analisi tipologica effettuata sulla base del Catasto Leopoldino (1825) del Catasto di impianto (1939) e della C.T.R. ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

**Edificio specialistico religioso:** chiese, oratori, cappelle, conventi e monasteri, fabbricati destinati a funzioni di culto, alla residenza di ordini religiosi.

**Edificio specialistico:** Edifici non destinati, di norma, ad un uso residenziale familiare, ma ad altre specifiche attività.

**Ville e villini:** edifici adibiti originariamente a residenza monofamiliare con relativi annessi, collocati usualmente in posizione isolata rispetto ad altri edifici.

**Edificio di base/tipo a schiera:** edifici unicamente o prevalentemente residenziali, originariamente unifamiliari, con fronte su strada di ridotte dimensioni.

**Edificio di base/tipo in linea:** edifici esclusivamente o prevalentemente residenziali di carattere plurifamiliare, derivante spesso dalla fusione di più edifici a schiera.

**Fabbricato trasformato o ricostruito in epoca recente:** edifici che, pur essendo compresi nel centro storico in area precedentemente edificata, sono stati completamente trasformati o ricostruiti nel secondo dopoguerra.

**Fabbricato di origine rurale:** edifici costruiti originariamente con funzioni rurali ed inglobati in area urbana in occasione di successive espansioni.

**Complessi speciali:** trattasi di nuclei edificati per la loro configurazione e collocazione rivestono particolare importanza dell'ambito dei processi di riqualificazione urbana. I nuclei individuati sono quelli del Borghetto e dell'Ortone.

Negli edifici di cui al presente articolo sono consentite esclusivamente le destinazioni d'uso e le categorie di intervento previste nelle apposite schede. Sono vietate tutte le altre destinazioni d'uso e categorie di intervento.

Secondo quanto disposto dall'art.81 della LR 1/05, i progetti degli interventi relativi agli immobili di cui al presente articolo, con esclusione dei fabbricati trasformati o ricostruiti in epoca recente, dovranno documentare gli elementi tipologici formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili stessi e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

La documentazione di cui sopra potrà integrare le schede relative agli edifici di cui trattasi.

Sugli edifici per i quali sia prevista, dalla relativa scheda di rilevamento, la categoria di intervento "Restauro" potranno essere assentiti interventi di Ristrutturazione Edilizia R1 previo parere vincolante della C.E.C. e senza necessità di variante al presente regolamento urbanistico.

A tale scopo dovrà essere presentata una dettagliata relazione tecnica finalizzata ad evidenziare e documentare le parti originarie di rilievo storico-architettonico da preservare e recuperare, le varie fasi di crescita e trasformazione dell'immobile nonché differenziare le parti aggregate in epoca successiva come superfetazioni o tentativi di integrazione posticcia. Il progetto di ristrutturazione dovrà contenere tutti gli elementi utili ad una valutazione di compatibilità dell'intervento proposto.

La relazione tecnica dovrà contenere un rilievo architettonico, momento di analisi, lettura e comprensione dell'architettura nei suoi elementi costitutivi, formali, tipologici e costruttivi. Tale rilievo, corredato dall'esito di saggi sui materiali e le caratteristiche costruttive, integra le schede di analisi e completa il quadro delle conoscenze del patrimonio comunale e consente la più certa determinazione degli interventi di riuso e delle nuove suddivisioni immobiliari.

I suddetti interventi di Ristrutturazione Edilizia dovranno comunque essere progettati ed eseguiti nel rispetto della disciplina relativa alla classificazione tipologica dell'edificio stesso.

In caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo che riguardino parti esterne dell'edificio modificate nel tempo, è prescritto il ripristino delle stesse per riportarle alla configurazione uguale o compatibile con quella originaria, sia per quanto riguarda la forma che i materiali. Tale prescrizione non si applica ai fabbricati trasformati o ricostruiti in epoca recente.

Nel caso di edifici per i quali le apposite schede consentano la ristrutturazione edilizia, l'eventuale intervento di demolizione di volumi secondari e loro riconfigurazione in forma più adeguata dovrà essere eseguita in maniera che vengano rispettati i seguenti parametri: distanza dai confini m 5,00 o in aderenza, distanza dai fabbricati m 10,00 o in aderenza, altezza massima due piani, altezza ambientale m 5,50;

Le opere e gli interventi di cui al presente articolo, nel caso che si preveda una modifica dell'aspetto esteriore degli edifici e delle relative aree di pertinenza, sono subordinati alla

preventiva acquisizione del parere della Commissione Edilizia quale atto di assenso ai sensi dell' art. 79 comma 5 lettera d) della L.R.T. 01/2005.

Il parere preventivo suddetto non si rende necessario nei seguenti casi:

- manutenzione delle facciate e delle relative finiture non comportanti modifica delle tipologie di materiali presenti e/o tecnologie costruttive;
- traslazione e/o modifica di elementi costitutivi l'involucro edilizio (aperture, volumi accessori, maggiori spessori delle murature e del solaio di copertura dovuti al miglioramento dell'isolamento termico ecc.) fino a 15 cm (purché tali interventi siano ammessi della scheda relativa all'edificio);
- realizzazione delle opere strettamente necessarie alla messa in sicurezza delle coperture degli edifici ai sensi del D.P.G.R. 62R/2005;
- opere di pavimentazione degli spazi esterni per superfici inferiori a 50 mq;
- beni culturali ai sensi della parte II D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939) per i quali si rende comunque necessaria l'autorizzazione ai sensi degli artt. 21, 22 dello stesso D.Lgs. 42/2004.

Nei casi di cambio di destinazione d'uso, cambio di utilizzo dei singoli vani, o di frazionamenti, il rapporto di aeroilluminazione di cui all' art. 5 del DM 05/07/1975 potrà essere ridotto ad un dodicesimo.

Rapporti inferiori di aeroilluminazione o ulteriori deroghe anche concernenti aspetti specifici legati all'utilizzo dell'unità immobiliare, potranno essere assentite previo parere favorevole rilasciato dalla A.S.L. Competente ai sensi dell'art. 82 comma 4 lettera b) punto 1) della L.R. 01/2005.

## **Articolo 29**

### **Aree edificate di recente formazione**

Le aree edificate di recente formazione coincidono con il tessuto edilizio costituitosi nella seconda metà del novecento.

Per tali aree, corrispondenti alle Zone B del D.M. 1444/68, si prevede il mantenimento della attuale configurazione urbanistica

Le aree edificate di recente formazione sono le seguenti:

#### **a) Zona RF edificata sulla base di Piani Attuativi**

Tale zona coincide con le aree definite dai perimetri dei seguenti Piani Attuativi:

PEEP Via Aldo Moro - Tavarnelle

PEEP Via Togliatti – Tavarnelle

Lottizzazione Via Togliatti – Tavarnelle

Lottizzazione Mocale – Tavarnelle

Lottizzazione Via dei Tigli – Tavarnelle

Lottizzazione Campo dei Fiori – Tavarnelle

PRU Rovai – Tavarnelle per la parte residenziale già edificata al momento della adozione del Regolamento Urbanistico.

Lottizzazione Via Allende – Tavarnelle

PEEP Via Biagi – Sambuca

Lottizzazione Via Ambrosoli - Sambuca

Lottizzazione Via Guiovanni XXIII - Sambuca

Lottizzazione Via F.lli Rosselli – Sambuca

PEEP Piazza Pertini – San Donato

Lottizzazione Piazza Einaudi – San Donato  
 PEEP Via F.lli Cervi – San Donato  
 Lottizzazione Via Boccaccio – San Donato  
 Lottizzazione Via Latini – San Donato  
 Lottizzazione Il Poggione – San Donato

Destinazioni d'uso consentite:

- Residenziale

Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

Categorie di intervento consentite:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia. Le addizioni funzionali sono consentite esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti nei rispettivi Piani Attuativi, ad eccezione dell'Indice di Fabbricabilità per i casi in cui l'art. 79, comma 2, lettera d).3, della L.R. 1/2005 prevede che non debba essere considerato tale indice. In caso di ristrutturazione edilizia dovranno essere comunque rispettati i caratteri tipologici e formali previsti nei rispettivi Piani Attuativi.

Nell'ambito di progetti complessivi di sistemazione a verde di spazi privati e condominiali, è consentita la realizzazione di piccoli annessi in legno per il rimessaggio di attrezzi da giardino, nel caso in cui non siano presenti altri manufatti idonei a tale uso, sulla base dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- per spazi verdi di superficie compresa tra 100 e 500 mq è consentita l'installazione di un box con superficie coperta massima di mq 4,00 ed altezza in gronda di m 1,80;
- per spazi verdi di misura superiore a mq 500 è consentita l'installazione di massimo n. 2 box per una superficie coperta massima totale di mq 8,00 ed altezza in gronda di m 2,00.

Tali annessi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà e da altri edifici come previsto dal Codice Civile.

Gli annessi di cui sopra possono essere realizzati mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Nelle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 26 bis lettere a, b, c, d, delle presenti N.T.A. con le limitazioni ivi specificate.

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

**b) Zona RF commerciale**

Tale zona coincide con il lotto occupato dalla struttura commerciale nell'ambito del PRU Rovai.

Destinazioni d'uso consentite:

- Commerciale

Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

Categorie di intervento consentite:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo



- ristrutturazione edilizia.

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **c) Zona RF derivante da interventi singoli entro i centri abitati**

Tale zona comprende le aree edificate mediante singoli interventi all'interno dei centri abitati di Tavarnelle, Sambuca e San Donato

#### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale
- attività terziarie
- turistico-ricettiva
- artigianale compatibile con la residenza
- di servizio

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

Le destinazioni d'uso comprese nell'elenco di cui sopra sono consentite con le seguenti prescrizioni:

- per le unità immobiliari non residenziali collocate al piano terreno di edifici esistenti è vietata la trasformazione in residenziali se le aperture fonte di illuminazione per gli alloggi non distano almeno tre metri da aree pubbliche o di uso pubblico;
- per le unità immobiliari ad uso residenziale collocate ai piani superiori al primo di edifici esistenti è vietato il cambio della destinazione d'uso.

#### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia. Le addizioni funzionali sono consentite esclusivamente nel rispetto dei parametri sotto elencati, verificati con riferimento all'edificio nel suo complesso e al relativo lotto di pertinenza:

h max: n°2 piani

Altezza ambientale: m 7,50

I.f. 1,5 mc/mq (escluso per i casi in cui l'art. 79, comma 2, lettera d).3, della L.R. 1/2005 prevede che non debba essere considerato tale indice)

R.c. 25%

Distanza minima dai confini di proprietà laterali e tergale: m 5,00

Posizione rispetto al filo strada: sull'allineamento esistente o in posizione più arretrata

Distanza tra edifici: m 10,00

- sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:

Volume: uguale o inferiore a quello preesistente legittimamente edificato

h max: n°2 piani

Altezza ambientale: m 7,50

Distanza minima dai confini di proprietà laterali e tergale: m 5,00

Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata

Distanza minima tra edifici: m 10,00

- Nuova costruzione come ampliamento una tantum nei limiti del 10% del Volume esistente di ciascun edificio. Tale intervento è consentito per l'insediamento di "Valluccia" (UTOE 3, limitatamente alle aree poste a nord della S.P. 101) mediante rilascio di Permesso di Costruire.

Tali interventi di ampliamento sono consentiti a condizione che sia verificata la disponibilità di approvvigionamento idrico e sia previsto l'adeguamento dell'impianto di smaltimento delle acque reflue alle normative vigenti in materia.

I suddetti ampliamenti dovranno essere collocati interamente all'interno dell'area di recente formazione individuata per ogni edificio e dovranno rispettare i parametri sotto elencati:

h max: n°2 piani;

Altezza ambientale: m 7,50;

Distanza minima dai confini di proprietà laterali e tergale: m 5,00;

Posizione rispetto al filo strada: sull'allineamento esistente o in posizione più arretrata;

Distanza tra edifici: m 10,00.

- Nuova costruzione come ampliamento una tantum di 120 mq di SUL dell'edificio a destinazione turistico-ricettiva ubicato lungo via Cassia Sud al limite sud dell'UTOE n.1 del Capoluogo, mediante rilascio di Permesso a Costruire.

Il suddetto ampliamento dovrà essere collocato interamente all'interno dell'area di recente formazione individuata per detto edificio e dovrà rispettare i parametri sotto elencati:

h max: n°2 piani;

Altezza ambientale: m 7,50;

Distanza minima dai confini: m 5,00;

Distanza tra edifici: m 10,00.

Nell'ambito di progetti complessivi di sistemazione a verde di spazi privati e condominiali, è consentita la realizzazione di piccoli annessi in legno per il rimessaggio di attrezzi da giardino sulla base dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- per spazi verdi di superficie compresa tra 100 e 500 mq è consentita l'installazione di un box con superficie coperta massima di mq 4,00 ed altezza in gronda di m 1,80;
- per spazi verdi di misura superiore a mq 500 è consentita l'installazione di massimo n. 2 box per una superficie coperta massima totale di mq 8,00 ed altezza in gronda di m 2,00.

Tali annessi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà e da altri edifici come previsto dal Codice Civile.

Gli annessi di cui sopra possono essere realizzati mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Nelle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 26 bis lettere a, b, c, d, delle presenti N.T.A. con le limitazioni ivi specificate.

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

#### **d) Zona RF interessata da interventi in corso di esecuzione**

Sono le aree, collocate in ambito urbano, interessate da interventi previsti in Piano Attuativi già convenzionati e non ancora realizzati o ultimati alla data di adozione del regolamento urbanistico.

Allo scadere della validità del piano attuativo per tali aree vige automaticamente la disciplina di cui alla lettera a del presente articolo.

Le aree interessate da interventi in corso di esecuzione sono le seguenti:

- Olearia Via Aldo Moro. Ristrutturazione urbanistica di cui Piano attuativo approvato con delibera n.05/CC del 22.02.2006 – Tavarnelle, già convenzionato;
- Via Gagny – via Don Minzioni. Area produttiva, commerciale-direzionale di cui al Piano attuativo approvato con delibera n.07/CC del 22.02.2006 – Tavarnelle, già convenzionato;

- Olearia via I Maggio Ristrutturazione urbanistica di cui Piano attuativo approvato con delibera n.120/CC del 20.09.2005 – Tavarnelle, già convenzionato;
- Belvedere zona residenziale di cui al Piano attuativo approvato con delibera n.55/CC del 27/7/2004 – Tavarnelle, già convenzionato;
- PRU Rovai( sottozona 5). Area produttiva e residenziale di cui al Piano Attuativo approvato con delibera n.50/CC del 30/09/2003 – Tavarnelle, già convenzionato;
- Le mura – San Donato. Ristrutturazione urbanistica di cui al Piano attuativo approvato con delibera n.121 del 22 .09. 2005, già convenzionato;

Nelle aree di cui sopra sono consentite esclusivamente le destinazioni d'uso e la configurazione urbanistica previste nei rispettivi piani attuativi.

Per la sottozona 5a produttiva del PRU Rovai è consentita, oltre i termini di validità del PRU, la realizzazione di quanto previsto all'art.8 delle relative NTA nel rispetto dei seguenti parametri:

Nuova costruzione come ampliamento una tantum nei limiti dei seguenti parametri:

- SUL = mc 420

- Superficie coperta = 210 mq

- Hmax = uguale a quella dell'edificio esistente

- h max: n°2 piani oltre seminterrato o interrato

- distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

- distanza minima tra edifici = m 10,00

Destinazioni d'uso consentite:

- artigianale compatibile con la residenza

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

### **Articolo 30**

#### **Lotti liberi nel tessuto esistente - LL**

Sono aree corrispondenti alle Zone B del D.M. 1444/68 e costituite da lotti liberi all'interno del tessuto edilizio di recente formazione. Esse sono individuate negli elaborati grafici con la sigla LL e con un numero progressivo.

Gli interventi previsti nel presente articolo si attuano con intervento diretto. La rappresentazione planimetrica degli edifici da costruire contenuta negli elaborati grafici di Piano è da considerarsi puramente indicativa salvo diversa prescrizione contenuta nelle norme sui singoli lotti. Potranno pertanto essere presentate soluzioni progettuali che, nel rispetto dei parametri urbanistici edilizi contenuti nel presente articolo, prevedano una diversa configurazione urbanistica del lotto.

I lotti liberi sono i seguenti:

## Lotto libero n.1 – Loc. Fornace - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale
- commerciale

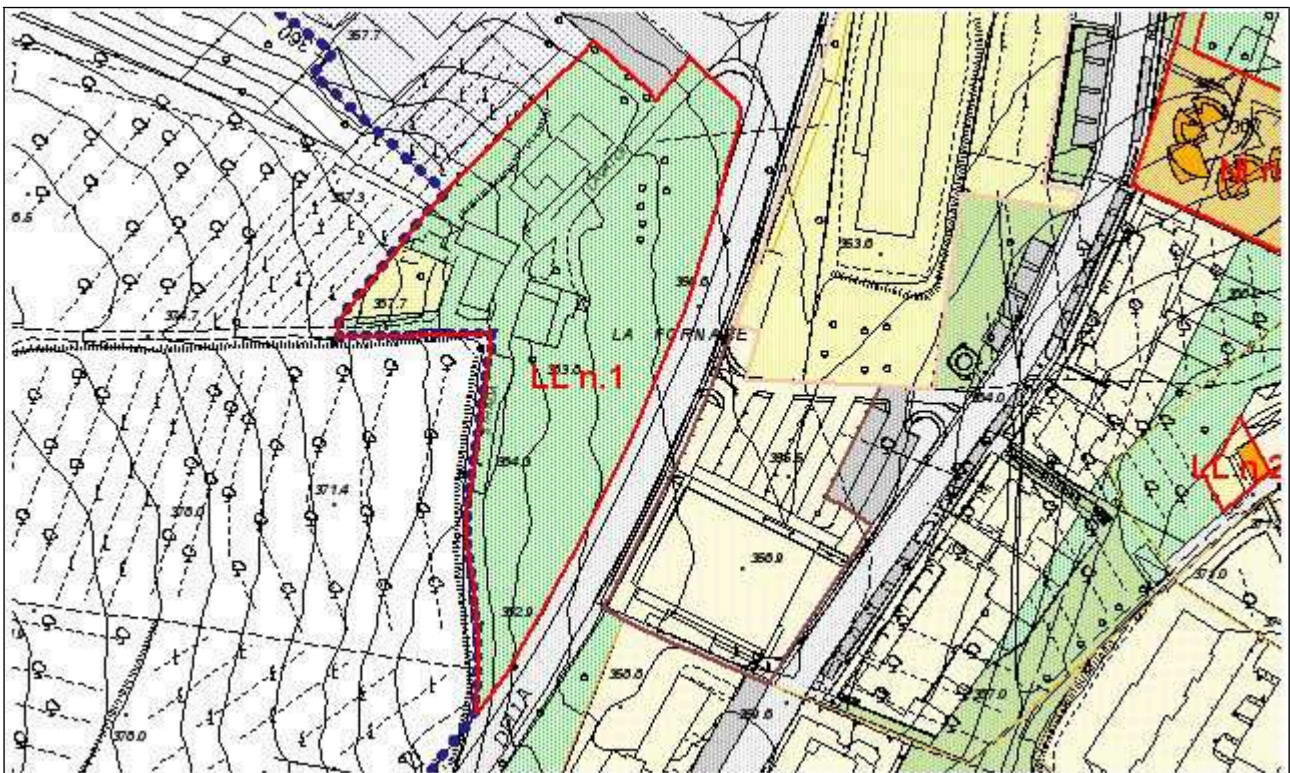
Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

### **Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 500
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:2000

## Lotto libero n.2 – Via Marconi - Tavarnelle

**Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale

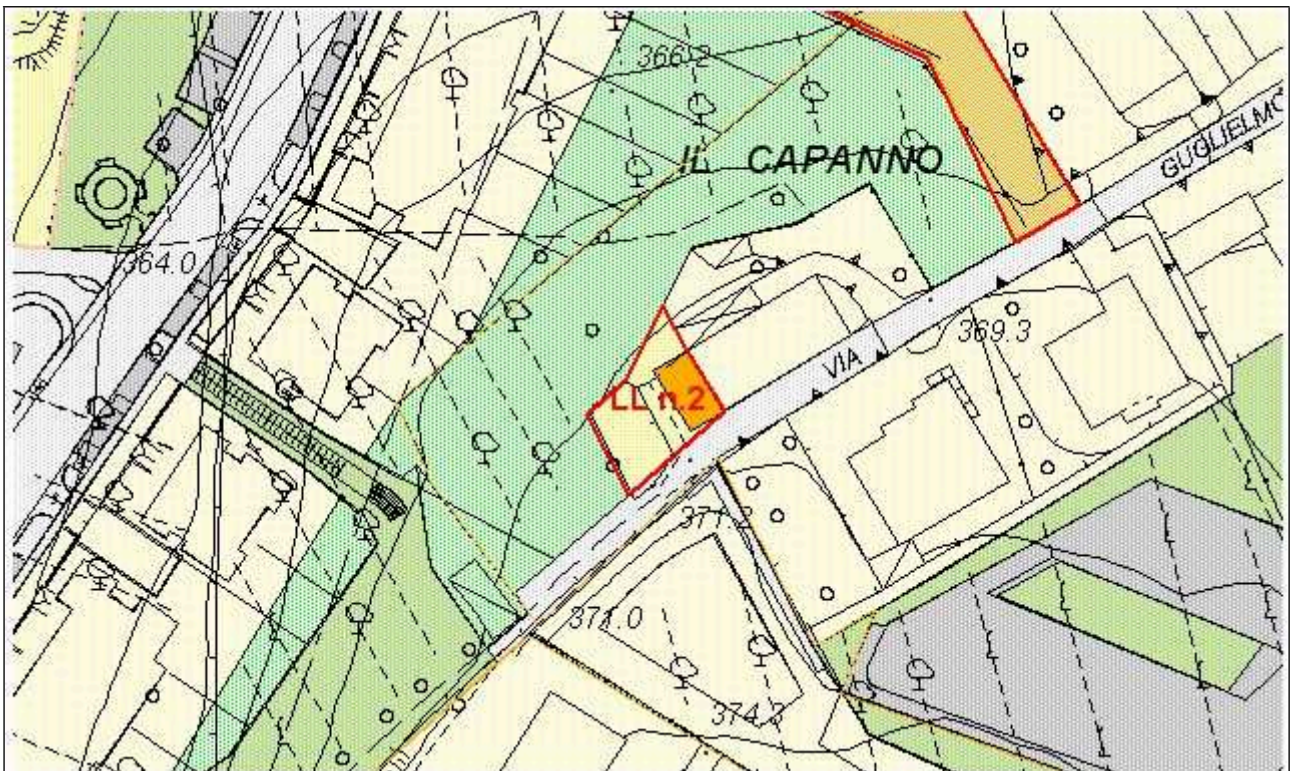
Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

**Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 300
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = in aderenza al fabbricato adiacente e alla distanza minima di m.10 dagli altri fabbricati.

**Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:2000

## Lotto libero n.3 – Quattro strade - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale

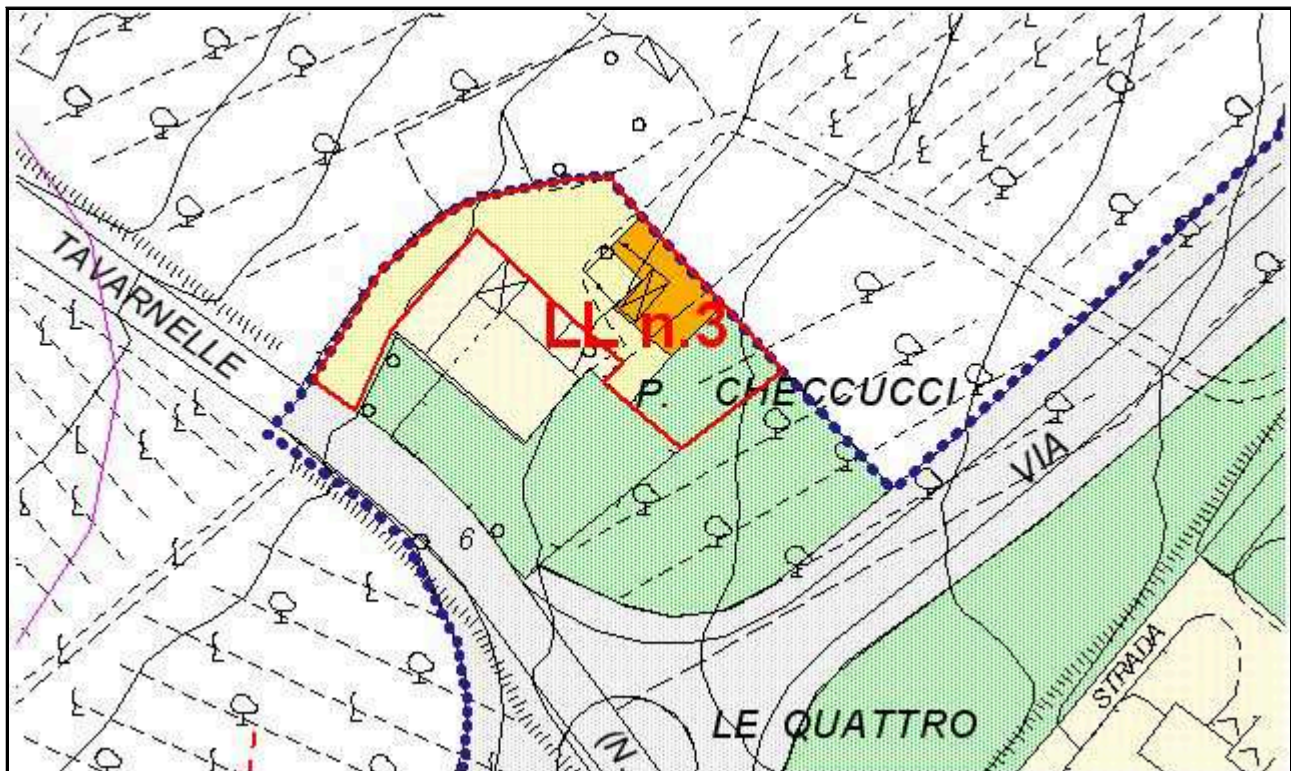
Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

### **Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 400 estendibili a mc 500 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - n. max alloggi = uno

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:1000

## Lotto libero n.4 – Via Cassia - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale

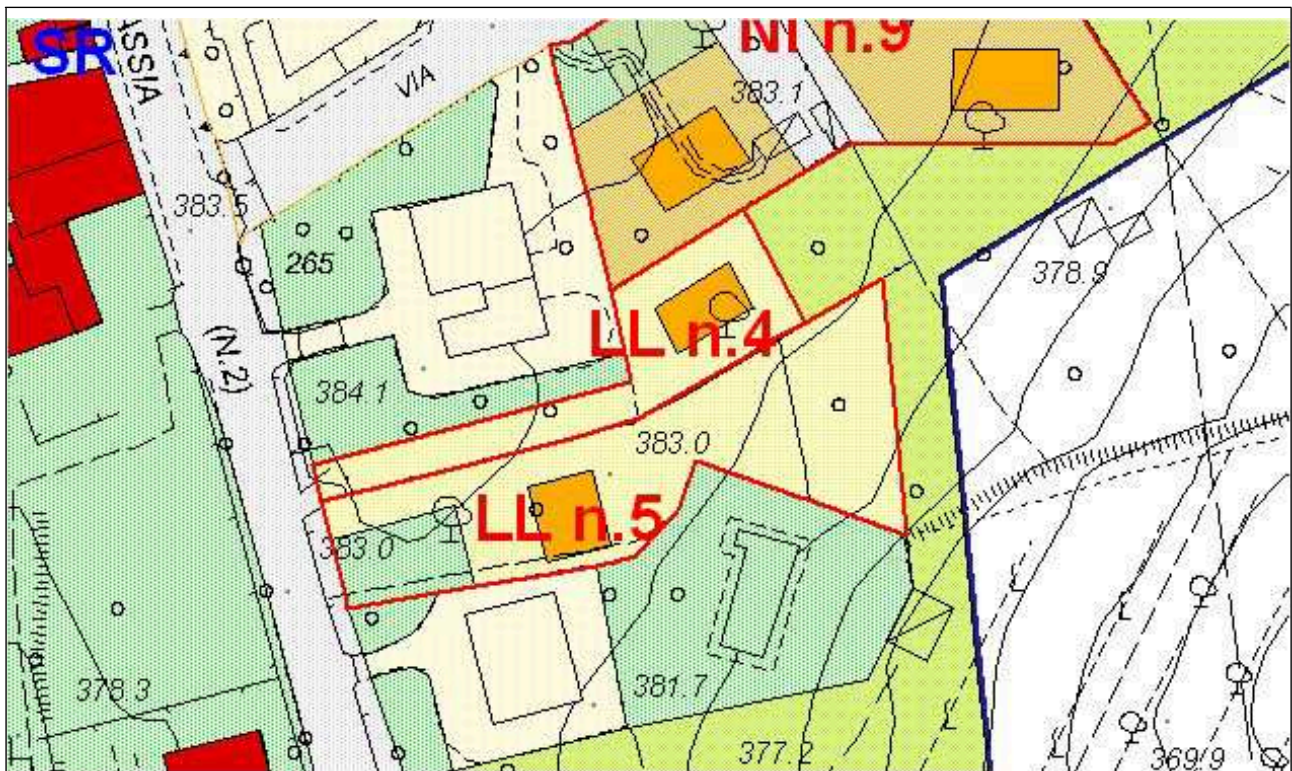
Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

### **Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 350 estendibili a mc 450 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - n. max alloggi = uno

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

## Lotto libero n.5 – Via Cassia - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale

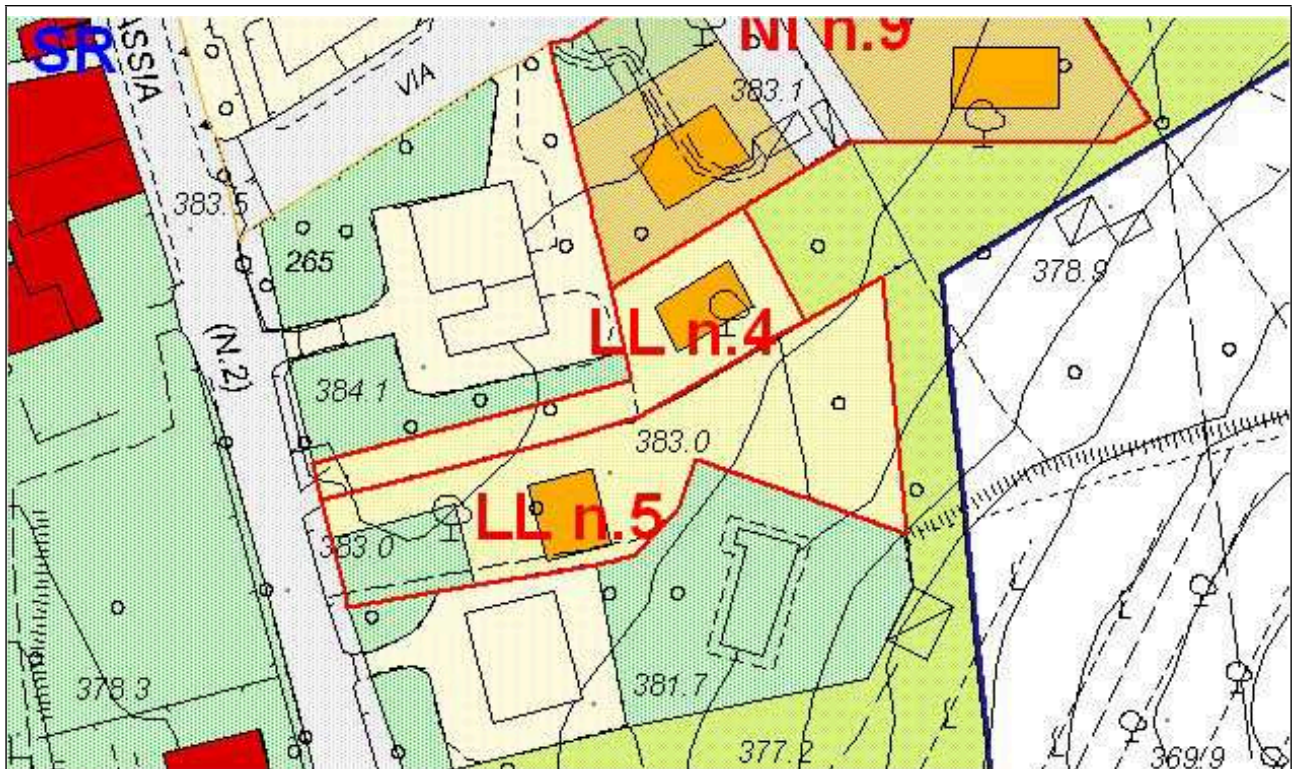
Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

### **Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 350 estendibili a mc 450 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - n. max alloggi = uno

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000



## Lotto libero n.6 – Via Torricelle - Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale

Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

### **Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 1000 estendibili a mc 1200 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

## Lotto libero n.7 – Via F.lli Rosselli - Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale

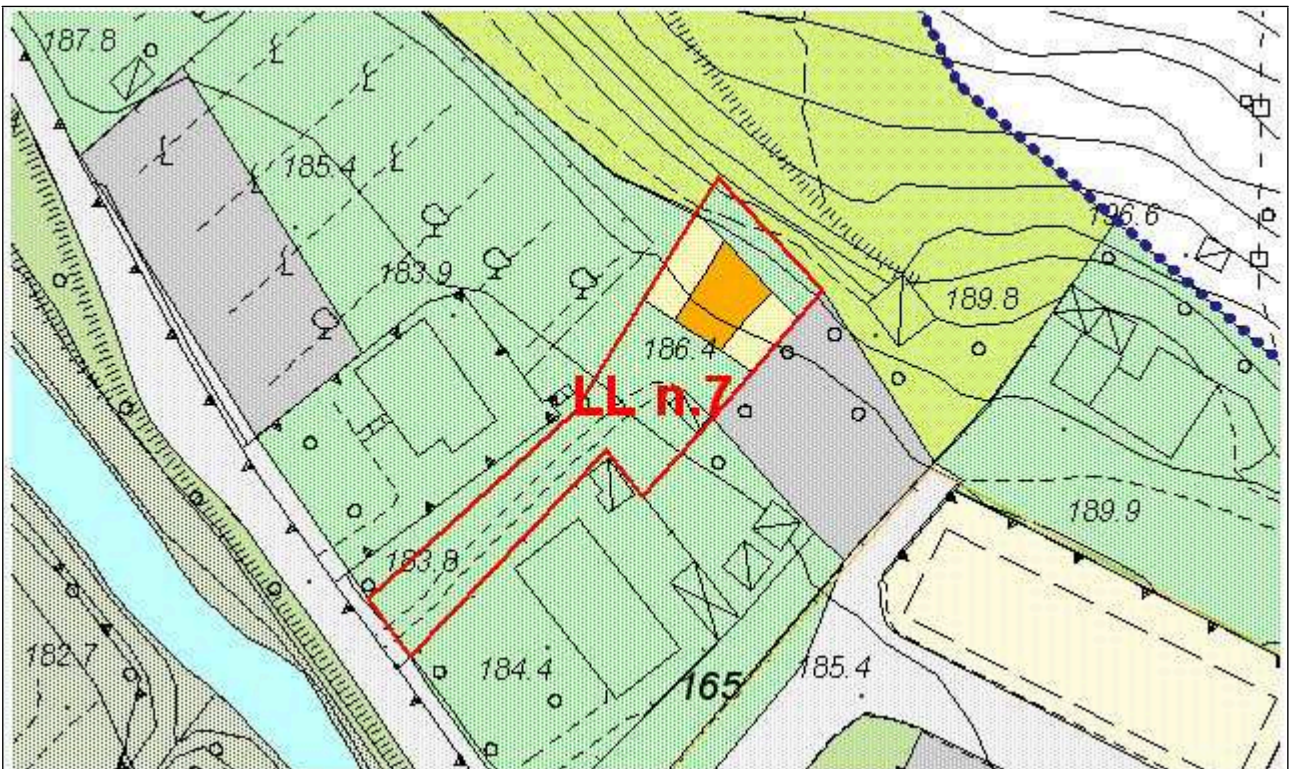
Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

### **Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 400 estendibili a mc 500 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - n. max alloggi = uno

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:1000

## Lotto libero n.8 – Via Chiantigiana - Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale

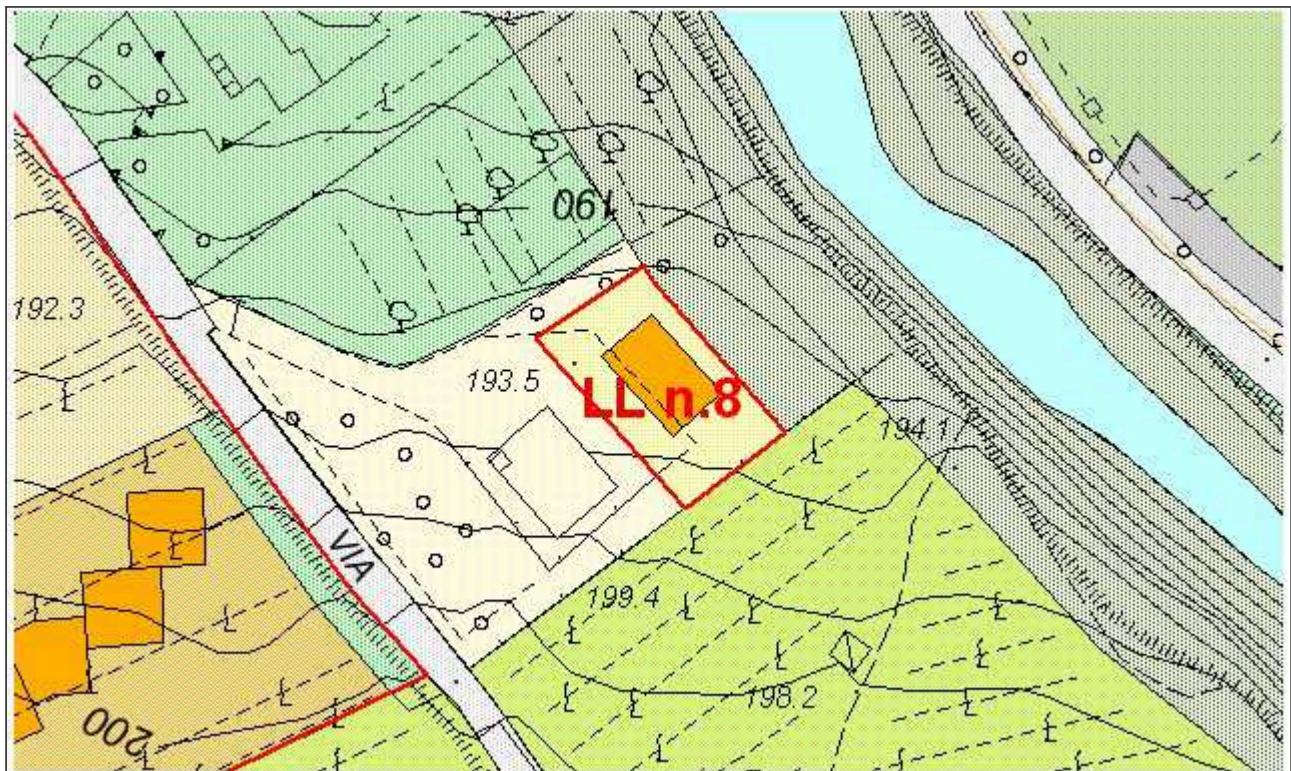
Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

### **Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:  
 volume = mc 600 estendibili a mc 700 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"  
 h max = 2 piani  
 h ambientale = m 7,00  
 distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00  
 distanza minima tra edifici = m 10,00

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

## Lotto libero n.9 – Via Il Passignano - Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale

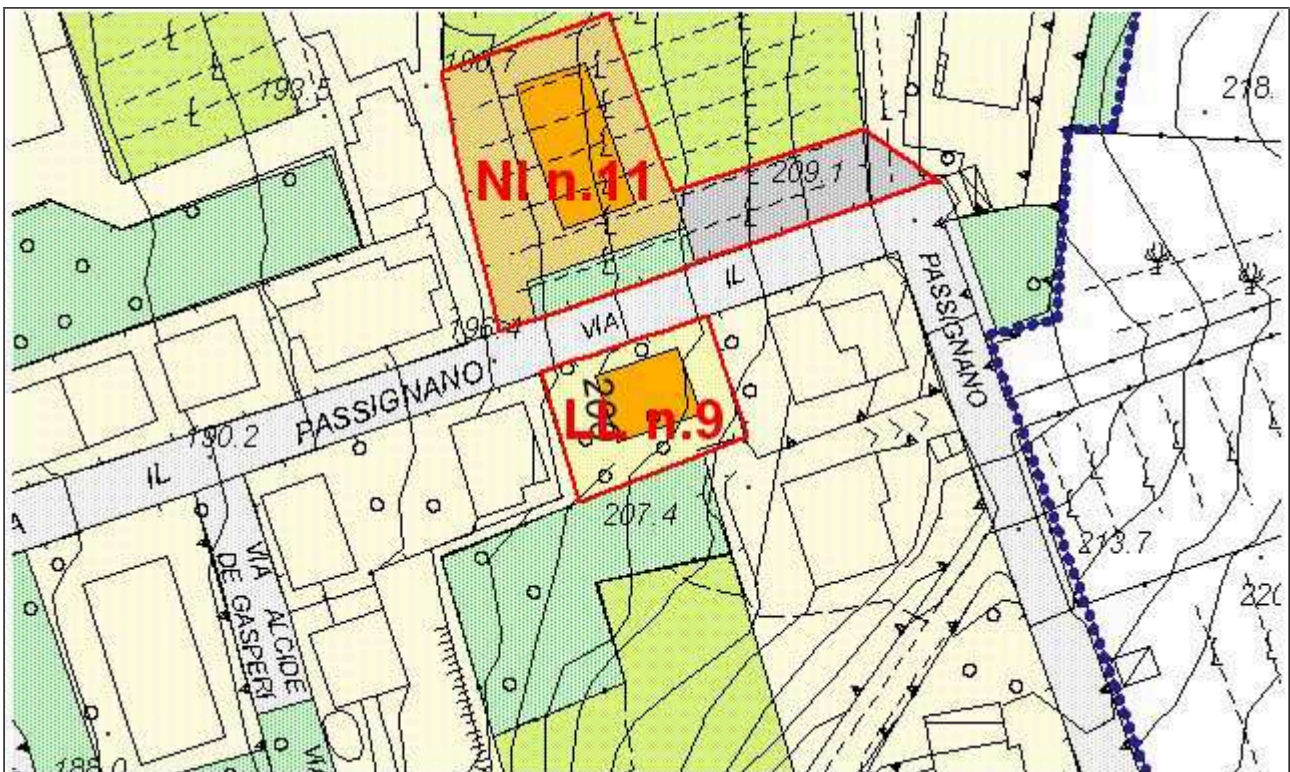
Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

### **Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:  
 volume = mc 450 estendibili a mc 600 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"  
 h max = 2 piani  
 h ambientale = m 7,00  
 distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00  
 distanza minima tra edifici = m 10,00  
 distanza minima dalla strada = allineamento edifici esistenti su Via Passignano

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

**Articolo 31**  
**Aree produttive esistenti - AP**

Sono le zone edificate destinate ad edifici, impianti ed attrezzature per le attività produttive o ad esse assimilabili corrispondenti alle zone B del DM 1444/68. Trattasi di aree di recente formazione ormai consolidate nella loro configurazione urbanistica che dovrà essere mantenuta.

Le condizioni di fattibilità geologica relativa agli interventi ammessi in detta zona sono regolamentate dall'abaco definito nella relazione tecnica delle indagini geologiche di supporto al Regolamento Urbanistico ad esclusione dei "Lotti Liberi" per i quali sono state redatte le specifiche schede di fattibilità allegate alle indagini geologiche stesse.

Le aree produttive esistenti sono le seguenti:

## AP n.1 – Rovai – Tavarnelle

### ***Destinazioni d'uso consentite:***

- artigianale -industriale
- commerciale all'ingrosso e depositi
- attività terziarie
- di servizio

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

### ***Categorie di intervento consentite:***

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia. Le addizioni funzionali sono consentite esclusivamente nel rispetto dei parametri sotto elencati, verificati con riferimento all'edificio nel suo complesso e al relativo lotto di pertinenza:
  - R.C. = 45%
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dal filo strada: sull'allineamento esistente o in posizione più arretrata
- sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:
  - superficie coperta uguale o inferiore a quella esistente legittimamente edificata
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dal filo strada: sull'allineamento esistente o in posizione più arretrata
- Nuova edificazione. Tale categoria di intervento è consentita esclusivamente nel Lotto Libero Produttivo – LLP n.1

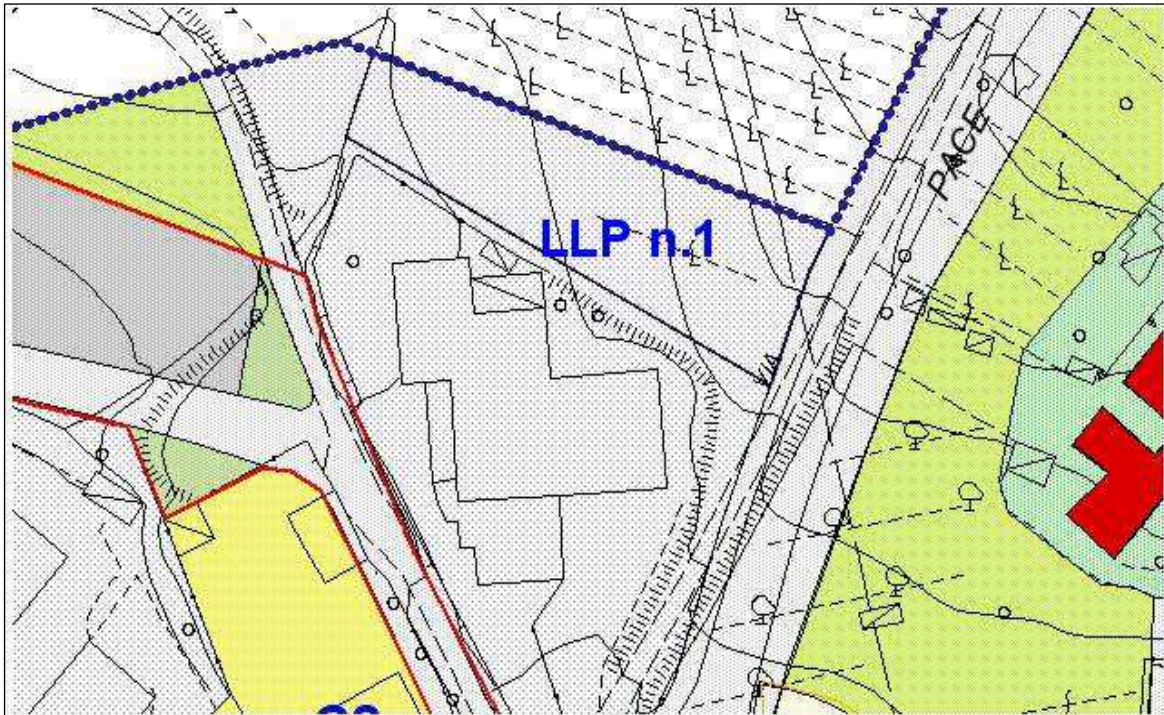
**Lotto Libero LLP n.1**

Parametri per la nuova edificazione:

- Superficie coperta = mq 300
- h max = un piano
- h ambientale = m 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
- distanza minima tra edifici = m 10,00
- distanza minima dalla strada di circoscrizione = m. 7.50

**Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## **AP n.2 – Chiostrini – Tavarnelle**

### ***Destinazioni d'uso consentite:***

- artigianale -industriale
- commerciale all'ingrosso e depositi

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

### ***Categorie di intervento consentite:***

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia. Le addizioni funzionali sono consentite esclusivamente nel rispetto dei parametri sotto elencati, verificati con riferimento all'edificio nel suo complesso e al relativo lotto di pertinenza:
  - R.C. = 45%
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dal filo strada: sull'allineamento esistente o in posizione più arretrata
- sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:
  - superficie coperta uguale o inferiore a quella esistente legittimamente edificata
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dal filo strada: sull'allineamento esistente o in posizione più arretrata
- nuova edificazione. Tale categoria di intervento è consentita esclusivamente nel Lotto Libero n. LLP

n.2

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra



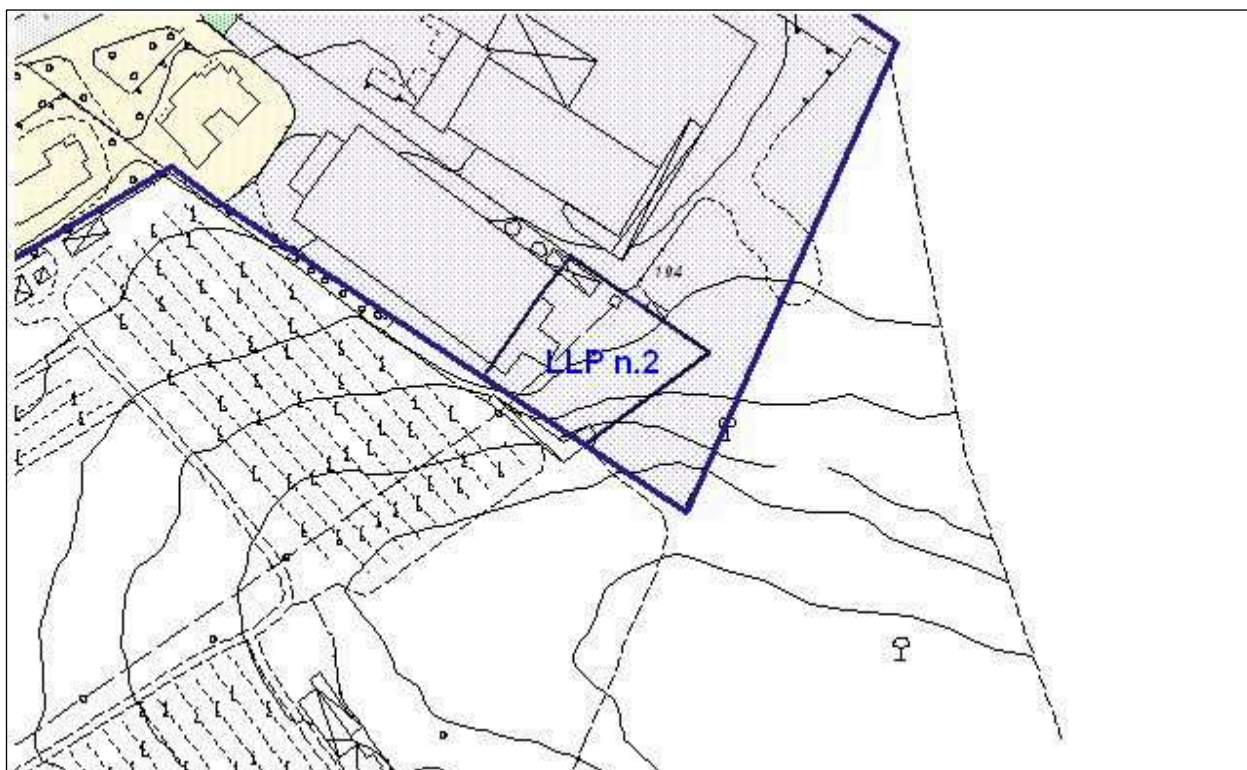
**Lotto Libero LLP n.2- loc. Chiostrini**

Parametri per la nuova edificazione:

- Superficie coperta = mq 600
- h max = 2 piani
- h ambientale = m 7,00
- distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
- distanza minima tra edifici = m 10,00

**Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## AP n.3 Poggio Secco Tarnelle

### Destinazioni d'uso consentite:

- artigianale industriale
- commerciale all'ingrosso e depositi

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

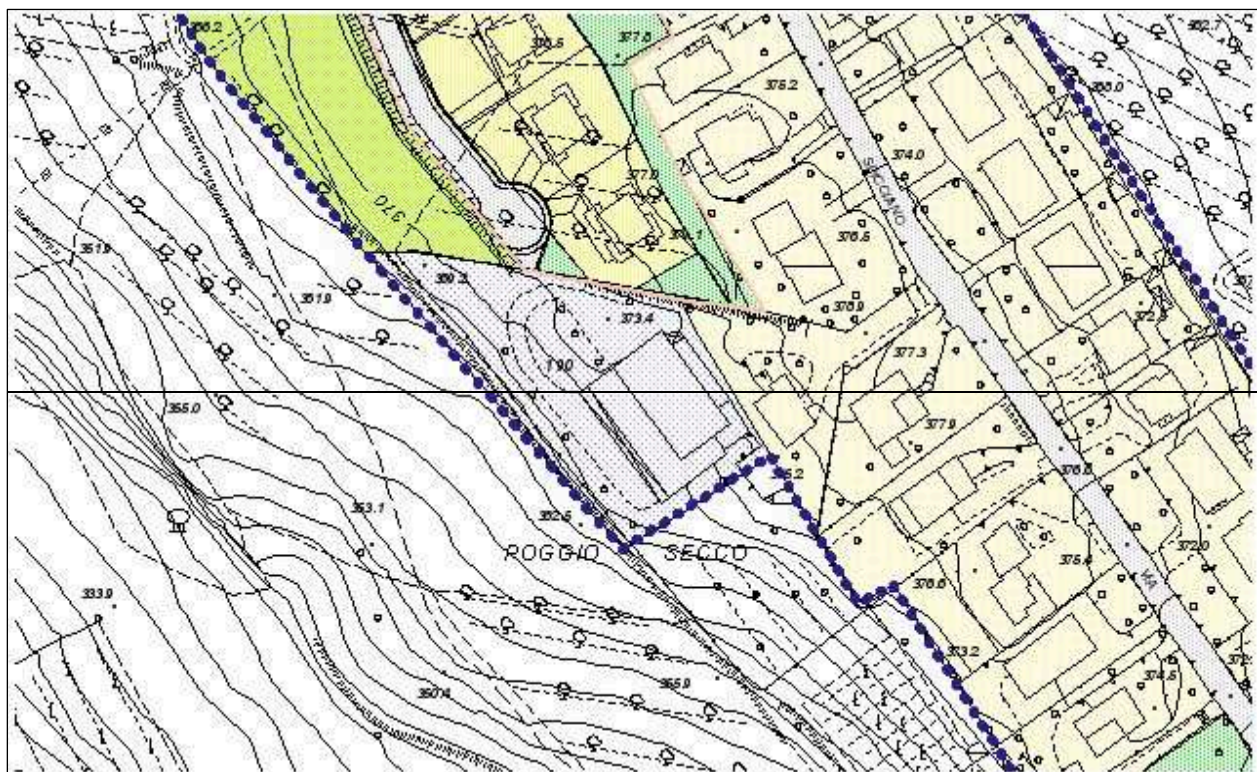
### Categorie di intervento consentite:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia R1

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### Prescrizioni particolari:

Vedi le condizioni di fattibilità definite nelle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## AP n.4 – Cassia – Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- artigianale -industriale
- commerciale all'ingrosso e depositi
- attività terziarie
- di servizio

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

### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia R1

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi le condizioni di fattibilità definite nelle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## AP n.5 – Aree edificate Loc. Sambuca

Sono le zone con destinazione produttiva realizzate in epoca recente, sulla base di interventi diretti o di piani attuativi, in loc. Sambuca.

**Destinazioni d'uso consentite:**

- artigianale -industriale
- commerciale all'ingrosso e depositi
- direzionale
- di servizio

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

**Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia. Le addizioni funzionali sono consentite esclusivamente nel rispetto dei parametri sotto elencati, verificati con riferimento all'edificio nel suo complesso e al relativo lotto di pertinenza:
  - R.C. = 60%
  - h max = 3 piani
  - h ambientale = m 11,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dal filo strada: sull'allineamento esistente o in posizione più arretrata
- sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:
  - superficie coperta uguale o inferiore a quella esistente legittimamente edificata
  - h max = 3 piani
  - h ambientale = m 11,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dal filo strada: sull'allineamento esistente o in posizione più arretrata
- nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri :
  - R.C. = 60%
  - h max = 3 piani
  - h ambientale = m 11,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dal filo strada: sull'allineamento esistente o in posizione più arretrata

**Prescrizioni particolari**

Vedi le condizioni di fattibilità definite nelle indagini geologiche di supporto al RU.

Gli interventi eccedenti la categoria di intervento della ristrutturazione R1 non sono consentiti in area con pericolosità geologica classe IV.

## AP n.6 – San Donato

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- artigianale -industriale
- commerciale all'ingrosso e depositi
- direzionale
- attività terziarie
- di servizio

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

### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia. Le addizioni funzionali sono consentite esclusivamente nel rispetto dei parametri sotto elencati, verificati con riferimento all'edificio nel suo complesso e al relativo lotto di pertinenza:
  - R.C. = 45%
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dal filo strada: sull'allineamento esistente o in posizione più arretrata
- sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:
  - superficie coperta uguale o inferiore a quella esistente legittimamente edificata
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dal filo strada: sull'allineamento esistente o in posizione più arretrata
- nuova edificazione. Tale categoria di intervento è consentita esclusivamente nei seguenti Lotti Liberi

Produttivi.

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra

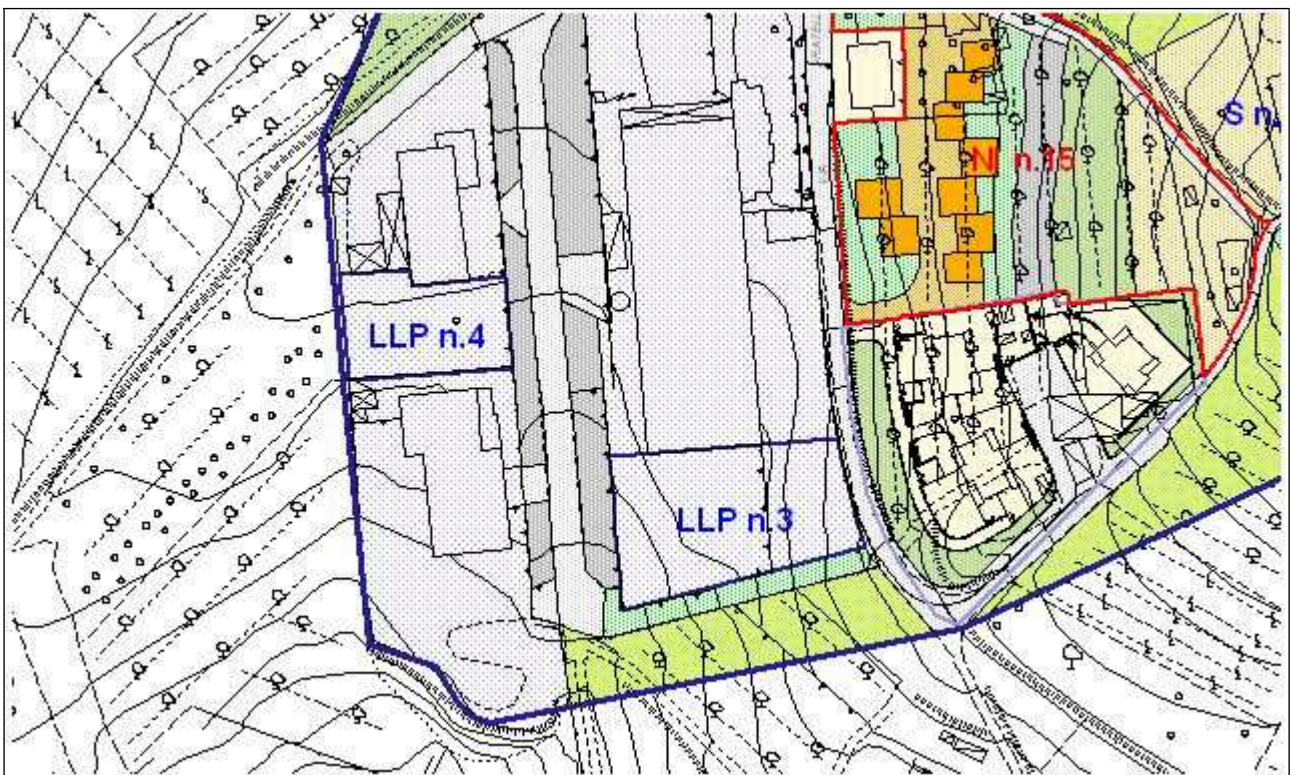
**Lotto Libero LLP n.3 – San Donato**

Parametri per la nuova edificazione:

- Superficie coperta = mq 830
- h max = 2 piani
- h ambientale = non superiore a quella dell'edificio adiacente
- distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
- distanza minima tra edifici = m 10,00
- distanza minima da strada e parcheggio pubblico = obbligatorio l'allineamento all'edificio esistente

**Prescrizioni particolari:**

Lungo i confini del lotto dovranno essere messe a dimora siepi sempreverdi e alberi di alto e medio fusto.  
Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

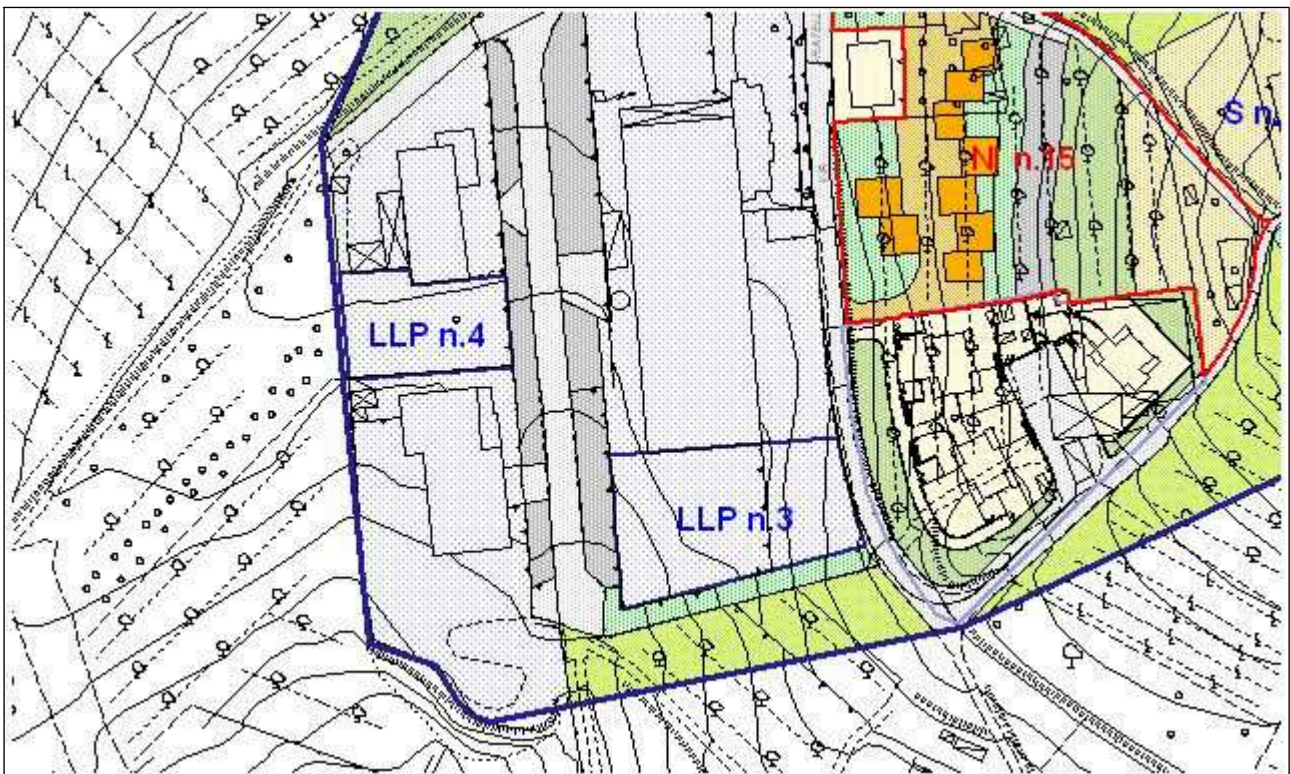
**Lotto Libero LLP n.4 – San Donato**

Parametri per la nuova edificazione:

- Superficie coperta = mq 400
- h max = 2 piani
- h ambientale = m 7,00
- distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
- distanza minima tra edifici = m 10,00
- distanza minima da strada e parcheggio pubblico = obbligatorio l'allineamento all'edificio esistente

**Prescrizioni particolari:**

Lungo i confini del lotto dovranno essere messe a dimora siepi sempreverdi e alberi di alto e medio fusto.  
Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

**Lotto Libero LLP n.5 – San Donato**

Parametri per la nuova edificazione:

- Superficie coperta = mq 3000
- h max = 2 piani
- h ambientale = m 6,50
- distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
- distanza minima tra edifici = m 10,00
- distanza minima da strada = m 7,50

**Prescrizioni particolari:**

Lungo il confine a valle e quello verso San Donato dovranno essere messe a dimora siepi sempreverdi e alberi di alto e medio fusto.

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:4000



### **Articolo 32**

#### **Aree produttive fluviali -APF**

Sono aree di pertinenza di edifici, impianti ed attrezzature per le attività produttive o ad esse assimilabili (corrispondenti alle zone B del DM 1444/68) ubicate lungo il torrente Pesa in area di pericolosità idraulica. Trattasi di aree di recente formazione ormai consolidate nella loro configurazione urbanistica.

#### ***Destinazioni d'uso consentite:***

- artigianale -industriale
- commerciale all'ingrosso e depositi
- direzionale
- di servizio

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

#### ***Categorie di intervento consentite:***

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia R1.

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Articolo 33**

#### **Aree produttive di supporto -PS**

Sono le zone edificate destinate ad edifici, impianti ed attrezzature per le attività produttive o ad esse assimilabili corrispondenti alle zone B del DM 1444/68. Trattasi di aree edificate comprese nell'ambito della zona industriale e destinate allo svolgimento di funzioni che, integrando le aree con esclusiva destinazione industriale-artigianale, consentono il funzionamento di tutta l'area.

Le aree produttive di supporto sono le seguenti:

## PS n.1 Rovai – Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- Artigianale – industriale
- Commercio all'ingrosso e depositi
- terziario
- di servizio

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

Le destinazioni d'uso di cui sopra sono consentite esclusivamente per le funzioni di deposito materiali a cielo aperto

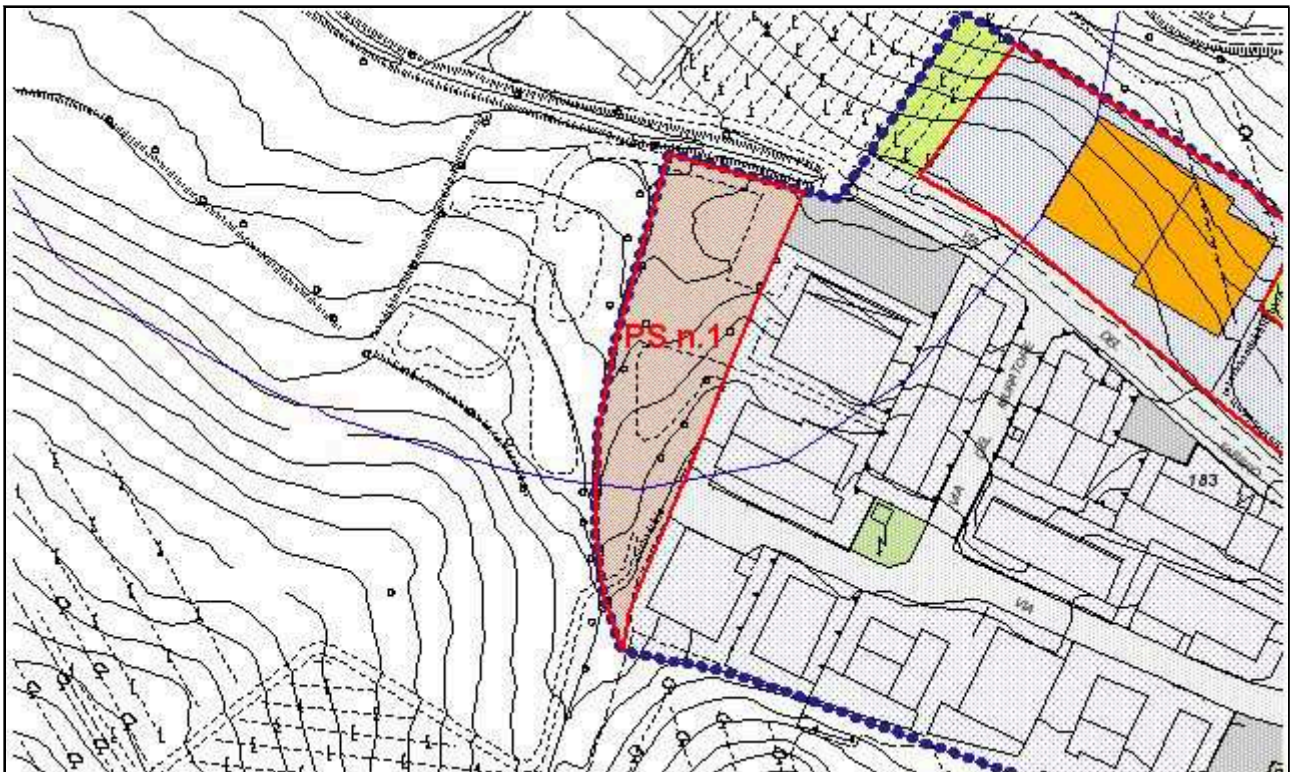
### **Categorie di intervento consentite:**

Nella zona in questione è vietata qualsiasi costruzione sia fuori terra che interrata. In essa è consentita esclusivamente la realizzazione di depositi di materiale a cielo aperto.

Nel caso che vengano realizzati i depositi di cui sopra è obbligatoria la sistemazione a verde dell'area, in maniera che i materiali depositati non siano visibili dall'esterno.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## PS n.2 Ponte Nuovo Ovest – Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- Turistico ricettiva
- di servizio

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

### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia R1.

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## PS n.3 Ponte Nuovo – Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- artigianale - industriale
- commerciale. Tale destinazione d'uso è consentita esclusivamente per un superficie complessiva di mq 400
- commerciale all'ingrosso e depositi
- di servizio

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

La destinazione d'uso commerciale è consentita esclusivamente per il trasferimento o l'ampliamento di attività comprese, all'interno del centro abitato, in zona residenziale, di Sambuca.

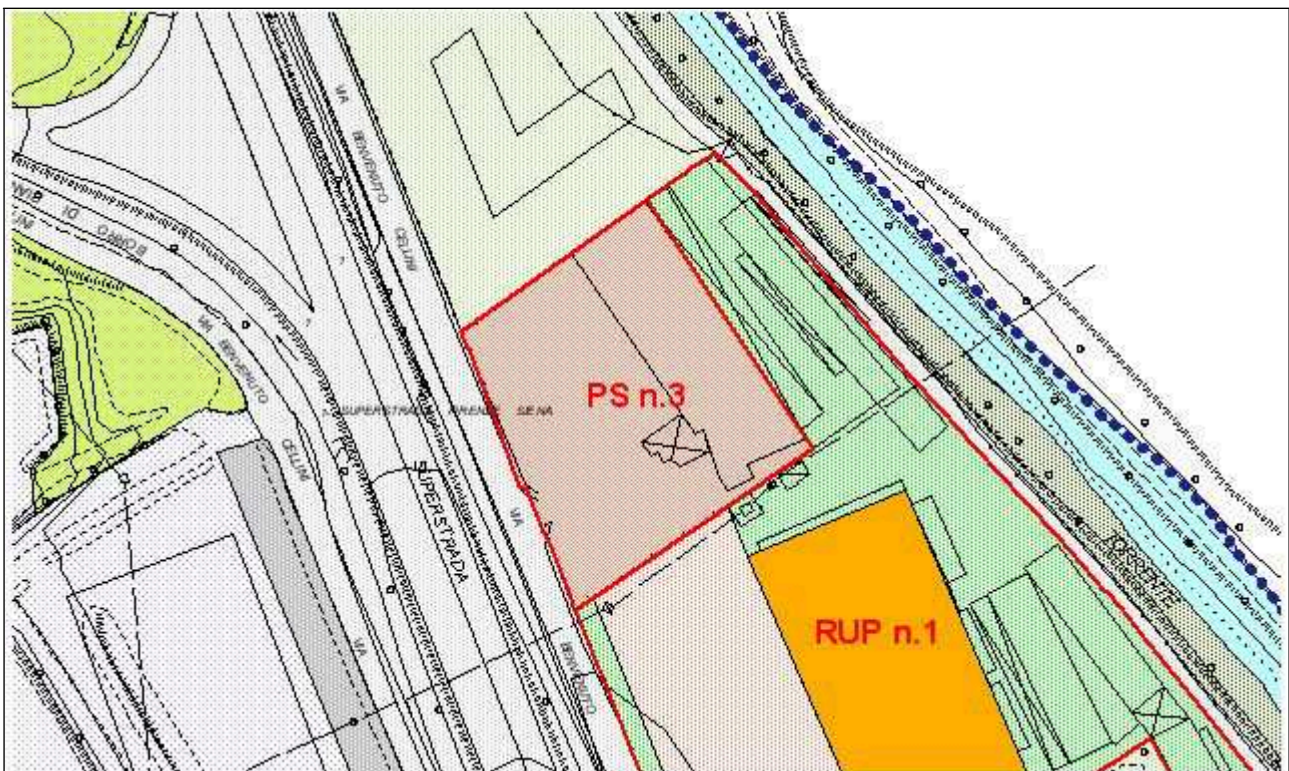
### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia R1.

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## PS n.4 Mensa Via Cimabue – Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- artigianale - industriale
- commerciale all'ingrosso e depositi
- di servizio
- commerciale limitata alla somministrazione di alimenti e bevande

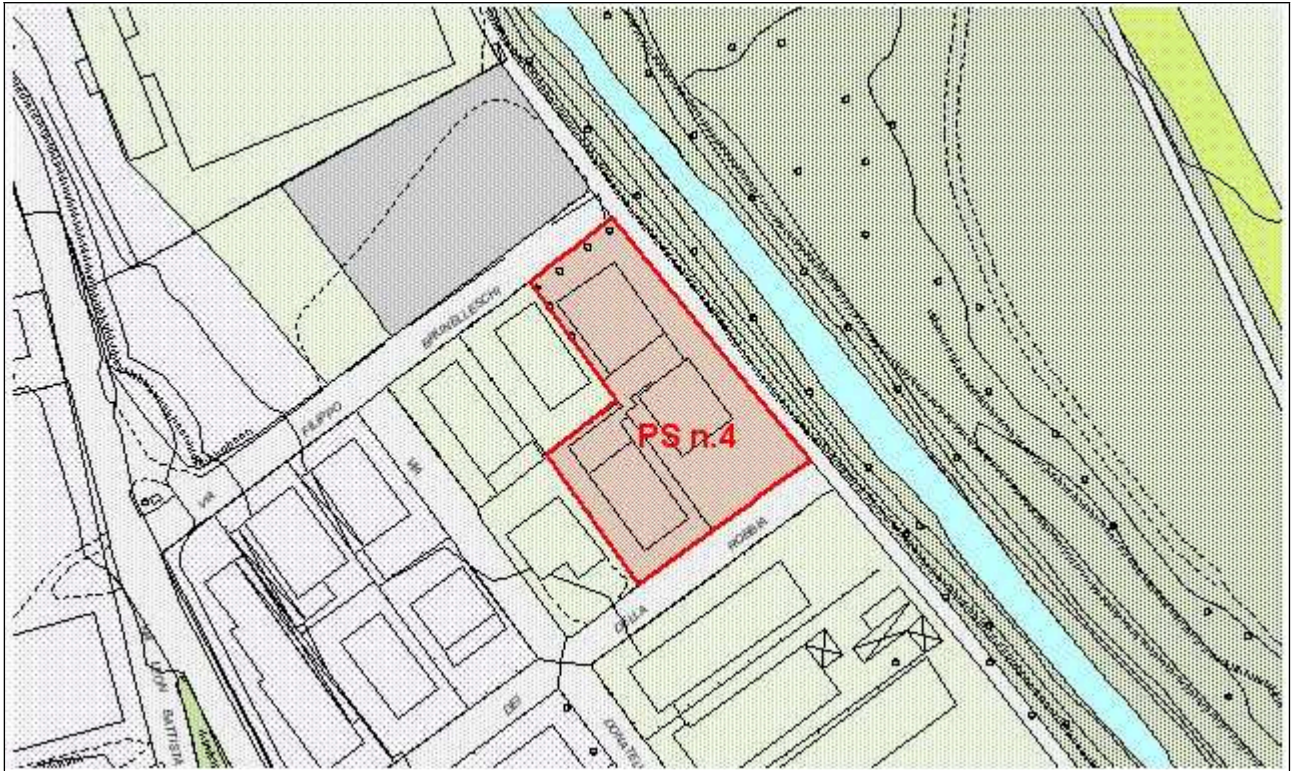
Sono vietate le destinazioni d'uso non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia. Le addizioni funzionali sono consentite esclusivamente nel rispetto dei parametri sotto elencati, verificati con riferimento all'edificio nel suo complesso e al relativo lotto di pertinenza:
  - R.C. = 60%
  - h max = 3 piani
  - h ambientale = m 11,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dal filo strada: sull'allineamento esistente o in posizione più arretrata
- sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:
  - superficie coperta uguale o inferiore a quella esistente legittimamente edificata
  - h max = 3 piani
  - h ambientale = m 11,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dal filo strada: sull'allineamento esistente o in posizione più arretrata
- nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri :
  - R.C. = 60%
  - h max = 3 piani
  - h ambientale = m 11,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
- distanza minima dal filo strada: sull'allineamento esistente o in posizione più arretrata.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## PS n.5 Area Impianti sportivi – Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- L'area interessata da impianti sportivi dovrà mantenere tale destinazione
- di servizio
- commerciale

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

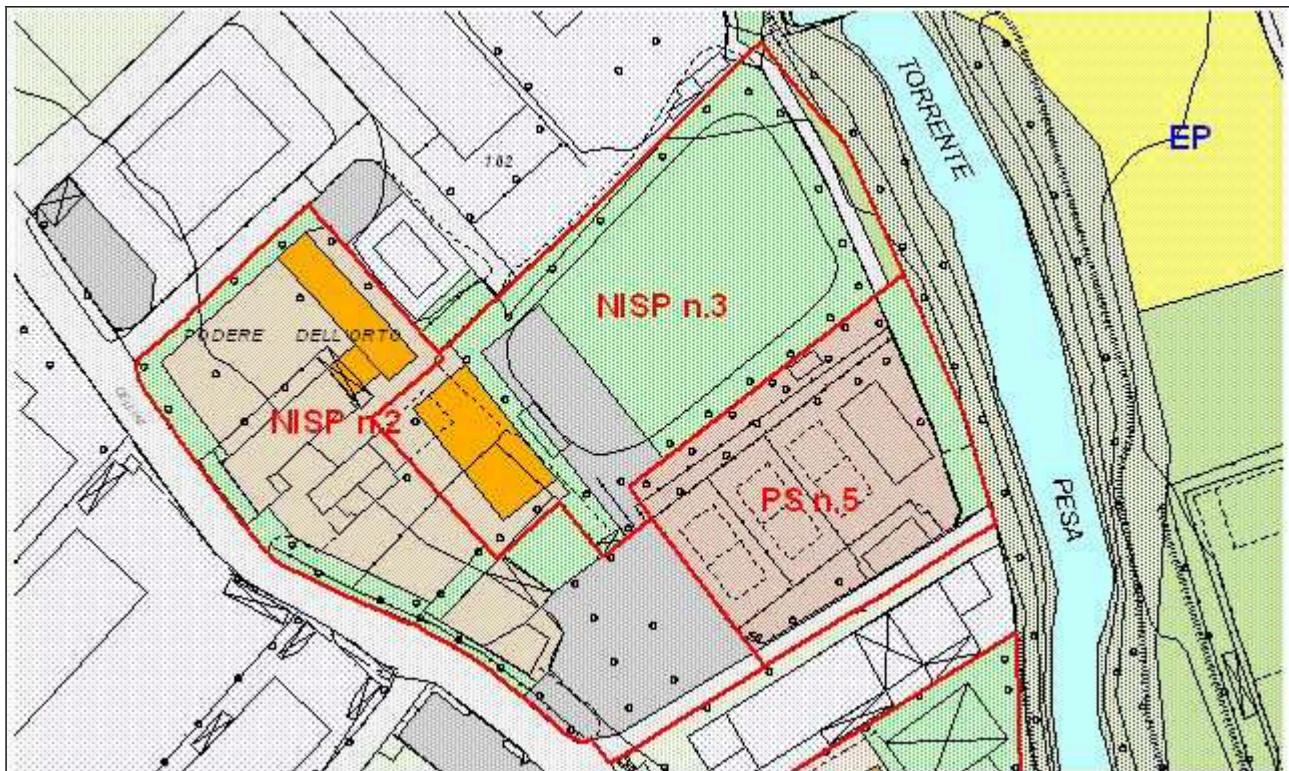
### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia R1
- nuova costruzione. Tale categoria di intervento è consentita esclusivamente allo scopo di consentire la sovrapposizione della parte ad un piano dell'edificio esistente fino a raggiungere l'altezza della parte a due piani.  
area da cedere per viabilità mq. 360

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## PS n.6 Via Ghirlandaio – Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- Attività terziarie
- di servizio

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

### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia R1

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000



## PS n.7 Via L. da Vinci – Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- turistico ricettiva: consentita a tutti i piani e obbligatoria al piano secondo
- commerciale limitatamente a esercizi di vicinato collocati al piano terreno
- direzionale limitatamente al piano terreno e al piano primo
- di servizio

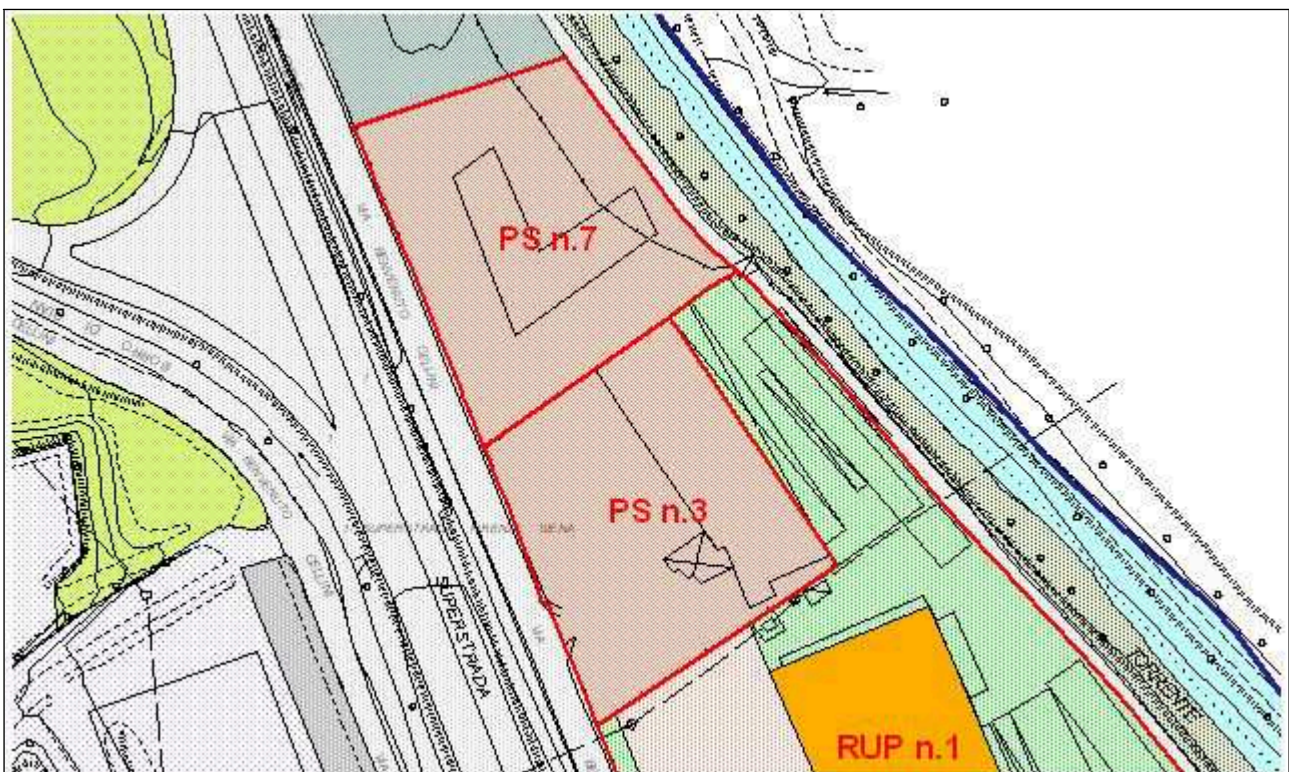
Sono vietate le destinazioni d'uso non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia R1
- nuova costruzione nel rispetto dei parametri contenuti nel Permesso di Costruire n.2007/034 del 24.4.2007 (PE n.2003/113)

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

**Articolo 34**  
**Servizi scolastici**

Le aree destinate a servizi scolastici, corrispondenti alle aree per l'istruzione di cui all'art. 3, comma 2, lettera a), del D.M. 02/04/68 n°1444: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, sono le seguenti:

## n.1 S – Scuola via Naldini - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

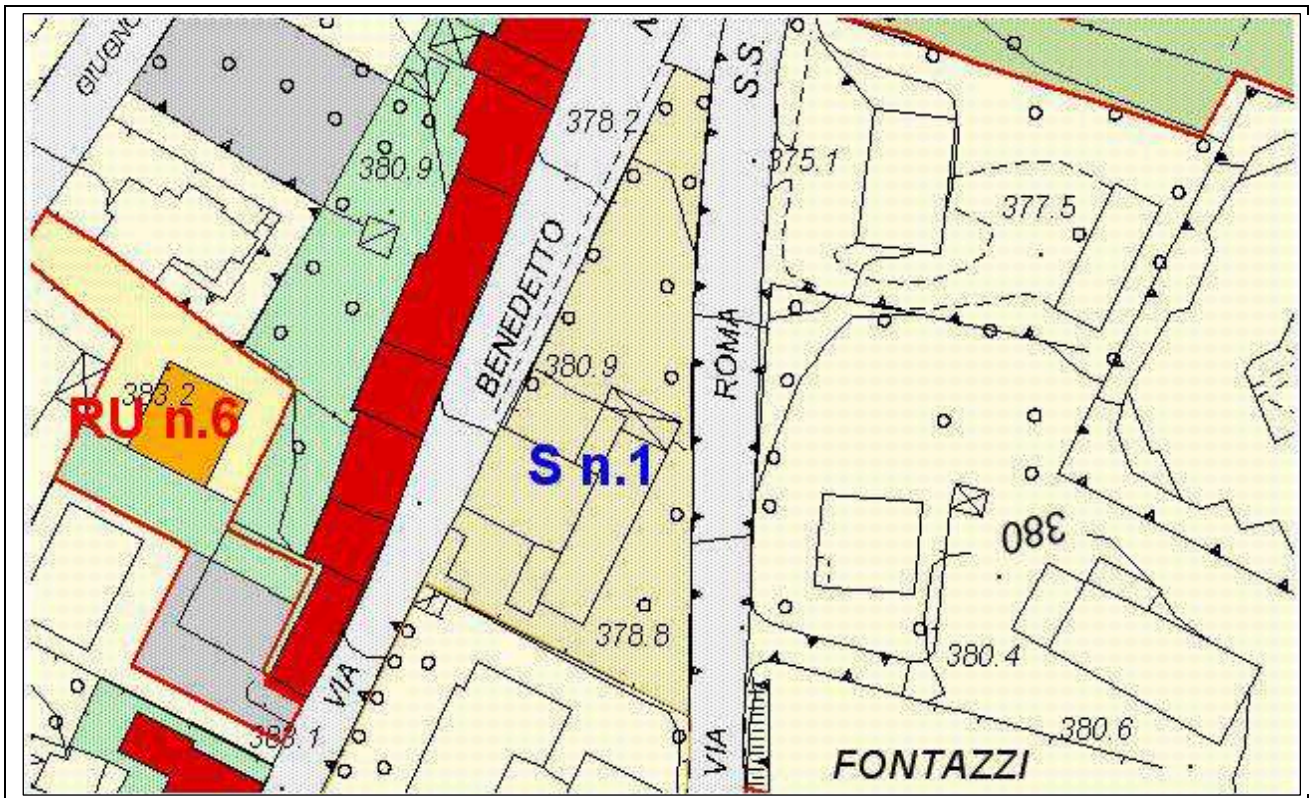
- servizi scolastici (S)
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
- Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

## n.2 S Complesso scolastico Via Allende - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- servizi scolastici (S)
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

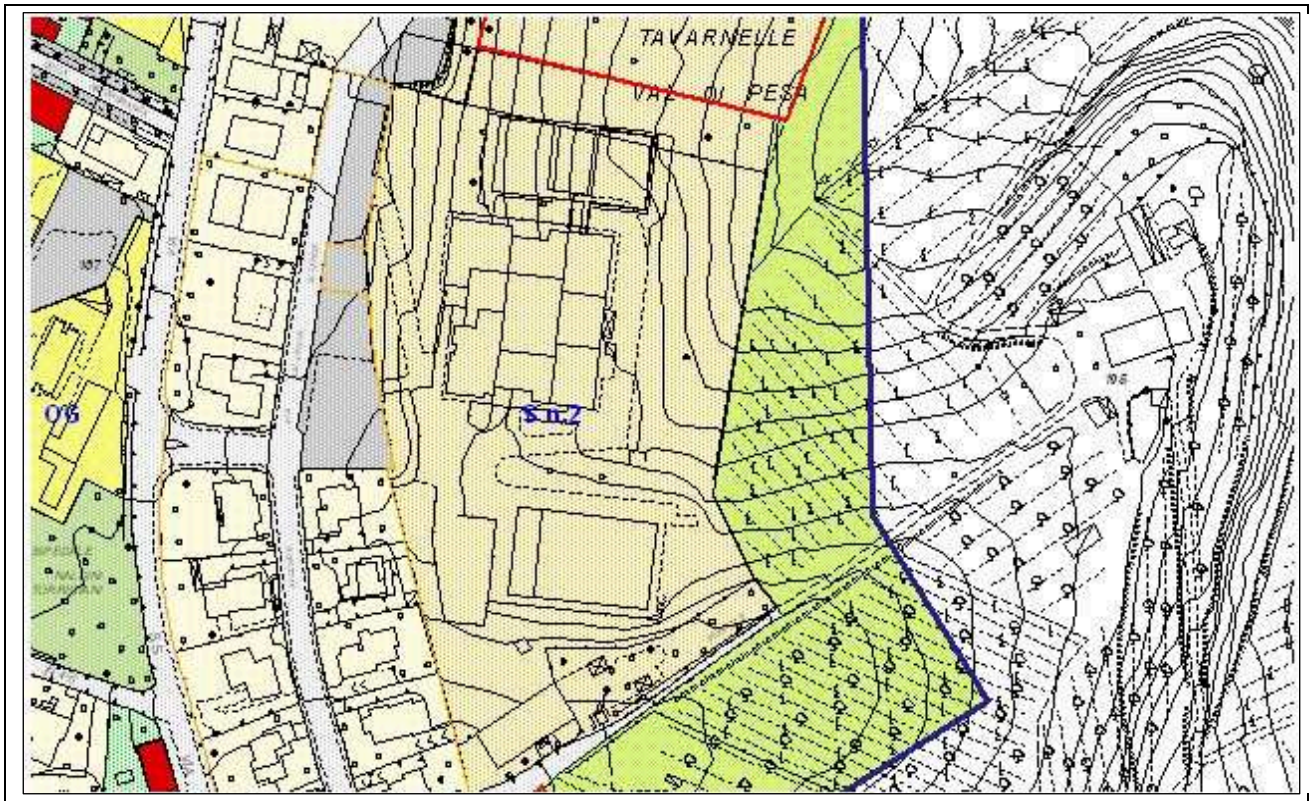
### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:  
Volume: uguale o inferiore a quello esistente legittimamente edificato  
h max: n°2 piani  
Altezza ambientale: m 7,50  
Distanza minima dai confini di proprietà laterali e tergale: m 5,00  
Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata  
Distanza minima tra edifici: m 10,00
- Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:  
h max: n°2 piani  
Altezza ambientale: m 7,50  
Distanza minima dai confini di proprietà laterali e tergale: m 5,00  
Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata  
Distanza minima tra edifici: m 10,00

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



## n.3 S – Complesso scolastico Via Senese - Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- servizi scolastici (S)

E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

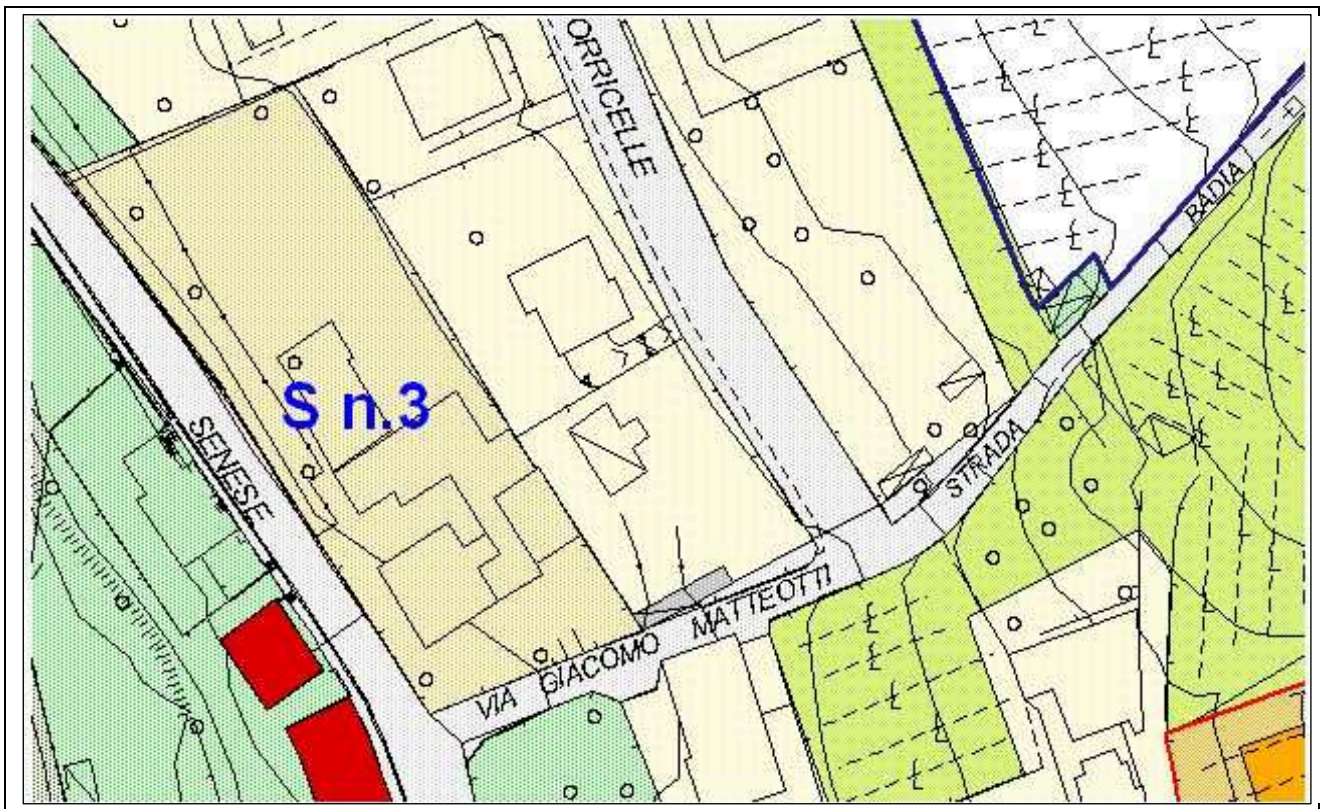
### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.
- sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:  
Volume: uguale o inferiore a quello esistente legittimamente edificato  
h max: n°2 piani  
Altezza ambientale: m 7,50  
Distanza minima dai confini di proprietà laterali e tergale: m 5,00  
Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata  
Distanza minima tra edifici: m 10,00
- Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:  
h max: n°2 piani  
Altezza ambientale: m 7,50  
Distanza minima dai confini di proprietà laterali e tergale: m 5,00 o  
Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata  
Distanza minima tra edifici: m 10,00

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



## n.4 S – Complesso scolastico Via Senese – San Donato

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- servizi scolastici (S)
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

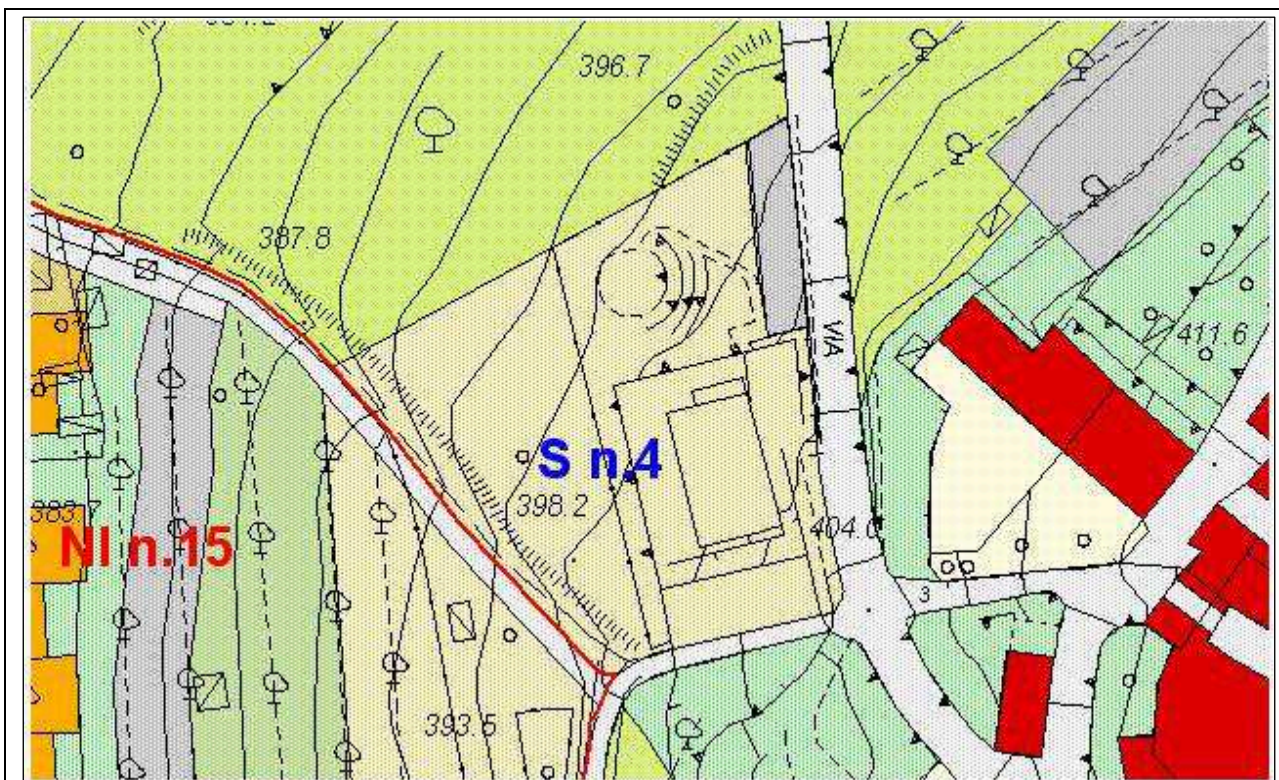
### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.
- sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:  
Volume: uguale o inferiore a quello esistente legittimamente edificato  
h max: n°2 piani  
Altezza ambientale: m 7,50  
Distanza minima dai confini di proprietà laterali e tergale: m 5,00  
Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata  
Distanza minima tra edifici: m 10,00
- Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:  
h max: n°2 piani  
Altezza ambientale: m 7,50  
Distanza minima dai confini di proprietà laterali e tergale: m 5,00 o  
Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata  
Distanza minima tra edifici: m 10,00

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

## n.5 S – Area scolastica Via Sinigogola – San Donato

**Trattasi di area scolastica di nuova istituzione**

**Destinazioni d'uso consentite:**

- servizi scolastici (S)
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

**Categorie di intervento consentite:**

Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

h max: n°2 piani

Altezza ambientale: m 7,50

Distanza minima dai confini di proprietà laterali e tergale: m 5,00

Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata

Distanza minima tra edifici: m 10,00

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

**Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

**Articolo 35****Aree per le attrezzature di interesse comune all'interno dei capisaldi urbani**

Le aree per attrezzature di interesse comune corrispondenti a quelle di cui all'art. 3, comma 2, lettera b), del D.M. 02/04/68 n°1444: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (ufficio PT, Protezione Civile, etc.) ed altre, collocati all'interno dei capisaldi urbani, sono le seguenti:



## n.1 PC – CF- IS – Area Protezione Civile - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- di servizio: strutture per la protezione civile, il corpo forestale dello stato ed impianti sportivi (PC – CF - IS).

E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:

Volume: uguale o inferiore a quello esistente legittimamente edificato

h max: n°2 piani

Altezza ambientale: m 7,50

Distanza minima dai confini di proprietà laterali e tergaie: m 5,00

Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata

Distanza minima tra edifici: m 10,00

- Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

h max: n°2 piani

Altezza ambientale: m 7,50

Distanza minima dai confini di proprietà laterali e tergaie: m 5,00

Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata

Distanza minima tra edifici: m 10,00

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previa acquisizione dei necessari atti abilitativi. Per interventi realizzati da soggetti diversi dalla Amministrazione Comunale è obbligatoria la stipula di apposita convenzione inerente l'utilizzo dell'area.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## n.2 RA – Via Cassia - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- di servizio: residenza per anziani (RA).

E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:  
Volume: uguale o inferiore a quello esistente legittimamente edificato  
h max: n°2 piani  
Altezza ambientale: m 7,50  
Distanza minima dai confini di proprietà laterali e tergale: m 5,00  
Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata  
Distanza minima tra edifici: m 10,00
- Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:  
h max: n°2 piani  
Altezza ambientale: m 7,50  
Distanza minima dai confini di proprietà laterali e tergale: m 5,00  
Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata  
Distanza minima tra edifici: m 10,00

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Modalità di attuazione:**

Intervento diretto previa acquisizione dei necessari atti abilitativi e, per opere che vadano oltre la categoria del restauro e risanamento conservativo, stipula di convenzione con il Comune per le modalità di gestione della struttura.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## n.3 MC – Rovai - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- di servizio: magazzini comunali (MC).
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

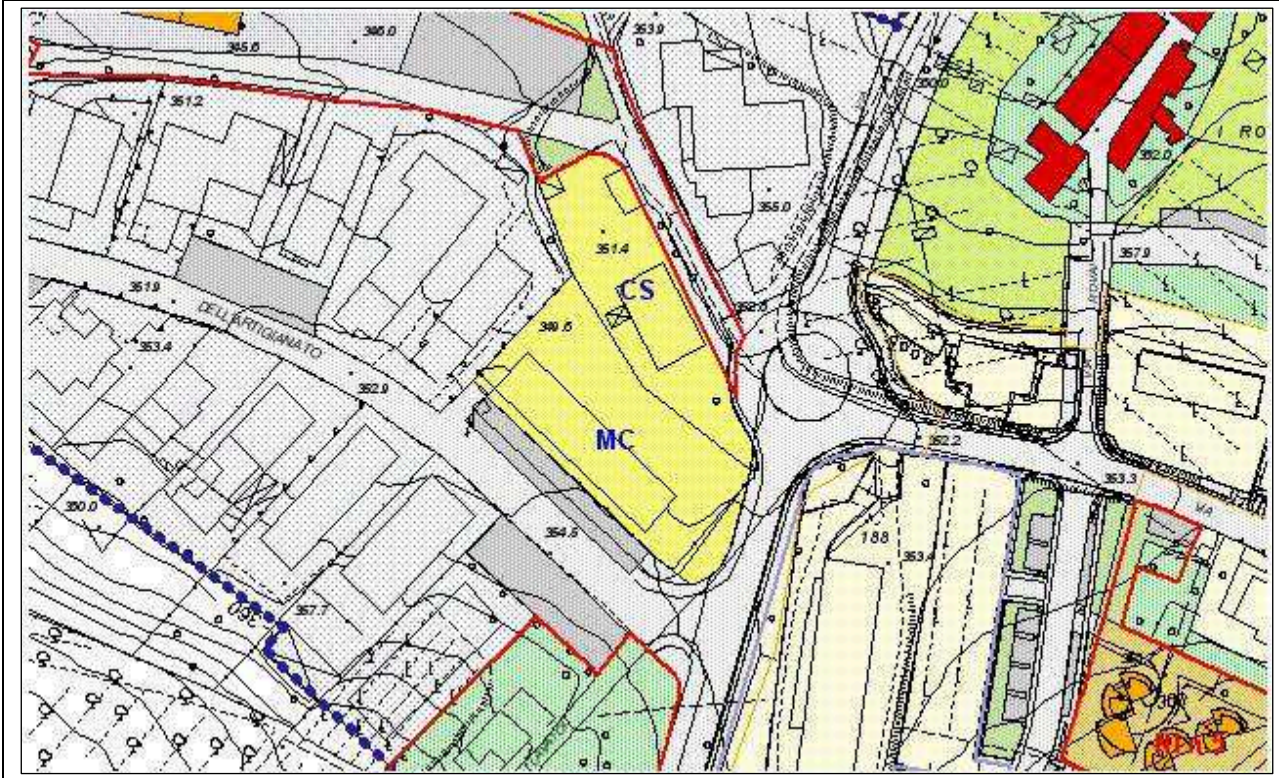
### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.
- sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:  
Volume: uguale o inferiore a quello esistente legittimamente edificato  
Distanza dai confini di proprietà laterali e tergale: m 5,00  
Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata  
Distanza tra edifici: m 10,00
- Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:  
Distanza dai confini di proprietà laterali e tergale: m 5,00  
Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata  
Distanza tra edifici: m 10,00

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## n.4 CS – Rovai Centro Giovani- Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

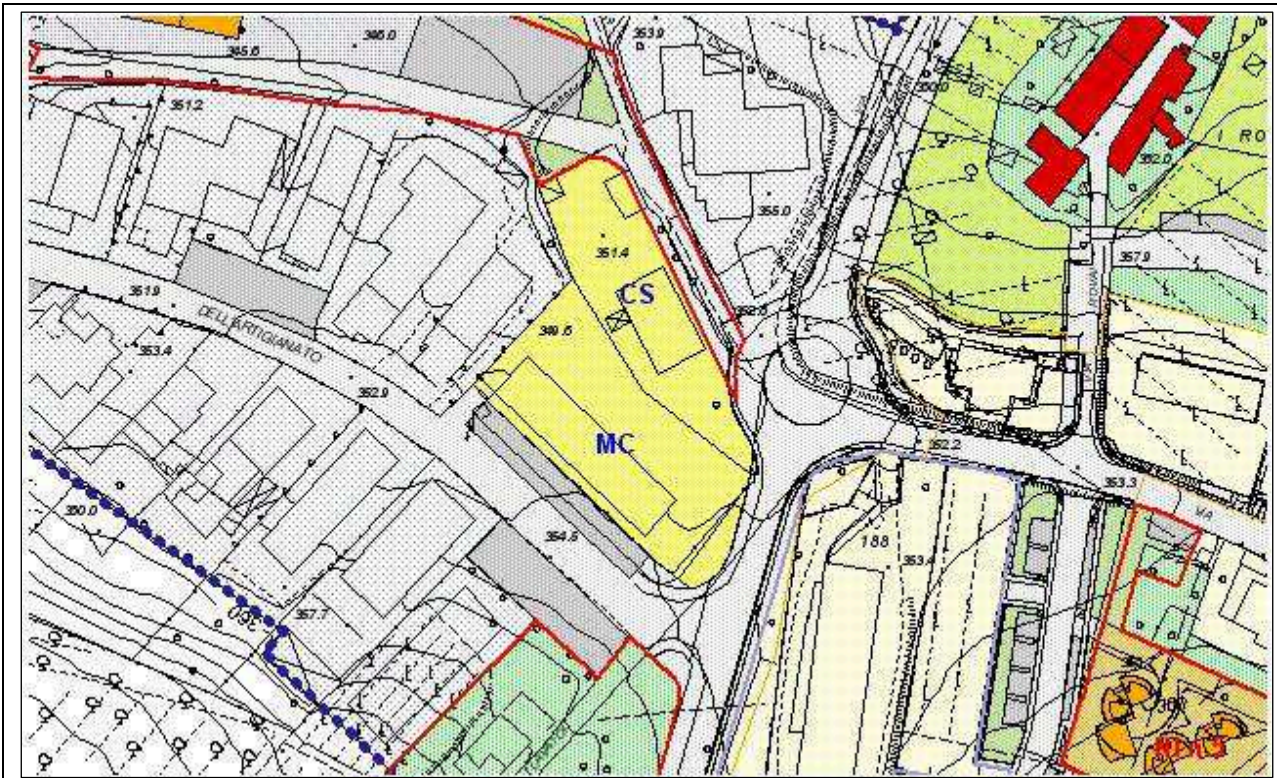
- di servizio: centro giovani (CG).
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia.
  - sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:  
Volume: uguale o inferiore a quello esistente legittimamente edificato  
Distanza dai confini di proprietà laterali e tergaie: m 5,00  
Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata  
Distanza tra edifici: m 10,00
  - Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:  
Distanza dai confini di proprietà laterali e tergaie: m 5,00  
Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata  
Distanza tra edifici: m 10,00
- Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

**n.5 CC – Caserma Carabinieri P.zza Matteotti- Tavarnelle****Destinazioni d'uso consentite:**

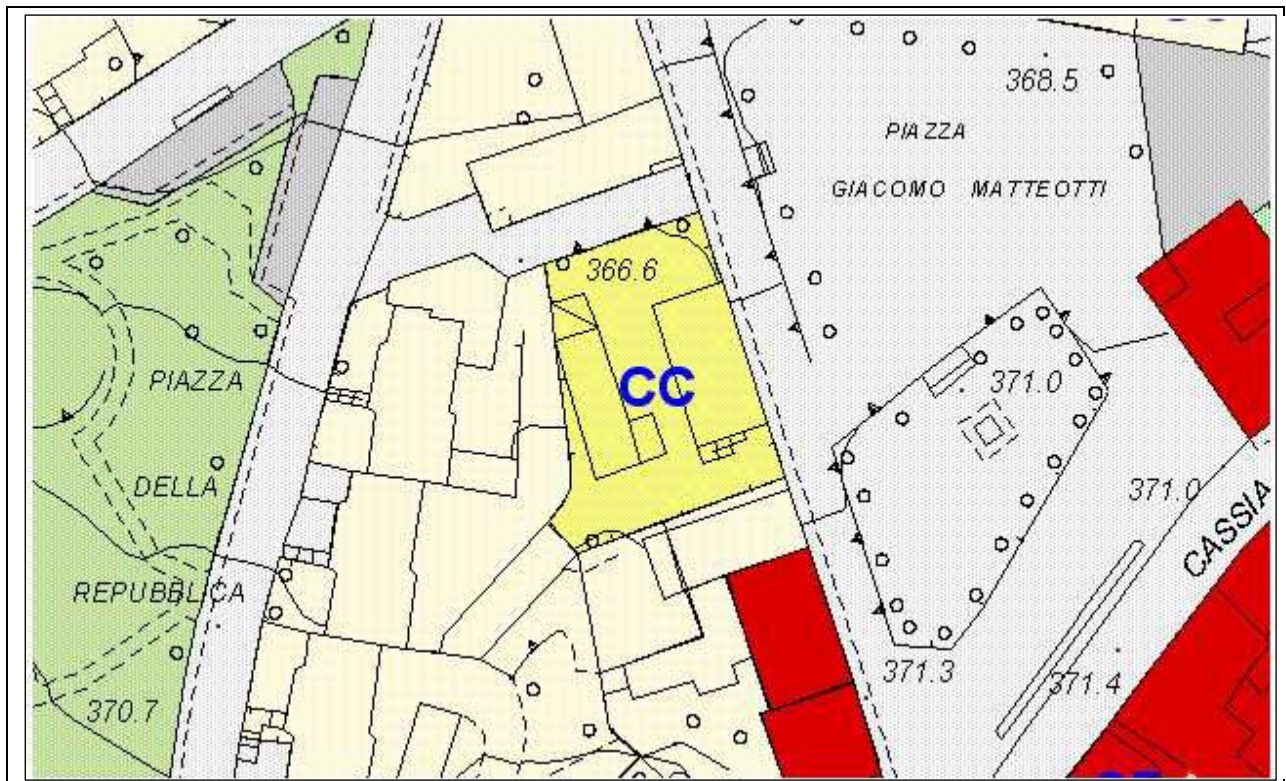
- di servizio: caserma carabinieri (CC).
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

**Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
- Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

**Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

## n.6 AC – Scuola di musica via della Rimembranza - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

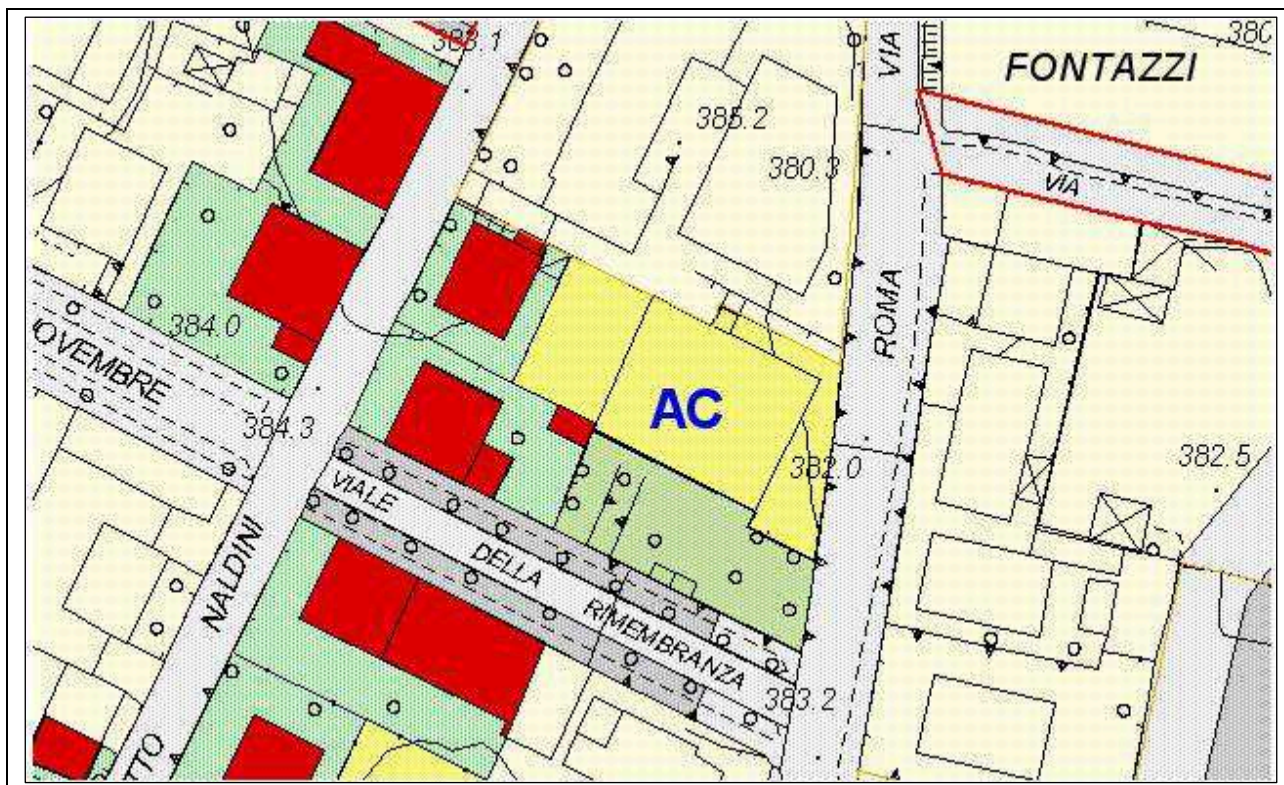
- di servizio: attrezzature culturali (AC), centri sociali (CS) e attrezzature sanitarie (AS).
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia.
- Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

## n.7 AS1 – Misericordia via Naldini - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- di servizio: sede di associazione di volontariato con funzioni di centro sociale (CS) e attrezzature sanitarie (AS).
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

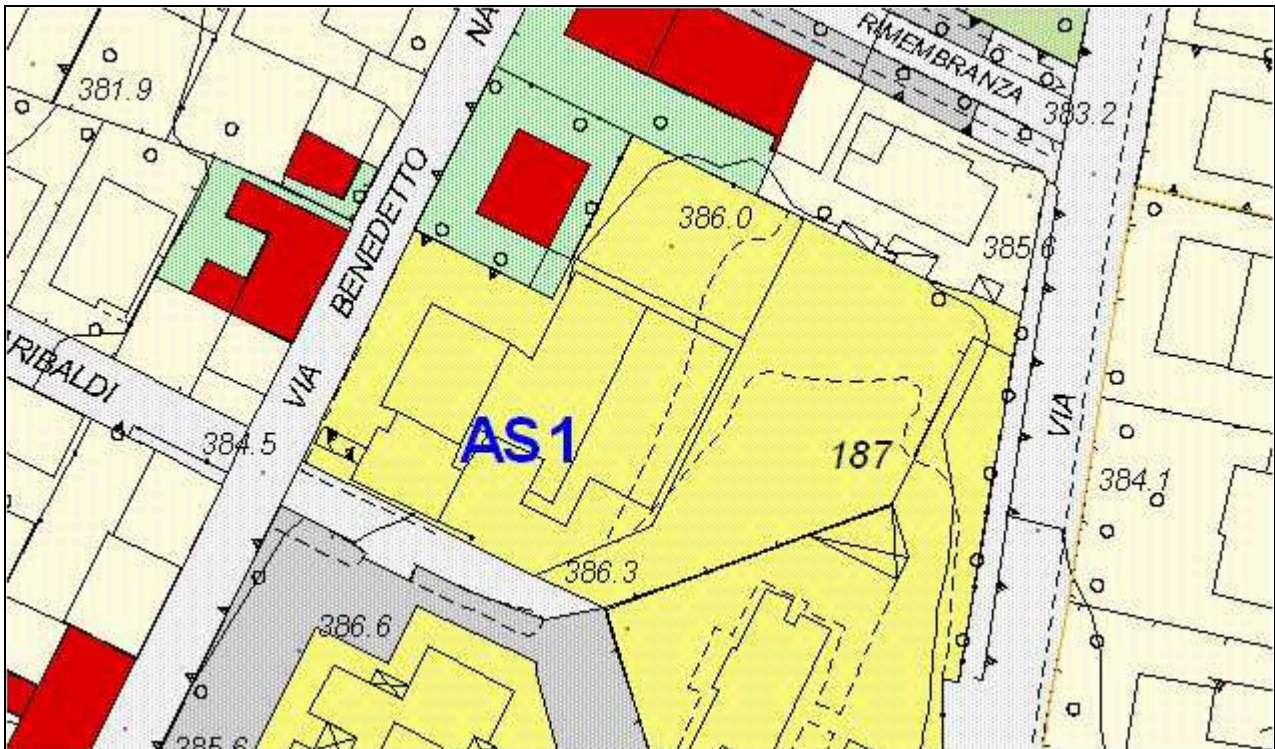
### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.
- Nuova edificazioni sulla base dei seguenti parametri edilizi-urbanistici:
  - Volume in ampliamento = mc. 5000
  - h max = non superiore a quella dell'edificio principale
  - h ambientale = non superiore a quella dell'edificio principale
  - Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5.00
  - Distanza minima tra edifici = m.10.00

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

## n.8 AS2 – ASL via Naldini - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- di servizio: attrezzature sanitarie (AS).
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia.
- Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000



## n.9 AS3 – ASL Borghetto - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- di servizio: attrezzature sanitarie (AS).
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

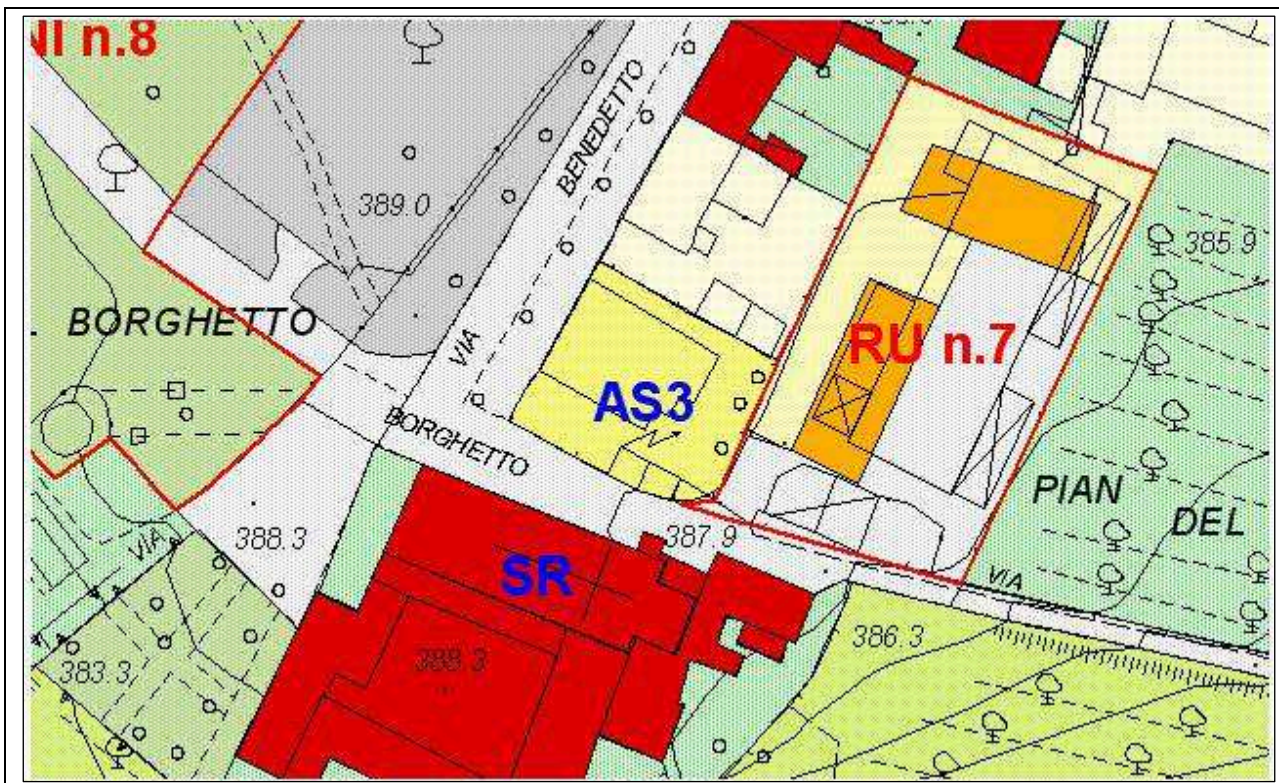
### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

## n.10 OG – Ostello della Gioventù - via Cassia - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

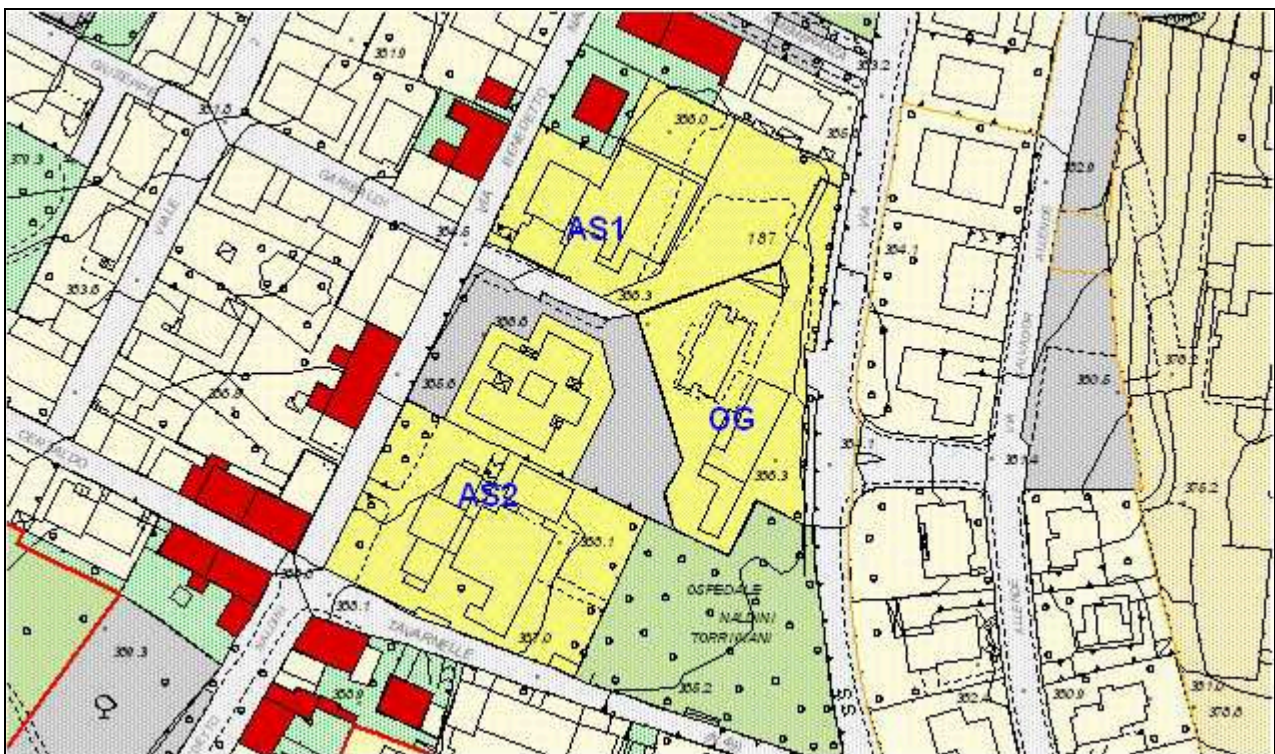
- di servizio: ostello della gioventù (OG).
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia.
- Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## **n.11 CSI – Centro Servizi alle imprese – Sambuca**

### **Destinazioni d'uso consentite:**

— di servizio: centro servizi alle imprese (CSI), eliporto (EP), Canile e Attrezzature funzionali all'attività venatoria (CA).

E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### **Categorie di intervento consentite:**

— Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

h max: n°4 piani

Altezza ambientale: m 15,00

Distanza dai confini di proprietà laterali e tergale: m 5,00

Distanza dal filo strada: allineamento esistente o in posizione più arretrata

Distanza tra edifici: m 10,00

### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previa acquisizione dei necessari atti abilitativi. Per interventi realizzati da soggetti diversi dalla Amministrazione Comunale è obbligatoria la stipula di apposita convenzione inerente l'utilizzo dell'edificio.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:5000

## n.12 EC – Ecocentro - Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- di servizio: servizi tecnici (EC) finalizzati alla gestione dei rifiuti
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### **Categorie di intervento consentite:**

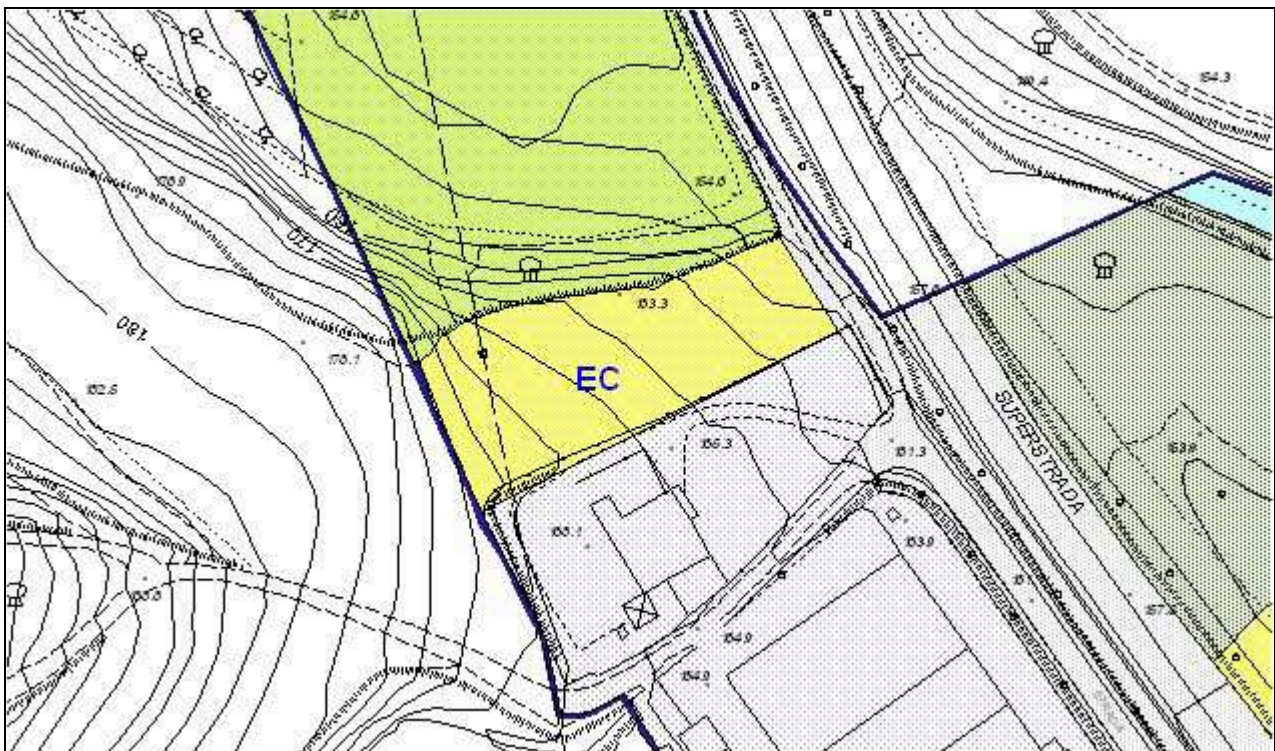
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:  
 h max: un piano  
 Altezza ambientale: m 4,50  
 Distanza dai confini di proprietà: m 5,00  
 Distanza tra edifici: m 10,00

### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previa acquisizione dei necessari atti abilitativi. Per interventi realizzati da soggetti diversi dalla Amministrazione Comunale è obbligatoria la stipula di apposita convenzione inerente l'utilizzo dell'edificio.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## n.13 EP – Eliporto - Sambuca

**Destinazioni d'uso consentite:**

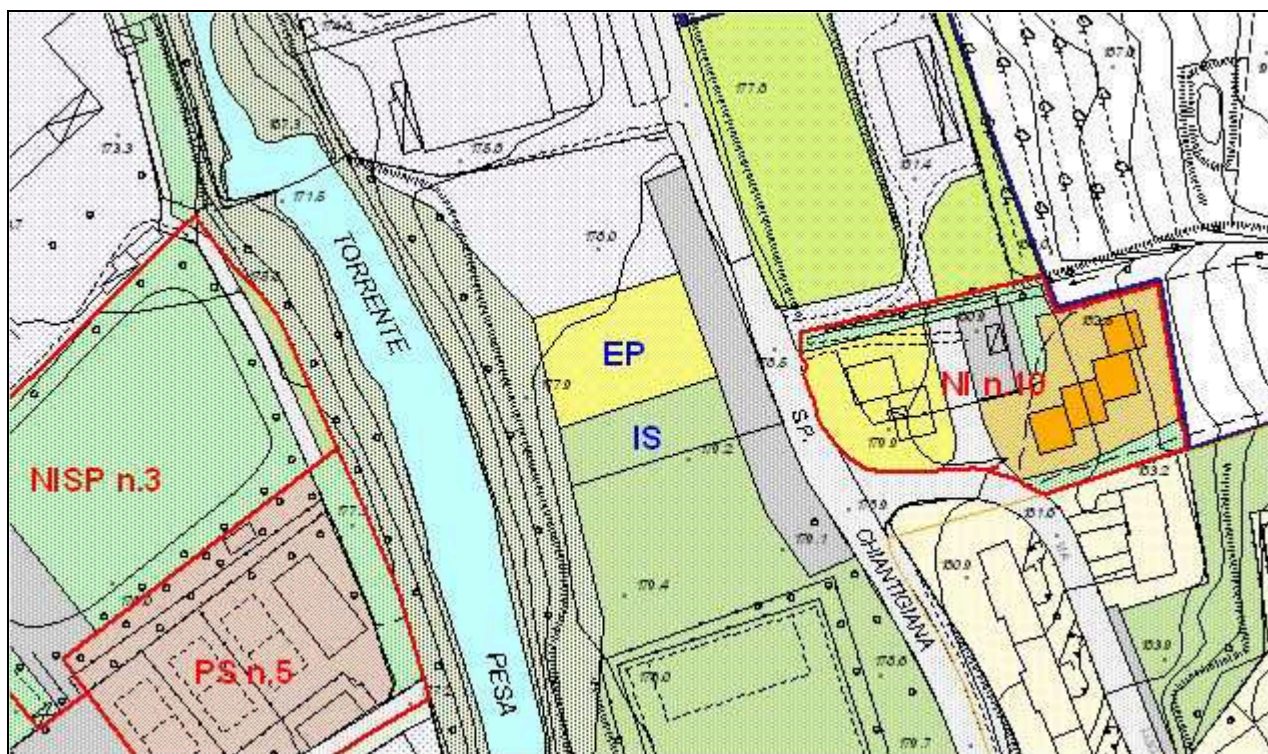
- di servizio: Eliporto (EP).
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

**Categorie di intervento consentite:**

Sono consentite esclusivamente le opere necessarie per il funzionamento dell'eliporto.

**Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

**n.14 SR – Chiesa - Sambuca****Destinazioni d'uso consentite:**

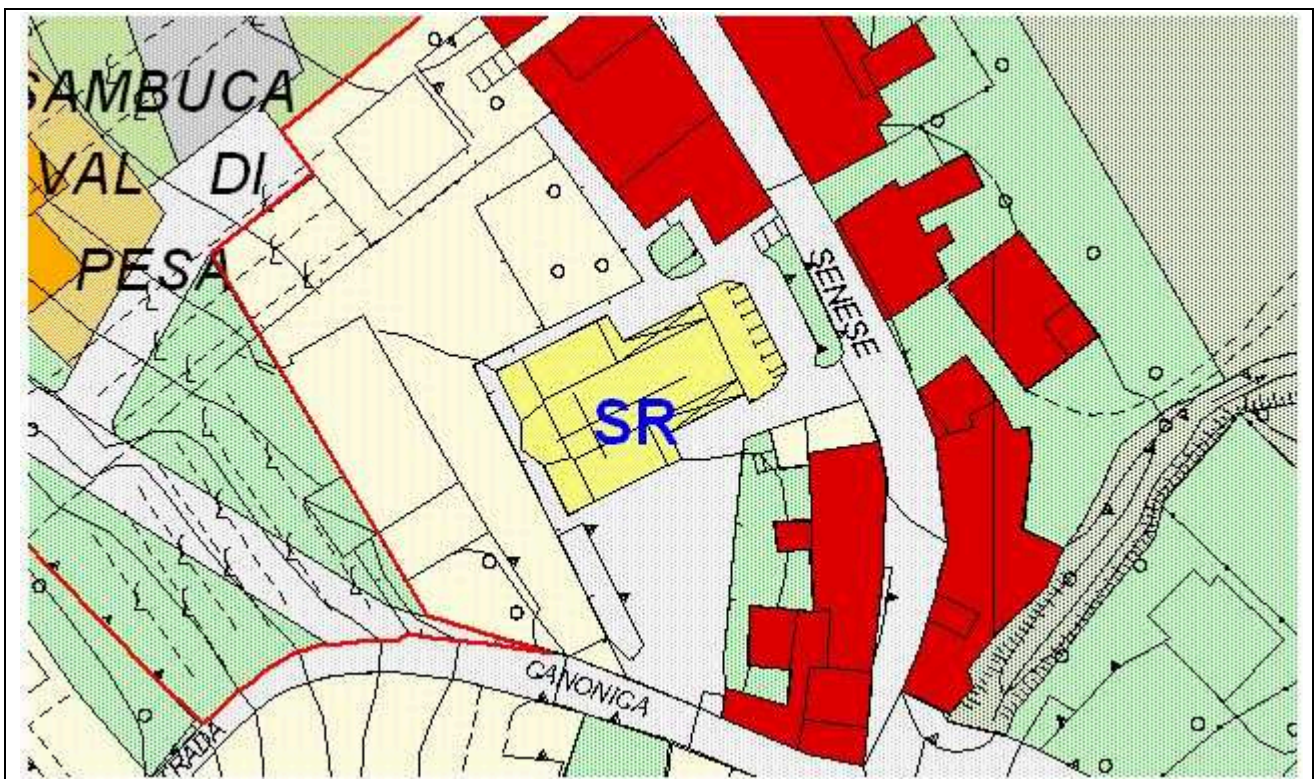
- di servizio: Servizi Religiosi (SR).
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

**Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia.
- Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

**Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

## n.15 di servizio - Sambuca

### ***Destinazioni d'uso consentite:***

- di servizio: impianti sportivi (IS), Canile e Attrezzature funzionali all'attività venatoria (CA) e infrastrutture complementari a servizio della circolazione stradale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### ***Categorie di intervento consentite:***

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.
- Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

h max: un piano

Altezza ambientale: m 4,50

Distanza dai confini di proprietà: m 5,00

Distanza tra edifici: m 10,00

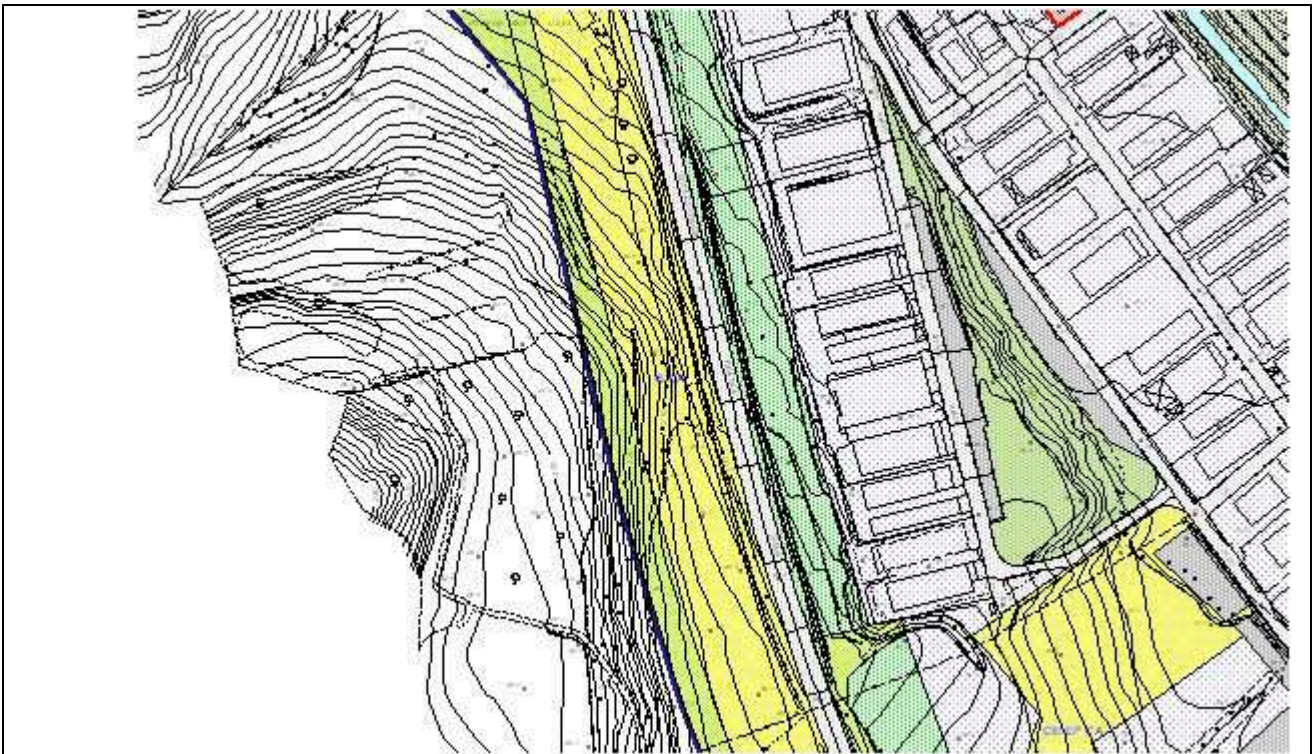
Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### ***Modalità di attuazione:***

intervento diretto previa acquisizione dei necessari atti abilitativi. Per interventi realizzati da soggetti diversi dalla Amministrazione Comunale è obbligatoria la stipula di apposita convenzione inerente l'utilizzo dell'edificio.

### ***Prescrizioni particolari:***

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:5000

## n.16 CS – Struttura polivalente - Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- di servizio: centro sociale (CS)
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### **Categorie di intervento consentite:**

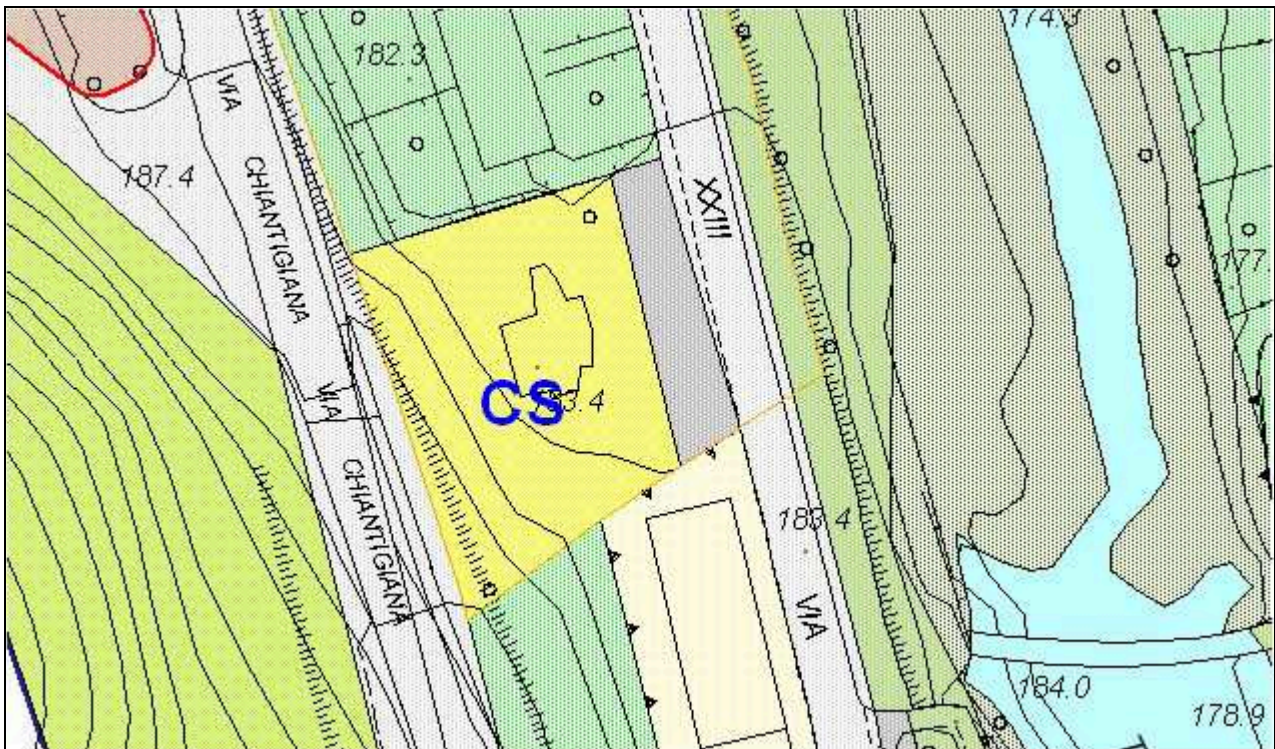
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
  - h max = non superiore a quella dell'edificio principale
  - h ambientale = non superiore a quella dell'edificio principale
  - Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5.00
  - Distanza minima tra edifici = m.10.00

### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previa acquisizione dei necessari atti abilitativi. Per interventi realizzati da soggetti diversi dalla Amministrazione Comunale è obbligatoria la stipula di apposita convenzione inerente l'utilizzo dell'edificio.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000



**Articolo 36**  
**Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**

Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport corrispondono a quelle già realizzate o in possesso della Amministrazione comunale e riconducibili all'art. 3, comma 2, lettera c), del D.M. 02/04/68 n°1444. La specifica destinazione di ogni area è indicata con apposita sigla negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico. E' vietata ogni altra destinazione d'uso.

**Categorie d'intervento consentite**

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova edificazione;

qualsiasi intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

Distanza minima dai confini di proprietà e dal filo strada: m 5,00 o in aderenza

Distanza fra edifici: m 10,00 o in aderenza.

**Articolo 37**  
**Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico**

Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico corrispondono a quelle già realizzate o relative a previsioni di realizzazione da parte della Amministrazione comunale. Le aree per parcheggio pubblico oggetto di previsione sono comprese nell'elenco delle aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo a fini espropriativi.

Nella realizzazione dei parcheggi pubblici è sempre obbligatoria la sistemazione a verde del perimetro dell'area oltre alla dotazione di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq.

Le aree di cui al presente articolo sono riconducibili all'art. 3, comma 2, lettera d), del D.M. 02/04/68 n°1444. E' vietata ogni altra destinazione d'uso.

**Articolo 38**  
**Aree per servizi tecnologici - ST**

Le aree per servizi tecnologici, corrispondenti alle zone F di cui all'art.2 del D.M. 02/04/68 n°1444. sono le seguenti:

## n.1 ST – Acquedotto - Sambuca

**Destinazioni d'uso consentite:**

- di servizio: Acquedotto (ST).
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

**Categorie di intervento consentite:**

Sono consentite esclusivamente le opere necessarie per il funzionamento dell'acquedotto.

**Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## n.1 ST – Depuratore - Sambuca

**Destinazioni d'uso consentite:**

- di servizio: Depuratore e altri servizi tecnici (ST).
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

**Categorie di intervento consentite:**

Sono consentite esclusivamente le opere necessarie per il funzionamento dell'acquedotto.

**Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:5000

### **Articolo 39** **Aree a verde privato - VUP**

Le aree a verde urbano privato, comprese entro tutte le UTOE e corrispondenti alle zone B del D.M. 1444/68, sono costituite da spazi non edificati di pertinenza di edifici esistenti: giardini, orti e aree coltivate che svolgono funzioni di elemento connettivo e rete ecologica entro le aree urbane o che definiscono il perimetro delle stesse.

Nelle aree a verde urbano privato che costituiscono pertinenza di edifici a prevalente destinazione d'uso residenziale è consentita la realizzazione, nell'ambito di progetti di complessiva sistemazione degli spazi verdi privati o condominiali, di piccoli annessi in legno per il rimessaggio di attrezzi da giardino sulla base dei seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- per spazi verdi di superficie compresa tra 100 e 500 mq è consentita l'installazione di un box con superficie coperta massima di mq 4,00 ed altezza in gronda di m 1,80;
- per spazi verdi di misura superiore a mq 500 è consentita l'installazione di massimo n. 2 box per una superficie coperta massima totale di mq 8,00 ed altezza in gronda di m 2,00.

Tali annessi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà e da altri edifici come previsto dal Codice Civile.

In caso di aree pertinenziali classificate in parte come VUP e in parte zone RF, la superficie deve essere conteggiata nel suo complesso ed il manufatto dovrà essere collocato preferibilmente nell'area classificata come zona RF.

Nelle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 26 bis lettere a, b, c, d, delle presenti N.T.A. con le limitazioni ivi specificate.

E' consentita, nel rispetto dei criteri relativi alla permeabilità dei suoli, la realizzazione di autorimesse interrato, la realizzazione di volumi tecnici interrati e di volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio.

Sono inoltre consentite, sempre nel rispetto delle norme sulla permeabilità e nel contesto di una sistemazione complessiva degli spazi a verde, opere quali muretti, vasche e piscine. Per le piscine valgono comunque le prescrizioni di cui all'art. 61 delle presenti N.T.A.

E' vietata qualsiasi altra nuova costruzione.

Quando le aree a verde privato si configurano come aree boscate ad esse si applicano, con prevalenza sulle presenti NTA, le disposizioni della competente legislazione e dei relativi regolamenti.

Nel caso di edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con l'esclusione di addizioni funzionali di cui all' art. 22 delle presenti N.T.A (fatto salvo quanto suddetto per le addizioni interrato e i volumi tecnici), sostituzione edilizia senza incrementi volumetrici.

Per i manufatti e per gli edifici, ricadenti nelle presenti zone, è fatto divieto del cambio di destinazione.

### **Articolo 40** **Aree a verde agricolo urbano – VAU-**

Le aree a verde agricolo urbano, comprese entro tutte le UTOE e corrispondenti alle zone E del D.M. 1444/68, sono costituite da spazi non edificati destinati esclusivamente allo svolgimento della funzione agraria. Tali aree svolgono funzioni di

elemento connettivo e rete ecologica entro le aree urbane o definiscono il perimetro delle stesse.

Le aree in questione possono essere comprese nei PAPMAA, fermo restando che eventuali nuovi volumi aziendali dovranno essere localizzati al di fuori di esse.

In caso di fondi non ubicati in "area di protezione paesistica" secondo il PTC e che non appartengano ad aziende estese anche al di fuori dei limiti delle UTOE, è consentita la installazione di manufatti in legno per il rimessaggio attrezzi sulla base dei seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- per lotti compresi tra mq 1000 e mq 5000 è consentita l'installazione di un manufatto con superficie coperta di mq 10,00 ed altezza in gronda di m 2,00;
- per lotti superiori a mq 5000 è consentita l'installazione di due manufatti con superficie coperta di mq 10,00 ciascuno ed altezza in gronda di m 2,00.

Tali annessi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà e da altri edifici come previsto dal Codice Civile.

E' vietata qualsiasi altra nuova costruzione.

Quando le aree a verde agricolo urbano si configurano come aree boscate ad esse si applicano, con prevalenza sulle presenti NTA, le disposizioni della vigente legislazione in materia e dei relativi regolamenti.

Nel caso di edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con l'esclusione di addizioni funzionali di cui all' art. 22 delle presenti N.T.A e sostituzione edilizia senza incrementi volumetrici.

Per i manufatti e per gli edifici, ricadenti nelle presenti zone, è fatto divieto del cambio di destinazione se non previsto esplicitamente dal Regolamento Urbanistico.

#### **Articolo 41** **Aree a verde urbano fluviale - VUF-**

Il verde urbano fluviale, corrispondente alle zone E del D,M, 1444/68, è costituito dalle aree collocate lungo il tratto urbano del torrente Pesa e forma una fascia che, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, serve ad assicurare la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche.

Fermo restando l'obbligo di rispettare tutte le specifiche norme a tutela dei corsi d'acqua ed il divieto di collocare qualsiasi costruzione all'interno delle aree di cui trattasi, qualora esse costituiscano pertinenza di edificio residenziale, potranno contribuire alla determinazione delle superfici necessarie alla realizzazione dei manufatti previsti al precedente art. 38.

Nel caso di edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono consentiti, al fine di una utilizzazione pubblica delle aree, tutti gli interventi che comunque non contrastino la normativa di tutela idraulica.

## **Capo IV Territorio rurale**

### **Articolo 42 Indirizzi, direttive, prescrizioni**

- a) Per **indirizzi** si intendono le disposizioni volte a fissare obiettivi per la predisposizione di piani o di altri atti di pianificazione o programmazione di soggetti pubblici o privati, riconoscendo ambiti di discrezionalità nella specificazione e integrazione delle indicazioni del RU;
- b) Per **direttive** si intendono le disposizioni che devono essere osservate nella elaborazione dei contenuti dei piani e dei programmi di soggetti pubblici o privati.
- c) Per **prescrizioni** si intendono le disposizioni che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni disciplinati, regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite.

### **Articolo 43 Le risorse idriche**

Sono risorse idriche: i corsi d'acqua e i loro elementi costitutivi (alvei, argini, formazioni riparie, opere idrauliche); laghi; le sorgenti d'acqua potabile; i pozzi di uso pubblico

#### **a) Corsi d'acqua e laghi**

##### *Oggetto della tutela*

I corsi d'acqua e i laghi oggetto della presente disciplina di tutela sono identificati nella Tav. 5

La tutela è estesa a tutte *aree fluviali e lacustri* in regime di piena ordinaria ed è indirizzata alla salvaguardia della loro naturalità, della qualità dell'acqua e della riduzione del rischio idraulico. In particolare qualsiasi trasformazione del territorio dovrà salvaguardare: i) le formazioni arboree di ripa e di golena; ii) le opere idrauliche e i loro manufatti (eventuali arginature longitudinali o trasversali, briglie, ecc.).

##### *Prescrizioni*

Sono ammesse trasformazioni di opere idrauliche preesistenti in sistemazioni di bioingegneria, e tutti gli interventi che, a parità di prestazioni funzionali, riducano il grado di artificialità dei corsi d'acqua e dei laghi.

Salvo una più precisa definizione, le aree oggetto di tutela comprendono le fasce limitrofe ai corsi d'acqua e ai laghi per una profondità di 10 ml, oltre le aree cartografate come ambiti B nella Tav. 7 delle indagini geologiche di supporto al PS.

Per ciò che riguarda il *reticolo idraulico minore* devono essere garantite le condizioni necessarie ad assicurare il corretto deflusso delle acque. A tal fine sono da prevedere, ove necessario, arginature mediante materiali lignei, pietrosi, arborei, con esclusione delle gabbionature e delle murature in cemento, al fine di controllare il dilavamento dei terreni e lo scolo delle acque; le arginature devono essere abbinata, ove possibile, alla piantumazione di alberature e/o siepi.

All'interno delle aree fluviali e lacustri non sono ammessi i seguenti interventi:

- la nuova edificazione;
- la tombatura, scavi e rinterri e trasformazioni del suolo in genere, anche connessi all'attività agricola, che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito fluviale;
- l'estrazione di materiali inerti ad eccezione di quella necessaria per interventi pubblici di difesa e sistemazione idraulica in sito.

Sono consentiti, al fine di una utilizzazione pubblica delle aree, tutti gli interventi che comunque non contrastino la normativa di tutela idraulica.

#### b) **Sorgenti di acqua potabile e pozzi**

##### *Oggetto della tutela*

Salvo diversa indicazioni derivanti da studi specifici, le aree di tutela dei pozzi e delle sorgenti di cui all'art.94 D.Lgs 152/06 sono articolate in:

- zona di tutela assoluta. E' l'area che circonda, per la profondità di 10 m, il pozzo o l'invaso nell'ambito del quale si trova il punto di presa. In questa area sono permesse solo le opere di presa gli allacciamenti e le relative infrastrutture; Non è permesso alcun tipo di attività ad esclusione dell'agricoltura integrata.
- zona di rispetto. E' l'area che circonda per la profondità di 200 metri dal il pozzo o l'invaso nell'ambito del quale si trova il punto di presa.

Nella zona di rispetto sono vietati:

- la dispersione o scarico di fanghi o di acque reflue anche se depurate;
- l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- l'apertura di cave;
- la gestione dei rifiuti speciali;
- lo stoccaggio di sostanze chimiche;
- i centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
- i pozzi e le condotte disperdenti;
- il pascolo e la stabulazione di bestiame.

Per le aree intorno alle fonti di approvvigionamento idropotabile valgono comunque tutti i divieti di cui all'art.94 D.Lgs.152/06.

#### c) **Aree vulnerabili all'inquinamento degli acquiferi**

##### *Oggetto della tutela*

Le aree vulnerabili all'inquinamento degli acquiferi così come individuate nella Tav. 5 sono disciplinate dal Piano di Bacino del Fiume Arno stralcio Assetto Idrogeologico di cui al D.C.P.M .8.5.2005.

### **Articolo 44** **Boschi e altre formazioni forestali**

##### *Oggetto della tutela*

I boschi e altre formazioni forestali sono definite e disciplinate da:

- La LRT 39/2000 (legge forestale);

- Il Decreto del presidente della giunta regionale 8 agosto 2003, n. 48/r, (Regolamento forestale);
- Il Regolamento forestale comunale.

Quando un'area risulta erroneamente classificata come bosco potrà essere presentata una perizia, corredata di foto e altra documentazione tecnica firmata da tecnico abilitato, mediante la quale si potrà escludere tale area dalla normativa relativa alle aree boscate. Qualora sia dimostrato che tale area non risulti boscata, alla stessa, di norma, sarà attribuita la classificazione E1, E2 o E3 in base alle caratteristiche della stessa tenendo in considerazione anche la prevalenza di classificazione della zona contigua all'area oggetto di modifica. Tale modifica sarà effettuata previo parere preventivo della Commissione per il Paesaggio.

La suddetta rettifica costituisce modifica della destinazione dell'area e la relativa correzione cartografica sarà recepita con la successiva variante di revisione al Regolamento Urbanistico.

### *Prescrizioni*

Per le aree boscate collocate nelle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, come definite al successivo art.50, valgono le seguenti ulteriori limitazioni all'utilizzo della risorsa:

- Sono ammesse esclusivamente le opere destinate al governo e al potenziamento del bosco e del sottobosco, a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, di tutela idrogeologica. Gli interventi, anche in applicazione delle disposizioni legislative regionali, debbono perseguire la manutenzione e la valorizzazione del patrimonio forestale e boschivo in relazione ai seguenti obiettivi: difesa dagli incendi, promozione dell'ambiente e del paesaggio, riassetto idrogeologico, sistemazione idraulica, manutenzione dei corsi d'acqua minori, azioni colturali su rimboschimenti, interventi fitosanitari;
- Sono vietate nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione ed uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza, per le osservazioni scientifiche non altrimenti localizzabili e realizzate dagli enti pubblici competenti;
- sono ammessi le insegne e i cartelli pubblicitari, fatti salvi quelli per percorsi pedonali e ciclabili; non sono ammessi i parcheggi non di servizio e la viabilità carrabile, ad eccezione di quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco limitatamente ai mezzi di soccorso; sono ammesse piccole piazzole attrezzate per la sosta e i pic-nic;

Qualora sia necessaria la trasformazione dei boschi, secondo quanto previsto dal comma 1 art. 80 decreto del Presidente della Giunta regionale 8 agosto 2003, n. 48/R, in caso di rimboschimento compensativo, devono essere utilizzate localizzazioni, forme, quantità e tipi di vegetazione tali da generare risorsa durevole, come allungamento e allargamento dei fronti e delle masse boscate; creazione di macchie arboree; irrobustimento di filari, alberature di argine, corridoi ecologici.

I motivi di ordine ambientale, idrogeologico o economico-produttivi, per cui potrà essere assentita la trasformazione sono di norma riferibili ad interventi relativi a piani di miglioramento agricolo, piani attuativi, viabilità pubblica, impianti di interesse collettivo e dovranno evidenziare l'assenza di fattibili soluzioni alternative.

Sono comunque garantiti tutti gli interventi di cui al comma 2 art.80 del decreto del Presidente della Giunta regionale 8 agosto 2003, n. 48/R.

### *Indirizzi*

Nei PAPMAA sono da prendersi in considerazione anche le misure incentivanti del PSR 2000-2006, in particolare la Misura 8.2 "Altre misure forestali" e del PSR 2007-2013, in particolare le "Misure finalizzate all'uso sostenibile dei terreni forestali". Dovranno altresì essere prese in considerazione le "Indicazioni tecniche per



l'individuazione e la pianificazione delle aree di collegamento ecologico” (L.R. 56/2000).

### **Articolo 45** **I crinali insediati**

#### *Oggetto della tutela*

Nelle Tavv. 3 e 4 sono individuate le *aree di tutela* dei crinali insediati. Le aree di tutela dei crinali insediati sono costituite da:

- Le aree di massima visibilità così come identificate nella Tav. 3.
- Le aree di contesto così come identificate nella Tav. 4.

Queste ultime aree contengono i sistemi ed elementi connessi alla viabilità matrice, come le aree di pertinenza dei centri abitati, dei nuclei edificati e degli edifici isolati, la viabilità minore, le opere di sistemazione agraria (muri, ciglioni, dreni), le aree coltivate ad olivo e boschi. Dove non sono presenti segni di antropizzazione storica, la fascia di protezione è individuata sulla base di considerazioni di ordine morfologico o agro-forestale (presenza di elementi come filari alberi, limiti di bosco).

Sono oggetto di tutela:

- a. la struttura morfologica e insediativa dei crinali principali e secondari;
- b. i percorsi storici per le seguenti caratteristiche:
  - la configurazione plano-altimetrica;
  - le sezioni e i confini della sede stradale;
  - i manufatti come ponti, muri, spallette, fossi, zanelle e, in generale, tutte le opere direttamente afferenti al tracciato stradale;
  - le alberature, in forma di filari e di alberi isolati, con l'esclusione di essenze non autoctone e non armonizzate con gli elementi autoctoni;
  - le siepi e gli altri elementi di arredo naturale.
- c. Il contesto agro-forestale dei crinali insediati

### **Articolo 46** **Tutela della struttura morfologica e insediativa dei crinali**

Nelle aree di tutela dei crinali insediati è consentita la realizzazione di annessi agricoli in conformità alle disposizioni contenute nel Titolo IV, Capo III della LR 3.01.05 n.1 e relativo regolamento di attuazione, degli artt. 55, 56, 57, 58 delle presenti norme e delle seguenti ulteriori disposizioni:

- Gli annessi agricoli potranno essere collocati nelle aree di tutela dei crinali esclusivamente a condizione che sia dimostrata l'impossibilità per l'azienda di collocare tali manufatti in zona non soggetta a tutela;
- Gli annessi previsti in zona soggetta a tutela dovranno essere localizzati, quando possibile, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti e/o in posizione completamente interrata su tre lati.
- Edifici di volume inferiore a mc. 30 e collocati fuori terra dovranno essere realizzati integralmente in legno.

#### *Direttive*

- L'altezza fuori terra degli annessi, misura al colmo della copertura, non dovrà superare i tre metri. Nel caso che particolari esigenze tecniche e/o produttive rendano necessaria un'altezza superiore, potranno essere concesse specifiche

deroghe, previa dimostrazione dell'assenza di un impatto paesaggistico negativo derivante dall'incremento di altezza.

- Per annessi collocati al di fuori delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, la parte fuori terra dei manufatti non dovrà mai superare né l'altezza al colmo di tre metri né il volume di mc.80. I volumi fuori terra dovranno essere orientati in modo che la facciata più lunga sia disposta parallelamente alle curve di livello. La parte sommatatale dell'edificio dovrà essere ad una quota inferiore di 10 m. rispetto alla linea sommatatale del crinale. L'annesso dovrà essere schermato sui due lati maggiori, disposti lungo le linee di livello, con essenze autoctone, preferibilmente sempreverdi.

- Le parti fuori terra dell'edificio dovranno essere finite a "rasapietra" o in muratura tradizionale intonacata. Le coperture piane, degli eventuali volumi interrati dovranno essere inerbite mentre nelle coperture inclinate il manto dovrà essere in coppi e tegole di laterizio.

## **Articolo 47**

### **Tutela dei percorsi storici**

#### *Oggetto della Tutela*

Sono le strade e i percorsi di matrice storica che si sviluppano sui crinali o mettono in relazione il crinale e il fondo valle. La viabilità storica e i percorsi storici sono individuati nella Tav. 1 del Presente R.U.;

#### *Prescrizioni*

– E' fatto divieto di interrompere la viabilità storica e i percorsi storici con recinzioni e cancelli. Tali interventi, garantendo comunque la continuità dei percorsi e un corretto inserimento storico/ambientale, potranno essere realizzati nel resede di pertinenza degli edifici.

– E' vietata, per una fascia di mt. 20 dal limite stradale, la costruzione di garages, box auto o manufatti consimili anche con struttura leggera, nonché la realizzazione di aree pavimentate destinate a depositi. Le suddette opere, garantendo un corretto inserimento storico/ambientale, potranno essere realizzate in tali fasce, solo in corrispondenza del resede di pertinenza degli edifici.

#### *Direttive*

– Nei nuovi interventi infrastrutturali, dovrà essere prevista una valutazione degli effetti geomorfologici, idraulici, paesaggistici. Di norma saranno da favorire gli interventi che privilegino l'utilizzo di tracciati esistenti o il ripristino di quelli preesistenti, individuati nella Tav. 5, mentre eventuali adeguamenti dovranno essere realizzati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

#### *Indirizzi*

- Sono da evitare operazioni mirate a incrementare la velocità di percorrenza; nel caso di strettoie che pregiudichino in modo consistente la fluidità del traffico, sarà opportuno prevedere piazzole di sosta e di scambio adeguatamente raccordate. Nel caso che fosse indispensabile modificare il tracciato stradale, la deviazione, dovrà mantenere una posizione di crinale ed essere corredata con alberature, siepi, recinzioni di tipo tradizionale, tali da integrarla con la viabilità preesistente. In ogni caso il tracciato dovrà avere le stesse caratteristiche di adattamento alla morfologia del terreno presenti nella viabilità storica;
- Nel caso di strade bianche di importanza minore, eventuali asfaltature sono da limitare ai tratti di attraversamento di nuclei residenziali o a punti

particolari, impiegando materiali di finitura chiari e armonizzati con il contesto paesistico

### **Articolo 48** **Tutela del contesto agro-forestale dei crinali**

#### *Directive per i PAPMAA*

Obiettivi di qualità paesaggistica specifici per le aziende agricole sono: a) curare le coltivazioni arboree evitando l'abbandono degli oliveti e dei boschi; b) mantenere quando possibile gli oliveti su sesto tradizionale o i vigneti tradizionali; c) non trasformare nessuna coltura arborea in seminativi, d) trasformare i seminativi – che visivamente appaiono come “lacerazioni” del contesto agro-forestale dei crinali - in oliveti anche di larghezza limitata, posti a corredo della viabilità di impianto; e) mantenere i manufatti storici minori come tabernacoli, fonti, ecc., i filari e gli alberi isolati a corredo del sistema insediativo.

Valgono, inoltre, gli obiettivi di qualità relativi al tipo di paesaggio di cui il contesto agroforestale fa parte.

### **Articolo 49** **Tutela degli elementi costitutivi del paesaggio agrario**

#### *Oggetto della tutela*

Sono invarianti strutturali *gli elementi costitutivi del paesaggio agrario* e le relazioni fra questi elementi, in particolare:

- a. Gli edifici rurali di tipologia tradizionale e di valore ambientale, la loro la posizione, le pertinenze, aie, corti e relativi annessi agricoli, gli edifici per la trasformazione di prodotti agricoli;
- b. La viabilità rurale;
- c. I terrazzi e le sistemazioni idraulico-agrarie connesse;
- d. La maglia agraria;
- e. I boschi poderali; le scarpate alberate o con copertura arbustiva o erbosa; le siepi; i filari; gli alberi isolati;
- f. Le colture tradizionali.

#### *Prescrizioni*

Per quanto riguarda il punto a si fa riferimento al Capo V delle presenti norme.

Sono inoltre da osservare le seguenti ulteriori prescrizioni che riguardano:

- a. la viabilità locale sostenuta da muri di pietra;
- b. il reticolo idraulico minore;
- c. i tabernacoli, le fonti e i lavatoi.

E' vietato l'allargamento e la rettifica del tracciato viario. Nel caso di strettoie che pregiudichino in modo consistente la fluidità del traffico è consentito prevedere piazzole di sosta e di scambio adeguatamente raccordate. Nel caso fosse indispensabile modificare il tracciato stradale si dovrà ridurre al minimo la deviazione (nuovo tratto) creando le condizioni per la sua integrazione con la viabilità non modificata;

I collegamenti con nuove costruzioni devono essere garantiti da percorsi esistenti;

Nel caso di fondo sterrato, eventuali asfaltature sono da limitare ai tratti di attraversamento di nuclei residenziali o con pendenza superiore al 10%, garantendo

comunque un corretto raccordo con i tratti a pendenza inferiore e impiegando materiali di finitura chiari ed armonizzati con il contesto paesistico.

Le opere ed i manufatti afferenti al tracciato stradale dovranno essere sottoposti a manutenzione e ripristino con l'impiego di materiali e di tecniche originari. L'impiego del cemento armato deve attenersi ai soli casi di consolidamento strutturale per i quali non sono impiegabili materiali di tipo tradizionale; il manufatto deve essere rivestito in materiali tradizionali;

Per i tabernacoli, le fonti e i lavatoi sono consentiti i soli interventi di restauro rivolti alla tutela ed alla conservazione, nella loro originaria destinazione, degli elementi tipologici, formali e strutturali;

### **Articolo 50** **Zone a esclusiva o prevalente funzione agricola**

Le zone a esclusiva o prevalente funzione agricola comprendono tutte le parti del territorio comunale esterne al *limite urbano*, così come definito dall'art. 8 del Piano Strutturale e nella relativa cartografia del Regolamento Urbanistico. Esse corrispondono alle zone E del D.M. 1444/68.

Quando un'area è riconducibile a più contesti fra quelli descritti nel presente titolo ed è interessata pertanto da norme contenute in diversi articoli e dal sovrapporsi di diverse campiture nella cartografia di riferimento, si dovrà tenere conto che prevalgono sempre le disposizioni più restrittive. Rispetto a tale criterio fanno eccezione i seguenti casi:

1. le UTOE in quanto le aree ivi comprese non sono in alcun modo interessate dalla normativa del presente titolo;
2. le aree per attrezzature di interesse comune collocate nel territorio rurale nelle quali prevalgono le previsioni puntuali relative alle attrezzature descritte nell'art. 68 delle presenti norme;
3. le zone interessate da Piani Attuativi adottati in corso di esecuzione nelle quali prevalgono le previsioni contenute nell'art.70 delle presenti norme;
4. le aree di degrado geofisico nelle quali prevalgono le previsioni contenute nell'art. 69 delle presenti norme;
5. le aree interessate da previsioni infrastrutturali, costituenti vincolo preordinato all'esproprio, nelle quali prevale la previsione relativa alla realizzazione delle infrastrutture.

Una volta realizzate le infrastrutture, le aree residue tornano riconducibili ai criteri di cui al secondo comma del presente articolo.

Quando le aree di cui al presente Titolo, comunque denominate, sono interessate dalla presenza di boschi, anche se questi non risultano dalla cartografia di riferimento, si applicano le normative previste per le aree boscate.

#### *Destinazioni d'uso consentite:*

- Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le destinazioni d'uso stabilite al Capo V delle presenti norme per i singoli edifici;
- Per gli edifici di nuova costruzione è consentita esclusivamente la destinazione d'uso agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

#### *Categorie di intervento consentite:*

- sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti al Capo V delle presenti norme;
- nelle aree libere è consentita la nuova edificazione di edifici finalizzati allo svolgimento di attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge. Tale categoria di intervento è consentita esclusivamente entro i

limiti stabiliti dal Titolo IV Capo III della LR 3.01.05 n.1 e relativo Regolamento di attuazione nonché dalla presenti norme di attuazione.

*Modalità di attuazione*

Il PAPMAA ha valore di Piano Attuativo quando è prevista la realizzazione di edifici con Superficie Utile Lorda (SUL) non inferiore a 500 mq.

E' consentita, fatte salve specifiche normative regionali o nazionali, la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a condizioni che l'area su cui si intende installare l'impianto non sia né area boscata né area di massima visibilità come individuate nella cartografia del R.U.

Le suddette condizioni limitative non trovano applicazione per i piccoli impianti fotovoltaici/solare termico di superficie inferiore a 30 mq e comunque per gli impianti che non determinino apprezzabili alterazioni visive.

Per il funzionamento degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabile è consentita la realizzazione di volumi tecnici a condizione che siano quelli minimi indispensabili per le dimostrate esigenze tecniche e che sia dimostrato un ottimale inserimento ambientale favorendo soluzioni progettuali che prevedano l'interramento parziale o totale del manufatto.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso e attività:

- le attività direzionali, artigianali e agroalimentari per la trasformazione dei prodotti collegate alla coltivazione del fondo. Queste dovranno essere svolte nei fabbricati esistenti, essere compatibili con l'ambiente rurale, non produrre inquinamento, né avere necessità di spazi per attività o depositi all'aperto;
- le attività ricettiva di affittacamere, "bed and breakfast" o case vacanza;
- Le attività sportive che si svolgono prevalentemente all'aperto in stretta relazione con l'ambiente naturale e con questo compatibili. Fra queste sono da considerare, a titolo di esempio quelle: ittiche, venatorie, di equitazione, cicloturistiche, di trekking. E' consentita la realizzazione delle opere e dei servizi strettamente necessari al loro funzionamento, con esclusione delle attività accessorie e non pertinenti, quali quelle di ristorazione o ricettive. In caso di cessazione della attività le strutture eventualmente realizzate dovranno essere integralmente demolite con il ripristino della funzione agricola sui suoli interessati;
- Le attività esistenti di tipo non agricolo non conformi a quanto previsto ai paragrafi precedenti potranno permanere fintanto che non siano necessari interventi finalizzati al loro adeguamento o che non ne sia richiesta la trasformazione.
- Le attrezzature sportive ad uso privato o utilizzate da attività agrituristiche o ricettive purché non aperte al pubblico, possono essere realizzate in prossimità ed in stretta relazione con gli edifici esistenti;
- Ogni intervento per la realizzazione di attrezzature sportive private deve essere accompagnato da elaborati progettuali che propongano la riqualificazione delle pertinenze, anche in termini di recinzioni e di vegetazione ornamentale;
- E' ammessa la realizzazione di piscine e campi da tennis, purché non comportino sbancamenti, con la sola esclusione di quelli necessari alla realizzazione del corpo vasca. Le recinzioni dei campi da tennis non dovranno avere un'altezza superiore a 4 ml. Tutti gli impianti sportivi dovranno essere adeguatamente inseriti nel contesto ambientale. Dovranno essere utilizzate siepi o alberi di specie autoctone;

## **Articolo 51**

### **Nuovi edifici rurali ad uso abitativo - localizzazione**

#### *Prescrizione*

La nuova edificazione rurale ad uso abitativo è consentita previa dimostrazione dell'impossibilità di recuperare a tale scopo edifici esistenti, nei termini e con le modalità stabilite dalla LR 1/2005.

La realizzazione di nuova edilizia rurale ad uso abitativo non è consentita:

- nelle *zone classificate come E2 e E3* come definite nella tav.7 del Regolamento Urbanistico
- nelle *aree di tutela dei crinali insediati* identificate come "aree di massima visibilità" cartografate nella Tav. 3.
- nelle *aree di tutela dei corsi d'acqua e dei laghi* di cui all'art. 43.
- Nelle aree classificate al P.T.C. della Provincia di Firenze come: "Protezione paesistica", "Area sensibile", "Biotopi" e nelle aree boscate.

In caso di edifici produttivi agricoli che, in conformità all'apposito PAPMAA e nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente Titolo in ordine alla localizzazione, inserimento nel paesaggio, dimensioni e caratteristiche, si collochino in una zona fra quelle elencate al precedente comma, è consentita, in deroga alle limitazioni ivi contenute, la realizzazione di complessi aziendali che comprendano al proprio interno anche le unità abitative rurali a condizione che vengano completamente rispettate le seguenti prescrizioni:

- che la SUL dell'edificio produttivo agricolo non sia inferiore a 500 mq;
- che la SUL delle singole unità abitative rurali sia inferiore a mq 100;
- che la SUL complessiva delle unità abitative rurali non sia superiore al 20% della SUL dell'edificio produttivo agricolo;
- che le unità abitative rurali non siano, comunque, più di tre;
- che la parte produttiva e la parte abitativa costituiscano un unico corpo;
- che la necessità delle unità abitative risultino esplicitamente dal PAPMAA approvato.

E' consentita in tutte le altre zone del territorio aperto con le ulteriori limitazioni nella scelta del sito specifico dell'abitazione, espresse come direttive ai PAPMAA.

Qualora la nuova edilizia rurale ad uso abitativo sia richiesta da un'azienda che già dispone di edifici ad uso residenziale, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti.

All'interno delle zone in cui è consentita nuova edilizia rurale ad uso abitativo, la specifica localizzazione dell'edificio dovrà escludere:

- le aree con pendenze superiore al 25% . A tale fine si fa riferimento alla Tav 4 delle indagini geologiche di supporto al Piano Strutturale;
- le aree comprese nella classe 4 (pericolosità elevata) come identificate nella Tav. 11 delle indagini geologiche di supporto al Piano Strutturale.

Il sito dell'edificio dovrà obbligatoriamente essere collocato accanto ad una strada esistente. A tale fine si fa riferimento alla viabilità cartografata nella Tav. 5.

Quando un'area risulta erroneamente classificata con pendenza non rispondente alla realtà, potrà essere presentata una dimostrazione, corredata di foto e altra documentazione tecnica firmata da tecnico abilitato, verificata dalle autorità competenti, mediante la quale si potrà escludere tale area dalle limitazioni derivanti dalla eccessiva pendenza.

*Indirizzi ai PAPMAA*

La nuova edilizia rurale sarà preferibilmente localizzata in aree di bassa visibilità, come nei fondovalle e nelle zone basse, dove è minore la pendenza

**Articolo 52**  
**Nuovi edifici rurali ad uso abitativo - Superfici minime aziendali e loro caratteristiche**

*Prescrizione*

Le superfici minime aziendali che consentono l'edificazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo devono essere conformi alle seguenti condizioni:

- a) costituire un unico corpo;
- b) essere per almeno il 50% contenute nel Comune di Tavarnelle V. P.

La superficie fondiaria di riferimento per ogni intervento edilizio relazionata ad ogni singola unità abitativa non potrà essere inferiore a:

- ha 1,5 per colture ortive e ortoflorovivaistiche. Tali colture danno diritto all'edificazione abitativa rurale limitatamente alle sole sottozone 5 e 6 così come sono identificate nella Tav. 6 e alla condizione che siano realizzate in aree di pendenza inferiore al 3%.
- ha 5 per vigneti,
- ha 10 per oliveti e frutteti in coltura specializzata;
- ha 15 per seminativo irriguo;
- ha 20 per seminativo arborato;
- ha 40 per colture seminate;
- 60 ha per prato pascolo.

La superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime precedentemente richiamate.

Le superfici boschive non danno diritto all'edificazione di nuova edilizia abitativa rurale.

Le colture in serra non danno diritto ad una riduzione delle superfici di riferimento.

**Articolo 53**  
**Nuovi edifici rurali ad uso abitativo – dimensioni e caratteristiche**

*Prescrizioni*

- Gli edifici dovranno essere realizzate con superficie utile netta non superiore a mq 110. Il volume dovrà essere compatto, di forma semplice, alto 2 piani compreso piano terra, con copertura continua a capanna o padiglione e materiali e finiture tradizionali. I colmi dei tetti dovranno avere una linea orizzontale continua;
- Non sono permessi balconi, sporgenze, aggetti e articolazioni che interrompano la continuità delle facciate;
- Gli edifici dovranno essere contestualizzati con quelli preesistenti, in relazione ai caratteri tipologici, alle forme e dimensioni delle aperture, all'uso dei materiali nelle finiture esterne;
- Le coperture a falde inclinate dovranno essere realizzate in coppi e tegole di laterizio, avere una pendenza tra il 25% e il 30% ed essere finite con sottogronda poco aggettante in laterizio;
- E' proibita la realizzazione di gronde e sottogronda in cemento a vista;
- Gli edifici devono essere intonacati e tinteggiati a calce con colori chiari tradizionali delle case coloniche (ad es., giallo chiaro, giallo spento, ocra). Sono esclusi colori accesi che rendono visibile l'edificio a distanza;

- E' vietato realizzare inserti di pietra o di mattoni nelle facciate;
  - Le caldaie murali ed altri impianti tecnologici non dovranno essere visibili all'esterno;
  - Gli infissi, le persiane ed i portoni dovranno essere del tipo tradizionale per quanto riguarda la forma, il colore e la posizione rispetto al filo della muratura;
  - E' proibito l'uso di archetti ribassati in mattoni, cantonali e/o fasce e rivestimenti in muratura a vista e/o bozze di pietra, di ringhiere e/o recinzioni in ferro battuto ecc.;
  - Non è ammesso l'uso di materiali, anche di finitura, non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande, porte e ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, pavimentazioni in porfido, elementi di arredo e parapetti in cemento armato;
  - E' obbligatorio il recupero delle acque piovane in cisterne o depositi collegati alla copertura;
  - E' consigliato l'uso di tecnologie bioclimatiche per il controllo e l'utilizzo della luce solare;
- Nel caso di utilizzo di pannelli solari a terra, essi dovranno essere collocati nella prossimità dell'edificio e integrati con la morfologia del terreno.

#### **Articolo 54**

##### **Nuovi edifici rurali ad uso abitativo – misure di inserimento nel paesaggio**

###### *Indirizzi*

- la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti nelle pertinenze di edifici storici deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici preesistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dovranno essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del sedere, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità, evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; la introduzione di nuovi elementi di arredo esterni dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;
- Dovranno essere utilizzati, ove possibile, piazzali, accessi e viabilità preesistenti o anche scomparsi, purché documentati nel Catasto Leopoldino o nel volo GAI, limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.

#### **Articolo 55**

##### **Nuovi annessi agricoli – localizzazione**

###### *Prescrizioni*

All'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, a seguito di approvazione del PAPMAA., è ammessa la costruzione annessi agricoli commisurati alle capacità produttive del fondo, La nuova edificazione di annessi agricoli è consentita previa dimostrazione della impossibilità di recuperare a tal scopo edifici esistenti, nei termini e con le modalità stabilite LR 1/2005. Il riuso di volumi al fine di realizzare annessi agricoli è sempre consentito, anche in caso di ritorno all'uso agricolo di volumi in precedenza deruralizzati od utilizzati per attività complementari o connesse quali agriturismo od altre.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni:



- I nuovi annessi saranno realizzati preferibilmente nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti;

- Il sito dell'edificio dovrà obbligatoriamente essere collocato accanto ad una strada esistente. A tale fine si fa riferimento alla viabilità cartografata nella Tav. 5.

La specifica localizzazione dell'edificio dovrà escludere:

- le aree con pendenze superiori al 25%. A tale fine si fa riferimento alla Tav 4 delle indagini geologiche di supporto al Piano Strutturale;

- le aree comprese nella classe 4 (pericolosità elevata) come identificata nella Tav. 11 delle indagini geologiche di supporto al Piano Strutturale.

Quando un'area risulta erroneamente classificata con pendenza non rispondente alla realtà, potrà essere presentata una dimostrazione, corredata di foto e altra documentazione tecnica firmata da tecnico abilitato, verificata dalle autorità competenti, mediante la quale si potrà escludere tale area dalle limitazioni derivanti dalla eccessiva pendenza.

### **Articolo 56**

#### **Nuovi annessi agricoli - dimensioni e caratteristiche**

La superficie dei locali, il numero e la dimensione delle aperture nonché la distribuzione interna dovranno essere quelle derivanti rigorosamente dalle funzioni produttive cui è destinato il manufatto e tali da rispettare i criteri di tutela del territorio e del paesaggio contenuti nel presente Regolamento Urbanistico e nella vigente legislazione in materia.

Gli annessi con S.U.L. (Superficie Utile Lorda) fino a 10 mq dovranno avere altezza massima (all'incontro tra la linea di intradosso della copertura e il filo della parete esterna) non superiore a mt 2,40, con copertura a capanna avente pendenze non superiori al 30%. Tali annessi dovranno essere realizzati integralmente in legno e verniciati con colori naturali.

Gli annessi di Superficie superiore a 10 mq dovranno avere altezza massima (all'incontro tra la linea di intradosso della copertura e il filo della parete esterna) non superiore a mt 3,00 (fatte salve eventuali esigenze specifiche che dovranno essere valutate di volta in volta mediante presentazione di idonea documentazione). Le caratteristiche architettoniche degli annessi dovranno armonizzarsi all'edificio esistente ed al territorio rurale in cui si collocano. Tali strutture e tutte le relative finiture dovranno essere realizzate con materiali e colori tradizionali dell'edilizia rurale.

La realizzazione dei manufatti di cui sopra è incompatibile con la presenza di annessi realizzati con strutture precarie (box metallici, strutture in materie plastiche, in cemento ecc.).

### **Articolo 57**

#### **Nuovi annessi agricoli per proprietà che non raggiungono le superfici minime aziendali, per attività esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, manufatti precari**

**Nuovi annessi agricoli per proprietà che non raggiungono le superfici minime aziendali o per agricoltura esercitata da soggetti diversi degli imprenditori agricoli (art. 41 comma 5 della L.R. 01/2005).**

In caso di fondi che non raggiungono le superfici fondiari minime stabilite dalla L.R. 1/2005 e dal relativo regolamento o di attività agricola esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita la realizzazione di annessi nelle misure e con le prescrizioni di seguito specificate:

- per lotti della superficie compresa fra 500 mq e 2000 mq è consentita una superficie coperta non superiore a 10 mq;
- per lotti di superficie superiore a 2000 mq e fino a 5000 mq. è ammessa una superficie coperta non superiore a 15 mq;
- per lotti di superficie superiore a 5000 mq e fino a 10.000 mq è consentita una superficie coperta non superiore a 20 mq;
- per lotti di superficie superiore a 10.000 mq e fino a 20.000 mq è consentita una superficie coperta non superiore a 30 mq;
- per lotti di superficie superiore a 20.000 è consentita una superficie coperta non superiore a 40 mq.

La realizzazione dei manufatti di cui sopra è incompatibile con la presenza di annessi realizzati anche con strutture precarie (box metallici, strutture in materie plastiche, in cemento ecc.).

Per gli annessi di cui sopra valgono le disposizioni di cui all'art. 6 comma 2 del D.P.G.R. 09/02/2007 N. 5/R successive modifiche e integrazioni nonché di quelle di cui all'art.56 delle presenti N.T.A.

Gli annessi di cui sopra con superficie coperta inferiore o uguale a 8 mq possono essere realizzati mediante presentazione di segnalazione certificata di inizio attività.

### **Manufatti precari**

Non è consentita l'installazione o costruzione di manufatti precari nelle aree di tutela dei crinali insediati.

I manufatti precari non possono superare 20 mq di superficie coperta. La copertura dovrà essere a capanna e l'altezza non potrà superare 2,10 ml all'incontro tra la linea di intradosso della copertura e il filo della parete esterna, e 3,00 ml. al colmo.

Al termine del periodo utilizzazione non superiore a due anni i manufatti precari devono essere smontati e il permesso alla loro installazione non può essere rinnovato.

Tutti gli ulteriori requisiti dovranno essere conformi alle disposizioni del comma 2 dell'art. 7 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (Il territorio rurale), della LR 1/2005.

## **Articolo 58**

### **Nuovi annessi agricoli – misure di inserimento nel paesaggio**

#### *Direttive ai PAPMAA*

- gli annessi dovranno essere orientati in modo che la facciata più lunga sia disposta parallelamente alle curve di livello;
- l'annesso dovrà essere schermato sui due lati maggiori, disposti lungo le linee di livello con essenze autoctone, preferibilmente sempreverdi;
- la posizione dell'annesso dovrà collocarsi preferibilmente in adiacenza a dislivelli o scarpate (queste ultime dovranno essere alle spalle dell'edificio in modo di ridurre l'impatto visivo).
- La localizzazione dell'annesso dovrà essere verificata in fase di progetto tenendo conto dei caratteri morfologici e paesaggistico-ambientali del sito (alberature di pregio da conservare, percezione dai punti di vista principali, rapporto con la viabilità

storica); al fine di ridurre l'impatto visivo dovranno sfruttare la eventuale presenza di colture, filari di alberi, arbusti o siepi; le alberature o siepi preesistenti potranno essere integrate con quinte di vegetazione di nuovo impianto, costituita da essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.).

### **Articolo 59**

#### **Ulteriori disposizioni per la realizzazione di cantine aziendali**

##### *Indirizzi ai PAPMAA*

Le cantine aziendali dovranno essere realizzate con volumi interrati almeno su tre lati. Le parti che per ragioni funzionali e tecniche devono emergere dal livello di campagna, non potranno avere altezza superiore a 3 ml. Attrezzature di vendita al pubblico, uffici e attrezzature di servizio, qualora facenti parte del complesso delle cantine dovranno seguire gli stessi criteri costruttivi e di inserimento nel paesaggio degli annessi agricoli.

Le sistemazioni esterne, i piazzali di movimentazione dei veicoli, gli allacciamenti con la viabilità non potranno essere di asfalto e dovranno utilizzare materiali filtranti.

### **Articolo 60**

#### **Serre**

Le serre stabili per colture ortoflorovivaistiche sono permesse solo nelle zone pianeggianti o di fondovalle di pendenza inferiore al 3%, previa presentazione di PAPMAA, in cui si dimostri la disponibilità di approvvigionamento autonomo di acqua. Tutti i volumi tecnici accessori (impianti di riscaldamento, irrigazione, ecc.) dovranno essere interrati o completamente schermati con essenze autoctone.

Le serre stabili non costituiscono volumetria utile per poter essere utilizzata in qualsiasi altra destinazione e pertanto al cessare della attività di coltivazione in serra dovranno essere completamente demolite in modo da ripristinare l'utilizzazione agraria. L'altezza massima del manufatto non deve superare i 2 metri all'imposta e 2,50 al colmo della copertura. Le serre stabili collocate nelle zone pianeggianti fondo valle potranno raggiungere l'altezza massima di 4 m nel colmo.

Le serre a copertura stagionale non devono avere strutture o impianti fissi stabilmente al suolo. La superficie massima ammessa è di 10 mq, l'altezza massima al colmo non deve superare 1,80 ml. la realizzazione dei manufatti non deve determinare movimenti di terra o trasformazioni ambientali e paesistiche dei luoghi.

### **Articolo 61**

#### **Piscine**

La realizzazione di piscine al servizio di abitazioni o attività agrituristiche o ricettive è autorizzata quando sia dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico;

Le piscine si dividono in due categorie:

a) piscine pertinenziali. Sono tali le piscine realizzate a servizio di edifici ad uso abitativo collocate nei resede di questi ultimi o in area contigua posta in diretta e stretta relazione con l'immobile di riferimento.

Per tali piscine la superficie massima consentita è di mq 80, in ogni caso non superiore al 25% della superficie utile dell'edificio di cui la piscina è pertinenza.

b) le piscine di carattere turistico/sportivo realizzate a servizio di attività agrituristiche o altre attività di carattere ricettivo professionale. Per tali piscine la superficie massima consentita è di mq 120, in ogni caso non superiore al 25% della superficie utile dell'attività a cui è posta a servizio.

La forma delle piscine deve essere rettangolare con il lato maggiore disposto lungo le curve di livello. Il rivestimento interno alla vasca deve essere di colori chiari neutri.

La realizzazione delle piscine non dovrà comunque comportare:

- modifiche al profilo del terreno allo stato naturale con scostamenti alle sistemazioni circostanti la vasca superiori a mt 1,5
- costruzione di muri di contenimento superiori a mt.1.

Sono ammessi volumi tecnici interrati, appropriamente dimensionati, destinati all'alloggiamento degli impianti tecnici elettromeccanici necessari al funzionamento della piscina.

Le piscine non possono essere realizzate all'interno delle aree a pericolosità geologica 4.

## **Articolo 62**

### **Sistemazioni esterne e recinzioni**

Le recinzioni delle pertinenze degli edifici devono essere formate da siepi vive di essenze autoctone, eventualmente corredate da rete metallica con altezza massima 1,80 mt da porre internamente. Nelle aree di massima visibilità l'altezza massima delle recinzioni non potrà essere superiore ad 1,40 mt e dovranno essere evitate siepi monoculturali.

Eventuali recinzioni dei terreni agricoli potranno essere concesse in relazione a motivate esigenze connesse alla produzione agricola.

Il cancello di accesso dovrà essere realizzato con struttura portante a pilastri in muratura intonacata o palo in ferro e in forme semplici (in ferro o legno verniciato) con esclusione del tipo a "ferro battuto".

L'eventuale arretramento del cancello rispetto al filo stradale dovrà essere realizzato escludendo ali in muratura e di forme curvilinee.

Le recinzioni in area extraurbana dovranno essere adeguate alle caratteristiche del paesaggio e dell'edilizia rurale. Per i fondi agricoli si dovranno preferire recinzioni con siepi a verde realizzate con essenze della macchia locale. Nel caso che si rendano indispensabili, per la protezione di allevamenti o di coltivazioni, recinzioni più consistenti, queste dovranno essere realizzate con pali di legno e rete zincata.

È vietata in qualsiasi caso la realizzazione di muretti con ringhiera o rete sovrastante.

L'Amministrazione Comunale persegue le finalità di cui sopra mediante la previsione di apposite disposizioni negli atti d'obbligo e nelle convenzioni relative agli interventi in zona agricola, nonché con l'espressione di pareri da parte della Commissione Edilizia dove questi sono richiesti.

## **Articolo 63**

### **Articolazione delle zone a esclusiva o prevalente funzione agricola in sottozone e tipi di paesaggio**

Le zone ad esclusiva o prevalente funzione agricole sono articolate in sottozone ai sensi dell'art 40 della LR 1/2005. Le sottozone e i relativi *tipi di paesaggio* sono riportati nella Tav. 6.

Nell'allegato A sono descritte le sottozone, i tipi di paesaggio in ogni sottozona, l'erosione stimata del suolo agrario rispetto alle colture presenti e gli obiettivi di qualità paesaggistica riferiti a ciascun tipo di paesaggio da perseguire nelle politiche relative al territorio agrario e nei PAPMAA.

#### **Articolo 64**

#### **Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento agricolo ambientale**

##### *Direttiva*

I PAPMAA perseguono gli obiettivi di qualità paesaggistica, così come specificati nell'allegato A.

Gli interventi previsti per il miglioramento agricolo-ambientale sono:

- la manutenzione della viabilità pubblica minore;
- il controllo e la riduzione dell'erosione su tutti gli ordinamenti colturali, in particolare sui vigneti anche di vecchio impianto;
- la regimazione idraulica dei nuovi impianti o dei reimpianti dei vigneti, mediante:
  - i) razionali sistemi di drenaggio e l'eventuale costruzione di muri a secco o scarpate per ridurre l'eccessiva pendenza del terreno;
  - ii) il corretto orientamento dei filari in rapporto alla pendenza, all'orientamento di versante, alla natura del suolo;
- l'impianto di oliveti in sostituzione di seminativi;
- la manutenzione e il ripristino dei drenaggi e del sistema di controllo delle acque superficiali (canalette, fossi);
- gli interventi a tutela degli alberi notevoli in forma di filari o isolati, ecc.;
- la protezione e la manutenzione dei boschi poderali, delle siepi, delle scarpate alberate o con copertura arbustiva o erbosa;
- la manutenzione della viabilità poderale; il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, (in particolare i muri a secco) o la loro sostituzione con opere di pari efficacia nella regimazione delle acque, quando queste non abbiano più un valore paesaggistico e storico-culturale;
- la promozione di attività integrative del reddito, quali ad esempio l'agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva (come specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzandone la struttura storica, mediante interventi di manutenzione e recupero.

#### **Articolo 65**

#### **Area Naturale Protetta di Interesse Locale di Badia a Passignano**

L'Area Naturale Protetta di Interesse Locale - ANPIL - di Badia a Passignano è inserita nella delibera GR 27.11.2006 n.878 "Verifica annuale 2005 dello stato di attuazione del IV Programma regionale 2004/2007 per le aree protette ed 8° aggiornamento dell'elenco ufficiale delle aree protette regionali".

La perimetrazione dell'ANPIL risultante dagli elaborati grafici del R.U., a seguito degli studi più approfonditi in preparazione dell'atto istitutivo, modifica i confini

precedentemente individuati senza costituirne variante secondo quanto previsto nel citato articolo del Piano Strutturale.

Alla gestione dell'ANPIL e nel perseguimento dei generali obiettivi istitutivi di conservazione e valorizzazione delle specifiche risorse costitutive dell'identità dell'area si provvede tramite apposito Regolamento; ai sensi della legislazione statale e regionale in materia di aree protette il Regolamento definisce le modalità di esercizio delle attività consentite nell'area, secondo le previsioni del vigente Piano Strutturale e costituisce specificazione delle varie discipline di settore interessate ed in particolare delle disposizioni del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Forestale della Toscana, D.P.R.G. 8.8.2003 n.48/R.

### **Articolo 66** **Parco dei Chiostrini**

Nella tav.1 del Regolamento Urbanistico è individuato, in ottemperanza all'art. 6.2 del Piano Strutturale, il perimetro del Parco dei Chiostrini.

Per la gestione di tale struttura dovrà essere redatto un apposito Regolamento ed un Protocollo d'Intesa tra l'Amministrazione comunale e i proprietari delle aree incluse all'interno del parco.

Entro le aree del parco sono consentite esclusivamente destinazioni "agricole e funzioni connesse ai sensi di legge" ed "attività di servizio".

Al momento della approvazione del regolamento e della sottoscrizione del protocollo di intesa di cui sopra, potranno essere incluse nell'ambito del parco stesso le aree boscate esterne al perimetro come attualmente configurato ma con esso confinanti;

Fino all'entrata in vigore del Regolamento di cui sopra e alla sottoscrizione del Protocollo d'Intesa, nelle aree del Parco valgono, oltre a leggi e regolamenti vigenti in materia, le disposizioni di cui al presente Capo.

### **Articolo 66 bis** **Area Villa del Nero Torrigiani**

E' individuata l'"Area di particolare pregio tipologico-rurale" quale sotto zona agricola di particolare pregio per la qualità paesaggistica e la rilevanza dei complessi poderali ubicati in tale area.

Al fine di preservare la particolare qualità paesaggistica, storica e architettonica degli immobili presenti e la peculiare identità agricola si individuano le seguenti specifiche norme di gestione e tutela :

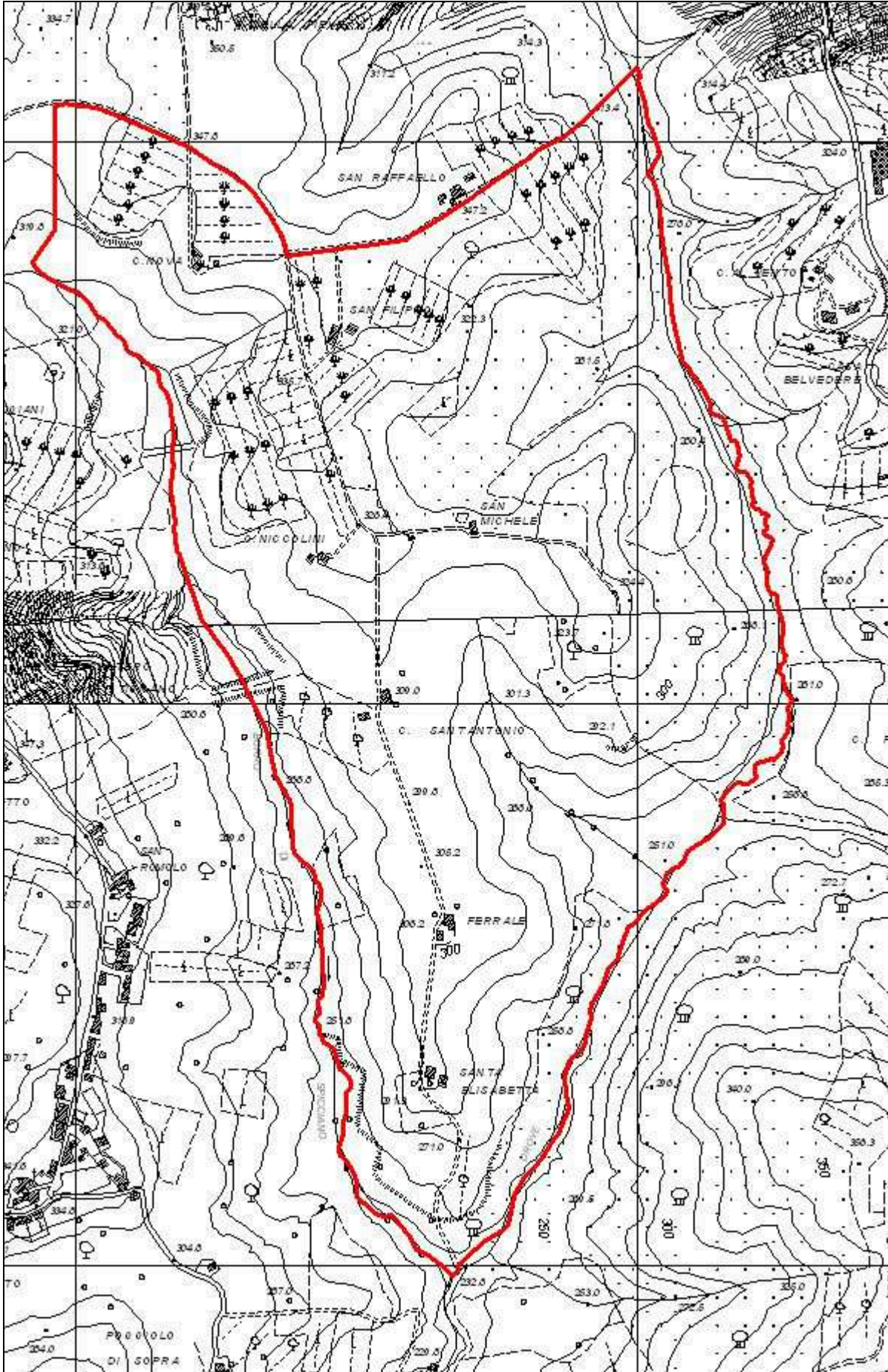
- gli interventi sugli immobili e i resedi di pertinenze dovranno garantire i valori di unitarietà e leggibilità dei singoli complessi poderali;
- gli interventi edilizi, infissi e finiture degli immobili dovranno assicurare il mantenimento o il recupero delle qualità formali, storiche e architettoniche tipiche della singola struttura;
- gli interventi comportanti la perdita dell'originale destinazione agricola dei complessi poderali dovranno privilegiare soluzioni progettuali tali da minimizzare le pressioni ambientali e ottimizzare l'uso delle risorse anche attraverso sistemi unitari ed una progettazione complessiva delle reti (viabilità, adduzione idrica, gestione acque reflue ecc);

- nel resede potranno essere installati manufatti precari e strutture di arredo fisse solo se gli stessi risultino correttamente inseriti senza alterare le caratteristiche architettoniche e percettive del complesso poderale;
- per ogni complesso poderale potrà essere prevista al massimo una piscina all'interno del resede di pertinenza a condizione che sia dimostrato un corretto inserimento paesaggistico e vengano preservati i valori storici e architettonici del complesso;
- la realizzazione o la modifica delle sistemazioni esterne (accessi, recinzioni e simili) sono consentite solo attraverso sistemi che non pregiudichino l'integrità e la leggibilità della struttura insediativa storica. La vegetazione a corredo dei complessi poderali dovrà essere realizzata solo con specie autoctone e senza creare effetti di sbarramento visivo;
- al fine di garantire una corretta coesistenza delle funzioni agricole e residenziali l'eventuale modifica del tracciato della strada di Casaglia potrà essere autorizzato solo a condizione che sia dimostrato, attraverso un progetto unitario, l'ottimale inserimento morfologico e paesaggistico del tracciato modificato. Dovranno essere comunque evitate, in prossimità dei singoli complessi poderali, deviazioni repentine a ridotto raggio di curvatura. Tale intervento è subordinato a specifica convezione con l'Amministrazione comunale con la quale sia garantita una gestione dei percorsi finalizzata al mantenimento del carattere rurale dell'area e alla fruizione pubblica pedo-ciclabile.

Per quanto non specificato nel presente articolo resta salva la disciplina generale del territorio rurale.

Si riporta la rappresentazione grafica dell'area.

## Cartografia dell'Area Villa del Nero Torrigiani - scala 1:10.000





**Articolo 67**  
**Zone per servizi cimiteriali e relative fasce di rispetto**

Le zone per servizi cimiteriali (corrispondenti alle zone F. del D.M. n.1444/68) presenti nel territorio rurale sono le seguenti:

- 1. Cimitero in loc. Romita**
- 2. Cimitero in loc. Bonazza**
- 3. Cimitero in loc. Badia a Passignano**
- 4. Cimitero in loc. Noce**
- 5. Cimitero in loc. Sambuca**
- 6. Cimitero loc. Cortifedi**
- 7. Cimitero loc. Tavarnelle**
- 8. Cimitero in loc. Morrocco**
- 9. Cimitero in loc. San Donato in Poggio**

In tali zone sono consentiti esclusivamente gli interventi relativi alla gestione e ampliamento dei cimiteri esistenti.

Le aree cimiteriale di cui sopra sono circondate da fasce di rispetto aventi raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, per le quali, oltre alle disposizioni relative alle rispettive zone di appartenenza, valgono le limitazioni di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie R.D. n.1265/1934 e s.m.i. .

Nelle fasce di rispetto, sono consentiti gli interventi ammessi dal suddetto Testo Unico, fatto salvo il rispetto della specifica disciplina del presente R.U..

Le limitazioni relative alle fasce di rispetto cimiteriale valgono anche per l'area circostante il cimitero di Barberino Val d'Elsa che ricade nel territorio del Comune di Tavarnelle Val di Pesa e per l'area circostante il cimitero ubicato nel Comune di Montespertoli che ricade nel Comune di Tavarnelle val di Pesa.

**Articolo 68**  
**Aree per attrezzature di interesse comune collocate nel territorio rurale**

Le aree per attrezzature ed impianti di interesse generale, corrispondenti a alle zone F di cui all'art.2 del D.M. 02/04/68 n°1444, collocati all'interno del territorio rurale, sono le seguenti:

- 1) Depuratore Tavarnelle** - esistente
- 2) Depuratore San Donato** – esistente
- 3) Depuratore Loc. Romita** – in previsione
- 4) Depuratore Loc. Noce** – in previsione
- 5) Depuratore Loc. Morrocco** – in previsione
- 6) Depuratore Loc. Badia a Passignano** – in previsione

*Destinazioni d'uso consentite:*

- di servizio: Depuratore (ST).
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

*Categorie di intervento consentite:*

Sono consentite esclusivamente le opere necessarie per il funzionamento del depuratore

Le aree di cui sopra sono circondate da fasce di rispetto (corrispondenti alle zone E

del D.M. n.1444/68), finalizzate anche all'eventuale ampliamento dei depuratori, per le quali, oltre alle disposizioni relative alle rispettive zone di appartenenza, valgono le limitazioni di cui alla deliberazione del Comitato per la tutela delle acque da inquinamento del 4.02.77 e successive modifiche e integrazioni.

Le fasce di rispetto sono costituite, in ogni caso, da aree che circondano gli impianti per una profondità di 100 m. Nei progetti che interessano aree nelle circostanze degli impianti di cui trattasi dovrà essere dimostrata, con rilievo in scala almeno in scala 1:500, l'effettivo ingombro delle fasce di rispetto. Tale rilievo, certificato da tecnico abilitato, prevale sulla rappresentazione contenuta negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.

### **Articolo 69** **Aree di degrado geofisico**

E' l'area attualmente occupata dalla cava di Pescina. Per essa valgono le disposizioni contenute PRAER e nella "Autorizzazione per la coltivazione e il recupero di cava di inerti" rilasciata in data 11.02.2004 prot. n.1867.

### **Articolo 70** **Zone interessate da Piani attuativi adottati o in corso di esecuzione**

Sono aree per le quali risultano approvati appositi Piani Attuativi sulla base di strumenti urbanistici precedenti al presente Regolamento Urbanistico. Esse corrispondono alle Zone B di cui all'art.2 del D.M. 1444/68. Le aree in questione, collocate nel territorio rurale, sono le seguenti:

- 1.**P.E.E.P. Romita:** Le destinazioni d'uso e la configurazione urbanistica del comparto sono quelle previste nel Piano attuativo approvato con delibera n.85/CC del 26/09/05.
- 2.**Piano Attuativo Campiglia:** Le destinazioni d'uso e la configurazione urbanistica del comparto sono quelle previste nel Piano attuativo approvato con delibera n.6/CC
- 3.**Piano Attuativo Morrocco:** Le destinazioni d'uso e la configurazione urbanistica del comparto sono quelle previste nel Piano attuativo approvato con delibera n.124/CC del 20/09/05.
- 4.**Piano Attuativo Area SP San Donato in Poggio:** Le destinazioni d'uso e la configurazione urbanistica del comparto sono quelle previste nel Piano attuativo approvato con delibera del Consiglio Comunale del 22.03.07
- 5.**Piano Attuativo San Martino a Cozzi - Albanella:** Le destinazioni d'uso e la configurazione urbanistica del comparto sono quelle previste nel Piano attuativo approvato con delibera n.122/CC del 20/09/05.
- 6.**Piano Attuativo Cerbaia:** Le destinazioni d'uso e la configurazione urbanistica del comparto sono quelle previste nel Piano attuativo approvato con delibera n.123/CC del 20/09/05.

Per i Piani Attuativi di cui sopra potranno essere richieste varianti alle seguenti condizioni:

- che non vengano modificati i parametri urbanistici-edilizi previsti nelle N.A. dei rispettivi piani;

- che non vengano modificati i perimetri dei comparti;
- che la richiesta sia corredata anche delle valutazioni integrate previste dalla LR 1/2005.

**Articolo 71**  
**Fasce di rispetto stradale**

Sono le aree a protezione della viabilità. Per esse valgono le disposizioni contenute nell'art.16 del vigente Codice della strada e nell'art.26 del relativo Regolamento di attuazione.

## **Capo V**

### **Interventi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale**

#### **Articolo 72**

#### **Il patrimonio edilizio nel territorio rurale**

Gli edifici esistenti nel territorio rurale sono quelli esterni alle U.T.O.E. Sono stati numerati in cartografia e classificati per tipo edilizio. L'analisi tipologica, effettuata sulla base del catasto leopoldino, del catasto d'impianto (1939), della C.T.R. ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

#### **Tipi edilizi storici:**

- edificio specialistico religioso**
- villa; villa/fattoria**
- edificio specialistico**
- edificio di base di architettura spontanea, di origine medievale/rinascimentale**
- edificio di base, con progetto definito, di epoca lorenese e successiva**
- rustico**

Gli edifici compresi in tali categorie, quando non trasformati e nei casi definiti nelle schede di analisi, rappresentano testimonianze significative dell'articolazione e della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio e dell'evoluzione del paesaggio.

Le opere e gli interventi su tali edifici, nel caso che si preveda una modifica dell'aspetto esteriore e delle relative aree di pertinenza sono subordinati alla preventiva acquisizione del parere della Commissione Edilizia, quale atto di assenso ai sensi dell'art. 79 comma 5 lettera d) della L.R.T. 01/2005.

Il parere preventivo suddetto non si rende necessario nei seguenti casi:

- manutenzione delle facciate e delle relative finiture non comportanti modifica delle tipologie di materiali presenti e/o tecnologie costruttive;
- traslazione e/o modifica di elementi costitutivi l'involucro edilizio (aperture, volumi accessori, maggiori spessori delle murature e del solaio di copertura dovuti al miglioramento dell'isolamento termico ecc.) fino a 10 cm (purché tali interventi siano ammessi dalla scheda relativa all'edificio);
- realizzazione delle opere strettamente necessarie alla messa in sicurezza delle coperture degli edifici ai sensi del D.P.G.R. 62R/2005;
- opere di pavimentazione degli spazi esterni per superfici inferiori a 50 mq;
- beni culturali ai sensi della parte II D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939) per i quali si rende comunque necessaria l'autorizzazione ai sensi degli artt. 21, 22 dello stesso D.Lgs. 42/2004.

Nei casi di cambio di destinazione d'uso , cambio di utilizzo dei singoli vani, o di frazionamenti, il rapporto di aeroilluminazione di cui all' art. 5 del DM 05/07/1975 potrà essere ridotto ad un dodicesimo.

Rapporti inferiori di aeroilluminazione o ulteriori deroghe anche concernenti aspetti specifici legati all'utilizzo dell'unità immobiliare, potranno essere assentite previo parere favorevole rilasciato dalla A.S.L. Competente ai sensi dell'art. 82 comma 4 lettera b) punto 1) della L.R. 01/2005.

Sono inoltre soggetti a particolare tutela gli immobili compresi nell'elenco dei "siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale" nonché nel "repertorio delle aree e manufatti di interesse archeologico" di cui al PTC della Provincia di Firenze.

Le schede del patrimonio edilizio nel territorio aperto individuano gli interventi ammissibili sui singoli immobili o sui complessi immobiliari in base alla definizione dei pertinenti caratteri storico-architettonici e alla tipologia edilizia di riferimento.

Qualora da studi di dettaglio siano rilevate, all'interno di un complesso immobiliare, porzioni di edificato incongrue rispetto alla classificazione stabilita dalla rispettiva scheda di rilevamento ed aventi tutte le seguenti caratteristiche:

- *risultino facilmente identificabili anche da un esame a vista come parti incongrue rispetto all'organismo edilizio storicizzato / superfetazioni;*
- *derivino da interventi di recente edificazione e comunque non rintracciabili nella mappa del catasto di impianto (1939);*
- *risultino volumetrie comunque legittime;*

per le sole suddette porzioni possono essere consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia comportanti, a fronte della demolizione totale delle stesse, la ricostruzione di Superficie Utile Lorda in uguale misura e comunque fino ad un massimo assoluto di 150 mq da realizzarsi con un unico corpo di fabbrica. La volumetria recuperata deve essere ubicata in prossimità del complesso edilizio originario in modo da non comportare la realizzazione di nuova viabilità e/o nuove opere di urbanizzazione primaria.

Detti interventi dovranno necessariamente essere inseriti all'interno di un progetto globale di recupero e miglioramento architettonico-ambientale dell'intero organismo edilizio e della relativa area di intervento.

I suddetti interventi sono consentiti solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale.

Fatte salve condizioni più restrittive derivanti dalla valutazione di compatibilità architettonica e di inserimento ambientale dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- H max 2 piani
- Altezza ambientale= 6,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 m
- Distanza minima da altri fabbricati = 10,00 m

Sugli edifici per i quali sia prevista, dalla relativa scheda di rilevamento, la categoria di intervento "Restauro" potranno essere assentiti interventi di Ristrutturazione Edilizia R1 previo parere vincolante della C.E.C. e senza necessità di variante al presente regolamento urbanistico.

A tale scopo dovrà essere presentata una dettagliata relazione tecnica finalizzata ad evidenziare e documentare le parti originarie di rilievo storico-architettonico da preservare e recuperare, le varie fasi di crescita e trasformazione dell'immobile nonché differenziare le parti aggregate in epoca successiva come superfetazioni o tentativi di integrazione posticcia. Il progetto di ristrutturazione dovrà contenere tutti gli elementi utili ad una valutazione di compatibilità dell'intervento proposto.

La relazione tecnica dovrà contenere un rilievo architettonico, momento di analisi, lettura e comprensione dell'architettura nei suoi elementi costitutivi, formali, tipologici e costruttivi. Tale rilievo, corredato dall'esito di saggi sui materiali e le caratteristiche costruttive, integra le schede di analisi e completa il quadro delle conoscenze del patrimonio comunale e consente la più certa determinazione degli interventi di riuso e delle nuove suddivisioni immobiliari.

I suddetti interventi di Ristrutturazione Edilizia dovranno comunque essere progettati ed eseguiti nel rispetto della disciplina relativa alla classificazione tipologica dell'edificio stesso.

Agli edifici storici, se ne affiancano altri, realizzati dopo la seconda guerra mondiale, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie:

#### **Fabbricati recenti:**

- fabbricato recente residenziale**
- edificio ad uso agricolo / capannone agricolo**
- edificio produttivo**
- annesso**
- manufatto precario**

Per ogni tipologia individuata è indicata la modalità d'intervento, per componenti tipologiche (volume, morfologia, impianto distributivo, collegamenti) e per componenti edilizie ed architettoniche, le possibili destinazioni d'uso, i criteri per l'aumento delle unità insediative.

Allo scopo di individuare gli interventi effettivamente consentiti nell'ambito degli insediamenti di cui al presente capo, hanno valore prescrittivo i contenuti dello studio geologico di supporto alla redazione del R.U. ed in particolare:

- le valutazioni e le indicazioni riportate nelle singole schede di fattibilità;
- le condizioni e/o prescrizioni ricavabili in funzione della attribuzione di classe di fattibilità di ogni tipologia di intervento mediante l'uso dell'abaco delle fattibilità in relazione alle classi di pericolosità (geologica e/o idraulica);
- le altre indicazioni su altri interventi contenute nella relazione tecnica.

**Fabbricati non schedati:**

Per gli edifici del territorio aperto eventualmente non schedati, sono consentiti interventi fino alla categoria del restauro e risanamento conservativo senza modifica della destinazione d'uso agricola.

Qualora l'edificio non classificato risulti di recente costruzione potranno essere consentiti, previa presentazione di specifica relazione tecnica e l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia, gli interventi ammessi in funzione della rispettiva classificazione tipologica per i fabbricati di cui all'art.80 delle presenti NTA.

La relazione di cui sopra dovrà documentare con atti certi (foto aeree, titoli abilitativi edilizi, ecc.) la genesi costruttiva dell'edificio. Non potranno essere considerati comunque edifici recenti gli edifici rintracciabili nella mappa del catasto di impianto (1939).

### **Articolo 73** **Unità d'intervento**

Gli edifici nel territorio rurale sono inseriti in unità di che corrispondono alle aree e alle strutture ricomprese nelle "aree pertinenziali" di cui all'art. 5 delle presenti norme

Le unità d'intervento sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e contengono una o più unità immobiliari.

I progetti dei singoli edifici o dei complessi dovranno considerare in modo unitario e integrale l'ambito dell'unità d'intervento, sia come sistemazione paesaggistica che per il complesso delle opere di urbanizzazione (approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e del liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti).

Per le unità d'intervento che contengono edifici classificati fra i tipi edilizi storici si deve conservare il rapporto unitario fra l'edificio, il giardino, l'aia circostante o corte rurale, gli spazi liberi di pertinenza.

Le recinzioni sono ammesse, nel rispetto dell'art. 62 delle presenti N.T.A., per il resede/unità di intervento strettamente collegato all'edificio o al complesso di edifici senza suddividere le corti e gli spazi comuni, salvo specifiche indicazioni dedotte dalle norme successive o dalle schede d'indagine. Sono ammesse delimitazioni di aree di lavoro, allevamento, percorsi con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta, arbusti e alberature di specie tipiche.

### **Articolo 74** **Edificio specialistico religioso**

*Definizione:* chiese, oratori, cappelle, conventi e monasteri, fabbricati destinati a funzioni di culto, alla residenza di ordini religiosi.

Rivestono interesse collettivo in quanto hanno avuto un ruolo fondamentale di riferimento per gli insediamenti rurali e per l'organizzazione funzionale del territorio.

*Categorie d'intervento consentite:*

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo. Tale categoria comprende anche il ripristino filologico nonché il ripristino tipologico per i conventi e gli edifici utilizzati come residenziali.

Sono vietate le categorie di intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

Gli interventi di cui sopra sono consentite esclusivamente nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la conservazione del volume, del numero dei piani e dell'impianto tipologico originario; il consolidamento, con sostituzione solo delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota di murature portanti, solai a volte, scale, copertura;
- L'inserimento di ulteriori collegamenti nei vani accessori è ammesso se strettamente funzionale agli usi previsti;
- la conservazione o il restauro degli elementi architettonici e decorativi (fronti interni ed esterni, copertura, ambienti interni) con il ripristino delle parti alterate; il mantenimento nella posizione e nella forma delle aperture storiche;
- la conservazione e il ripristino degli spazi liberi e circostanti con demolizione delle superfetazioni.
- Aumento di unità immobiliari: Non ammesso. Non sono inoltre ammessi accorpamenti e suddivisioni delle unità immobiliari.

*Destinazioni d'uso consentite:*

- Per le chiese la destinazione naturale è quella religiosa o, in mancanza, una destinazione culturale e museale che renda fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.
- Per i conventi e gli edifici religiosi ove sia venuta a mancare, la destinazione religiosa originaria sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fra cui:
  - uffici e direzionale, di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali;
  - turistico-ricettiva;
  - La destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo.

Qualsiasi destinazione non può alterare l'impianto tipologico e distributivo.

**Articolo 75**  
**Villa; Villa/fattoria**

**Definizione:** sono le residenze dell'aristocrazia e i complessi di fattoria in genere composti da un corpo principale più o meno articolato planimetricamente, di solito a tre livelli fuori terra con il piano nobile destinato ad ospitare il proprietario, il piano terra dedicato all'uso agricolo e di servizio, il piano superiore per il personale.

Hanno una particolare valenza paesaggistica in quanto circondati da giardini, parchi, annessi specializzati (scuderie, carraie, cantine, forni).

Costituiscono di norma un complesso edilizio unitario con particolare valore architettonico e monumentale.

*Categorie d'intervento consentite:*



- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo. Tale categoria comprende anche il ripristino filologico ed il ripristino tipologico.

Sono vietate le categorie di intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

Gli interventi di cui sopra sono consentite esclusivamente nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il mantenimento del volume, la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi);
- la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico anche mediante la demolizione delle superfetazioni;
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
- il consolidamento e il riuso abitativo dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;
- Aumento di unità immobiliari: è ammesso l'aumento di unità immobiliari, occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né gli elementi di pregio architettonico.

***Destinazioni d'uso consentite:***

- Residenza. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano primo/nobile, fra cui:
  - attività ricettiva, convitti e studentati
  - direzionale
  - di servizio, attività pubbliche e di interesse pubblico;
  - commerciale negli annessi e al solo piano terreno se complementari alle attività principali.
  - agricola

Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quelle di cui sopra.

Nelle schede di indagine sono individuati gli organismi particolarmente complessi ed articolati, per i quali gli elaborati di cui all'art.81 della L.R. 1/2005 dovranno contenere una analisi storico-architettonica per determinare le unità abitative, in base ai criteri tipologici. A questo fine è necessaria una analisi storica e tipologica dell'edificio per individuare le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale e le caratteristiche costruttive, in modo da determinare in modo consapevole il riuso e le nuove suddivisioni.

L'analisi di cui sopra è necessaria anche per la sistemazione esterna, con la quale si deve salvaguardare il rapporto tra edificio ed area di pertinenza, evitando suddivisioni con recinzioni, siepi o altri elementi divisorii, pure se di diverse proprietà.

## **Articolo 76**

### **Edificio specialistico**

**Definizione:** sono mulini, fornaci, frantoi, unità edilizie speciali e di riferimento nell'organizzazione tradizionale della campagna. Si presentano con varie articolazioni planimetriche e volumetriche e costituiscono, con le sistemazioni idrauliche e tecniche, complessi di particolare valore, anche quando trasformati, in quanto testimonianza della civiltà rurale locale.

**Categorie d'intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Sono vietate le categorie di intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

Gli interventi di cui sopra sono consentite esclusivamente nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il mantenimento della sagoma anche in riferimento all'andamento del terreno circostante; eccettuato l'eventuale maggiore spessore del solaio di copertura fino a 16 cm per fini di isolamento termico e a condizione che vengano adottati idonei accorgimenti tecnici atti a limitare la percezione esterna del maggiore spessore della copertura e mantenendo la quota di gronda esistente.
- la conservazione o il ripristino degli elementi caratterizzanti il tipo edilizio (vani dedicati alle attività molitorie e cucina tradizionale se presente), dell'impianto distributivo, con il mantenimento della scala esterna o della scala della parte residenziale nella posizione in essere, dei muri portanti perimetrali ed interni, dei solai, delle coperture;
- la conservazione dei fronti esterni, mantenendo la posizione e la forma delle aperture storiche, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico anche mediante la demolizione delle superfetazioni. Per questi edifici in pietra o a mattoni, se originariamente non intonacati, si mantiene la finitura "a faccia vista" con eventuale finitura "a rasa pietra" in malta di calce, evitando stuccature dei giunti a cemento.
- il rifacimento con le medesime caratteristiche e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi (travi, solai, volte, strutture murarie), l'eliminazione o sostituzione di nuovi elementi ed eventuale trasformazione degli impianti tecnici;
- il consolidamento e il riuso abitativo dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;
- la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile
- Aumento di unità immobiliari: non ammesso.

**Destinazioni d'uso consentite:**

Sono quelle originarie o quelle per altri servizi e attività pubbliche o di uso collettivo, per attività ricettive, limitatamente ad affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca.

Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quelle di cui sopra.

Gli elaborati di cui all'art.81 della L.R. 1/2005 dovranno contenere un rilievo architettonico, momento di analisi, lettura e comprensione dell'architettura nei suoi elementi costitutivi, formali, tipologici e costruttivi. Tale rilievo, corredato dall'esito di saggi sui materiali e le caratteristiche costruttive, integra le schede di analisi e completa il quadro delle conoscenze del patrimonio comunale e consente la più certa determinazione degli interventi di riuso e delle nuove suddivisioni immobiliari.

### **Articolo 77**

#### **Edificio di base di architettura spontanea, di origine medievale/rinascimentale**

**Definizione:** sono le case coloniche con destinazione residenziale e produttiva di origine medievale, formate con un'aggregazione successiva di parti intorno al nucleo originale. Possono presentare diverse modalità di aggregazione e, in alcuni casi, caratteri architettonici di particolare interesse. Negli insediamenti più antichi si ha la presenza di case torri, a pianta quadrata o rettangolare, caratterizzate da accurati rivestimenti murari in bozze di pietra scarpellinate, disposte a filaretti.

Gli edifici a sviluppo orizzontale sono a pianta rettangolare, disposti su due piani, in muratura di pietrame in varia pezzatura, con tetto a capanna; in questi casi l'abitazione è al primo piano e al piano terreno vi sono vani per gli attrezzi e gli animali. Si sviluppano intorno ad uno spazio libero, aia o corte, e negli esempi più tardi di età moderna, la crescita continua produce disposizioni di masse giustapposte e intersecate oltre che annessi staccati dal corpo principale. In questo periodo si cominciano ad inserire torri colombaie, logge e scale esterne

#### ***Categorie d'intervento consentite:***

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione R1 esclusivamente nei casi in cui tale intervento è indicato nelle schede di indagine.

Sono vietate le categorie di intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti esclusivamente nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il mantenimento della sagoma anche in riferimento all'andamento del terreno circostante, eccettuato l'eventuale maggiore spessore del solaio di copertura fino a 16 cm per fini di isolamento termico e a condizione che vengano adottati idonei accorgimenti tecnici atti a limitare la percezione esterna del maggiore spessore della copertura e mantenendo la quota di gronda esistente.
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo per il nucleo abitativo originario, con il mantenimento della scala della parte residenziale nella posizione in essere, dei muri portanti perimetrali ed interni, dei solai, delle coperture;
- la conservazione dei fronti esterni, mantenendo la posizione e la forma delle aperture storiche, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico anche mediante la demolizione delle superfetazioni e stratificazioni incongrue. Per questi edifici in pietra o a mattoni, se originariamente non intonacati, si mantiene la finitura "a faccia vista" con eventuale finitura "a rasa pietra" in malta di calce, evitando stuccature dei giunti a cemento.
- il rifacimento con le medesime caratteristiche e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi (travi, solai, volte, strutture murarie), l'eliminazione o sostituzione di nuovi elementi ed eventuale trasformazione degli impianti tecnici;

- il consolidamento e il riuso abitativo dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;
- la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile
- Aumento di unità immobiliari: l'aumento di unità immobiliari è ammesso in un numero corrispondente alle fasi di crescita, dotate di identità architettonica, anche tramite riuso dei rustici connessi, per cellule strutturali che abbiano una dimensione di almeno mq 55 di superficie lorda.
- Si deve conservare il rapporto unitario fra l'edificio e l'aia circostante o corte rurale.

***Destinazioni d'uso consentite:***

- residenziale
- agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
- turistica- ricettiva, limitatamente ad affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca.
- di servizio

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

Gli elaborati di cui all'art.81 della L.R. 1/2005 dovranno contenere un rilievo architettonico, momento di analisi, lettura e comprensione dell'architettura nei suoi elementi costitutivi, formali, tipologici e costruttivi. Tale rilievo, corredato dall'esito di saggi sui materiali e le caratteristiche costruttive, integra le schede di analisi e completa il quadro delle conoscenze del patrimonio comunale e consente la più certa determinazione degli interventi di riuso e delle nuove suddivisioni immobiliari.

**Articolo 78**

**Edificio di base, con progetto definito, di epoca lorenese e successiva**

**Definizione:** sono le case coloniche realizzate sulla base di indicazioni di architetti dell'amministrazione granducale (Ferdinando Morozzi, Giuseppe Manetti) o secondo classici canoni estetici che si ispirano, semplificandole, alle ville buontalentine. Sono edifici a pianta regolare e compatta, raramente quadrata, con tetto a padiglione, sormontato da un torrino. Prevale la geometria delle pareti intonacate scandite dall'ordinata disposizione delle finestre e, raramente, da una o più logge e dalle modanature in pietra serena. L'abitazione è al piano primo, con una grande cucina in genere al piano terreno, dove si trovano anche gli spazi per gli animali, per gli attrezzi e per il lavoro, (che sostituiscono in genere i loggiati aperti), ai quali si accede da ampie aperture. La torre colombaia è una e centrale, ma vi sono casi con due torri laterali. Nelle case realizzate nell'ottocento le logge tendono a sparire, così come la torre colombaia. Si aggiungono fienili e granai a due piani, con tetto a capanna, caratterizzati dai tamponamenti alveolati in laterizio. Gli edifici sono intonacati con murature miste in pietra e laterizio.

***Categorie d'intervento consentite:***

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo. Tale categoria comprende anche il ripristino tipologico;

- Ristrutturazione R1 esclusivamente nei casi in cui tale intervento è indicato nelle schede di indagine.

Sono vietate le categorie di intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

Gli interventi di cui sopra sono consentite esclusivamente nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il mantenimento della sagoma anche in riferimento all'andamento del terreno circostante, eccettuato l'eventuale maggiore spessore del solaio di copertura fino a 16 cm per fini di isolamento termico e a condizione che vengano adottati idonei accorgimenti tecnici atti a limitare la percezione esterna del maggiore spessore della copertura;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo con il mantenimento della scala della parte residenziale nella posizione in essere, dei muri portanti perimetrali ed interni, dei solai, del tetto a padiglione, della loggia e del portico;
- la conservazione dei fronti esterni e delle simmetrie, mantenendo la posizione e la forma delle aperture storiche, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico, anche mediante la demolizione delle superfetazioni e stratificazioni incongrue. Per questi edifici si mantiene l'intonaco del tipo "civile" con esclusione di materiali plastici e sintetici;
- il rifacimento con le medesime caratteristiche e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi (travi, solai, volte, strutture murarie), l'eliminazione o sostituzione di nuovi elementi ed eventuale trasformazione degli impianti tecnici;
- il consolidamento e il riuso abitativo dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;
- Aumento di unità immobiliari: l'aumento delle unità immobiliari, è consentito nei casi di riuso dei rustici indipendenti inseriti nell'organismo edilizio;
- Si deve conservare il rapporto unitario fra l'edificio e l'aia circostante o corte rurale;
- Per l'annesso sito in loc. Corbaie (scheda n. 723) è ammessa la demolizione e il recupero del volume esistente nell'ambito del nucleo delle Corbaie a condizione che l'intervento venga eseguito, mediante Piano attuativo, con i criteri di cui al capo IV delle presenti norme.

***Destinazioni d'uso consentite:***

- residenziale;
- agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;
- turistica- ricettiva, limitatamente ad affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca;
- di servizio;

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

**Articolo 79**  
**Rustico**

**Definizione:** Sono gli annessi isolati, ricorrenti nei complessi rurali, utilizzati come fienili, stalle, ricovero attrezzi o altri usi, testimonianza della cultura materiale della civiltà rurale. Nel caso di rustici maggiori si tratta di manufatti con identità architettonica definita, a uno o due piani, tetto a capanna, in genere con impianto monocellulare,

articolati secondo varie disposizioni plano-volumetriche. I rustici minori sono edifici, anche con pregi costruttivi, di dimensione più ridotta utilizzati per particolari funzioni, quali porcilaie, stalletti, pollai, forni, tettoie, pozzi.

**Categorie d'intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo. Tale categoria comprende anche il ripristino tipologico;
- Ristrutturazione R1 esclusivamente nei casi in cui tale intervento è indicato nelle schede di indagine.

Sono vietate le categorie di intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

Gli interventi di cui sopra sono consentite esclusivamente nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il mantenimento della sagoma anche in riferimento all'andamento del terreno circostante; eccettuato l'eventuale maggiore spessore del solaio di copertura fino a 16 cm per fini di isolamento termico e a condizione che vengano adottati idonei accorgimenti tecnici atti a limitare la percezione esterna del maggiore spessore della copertura, rialzamenti della muratura fino ad un massimo di 30 cm che si rendessero necessari per la realizzazione del cordolo antisismico, purchè non risulti possibile operare nell'ambito delle altezze esistenti senza alterare elementi di qualità architettonica;
- la conservazione o il ripristino dei muri portanti perimetrali e dei pilastri, dei solai se di pregio, delle coperture. L'inserimento di nuovi collegamenti verticali è ammesso purché siano conservate le caratteristiche strutturali storiche. Negli edifici per i quali è consentita la ristrutturazione edilizia/ristrutturazione edilizia R1 e previo parere favorevole della commissione edilizia, è consentito l'inserimento di nuovi solai solo nei casi in cui tale intervento non determini l'alterazione dell'aspetto compositivo delle facciate.
- la conservazione della posizione e della forma delle aperture storiche, con il mantenimento della porta carraia frontale ad arco, (con portone o infissi a filo interno) e delle aperture a griglia in mattoni con tamponamenti e infissi a filo interno. Eventuali nuove finestre e porte devono avere forma e dimensioni analoghe a quelle storiche, da aprirsi soprattutto nel fronte tergale timpanato in genere privo di aperture. Per questi edifici in pietra, se originariamente non intonacati, si mantiene la finitura "a faccia vista" con eventuale finitura "a rasa pietra" in malta di calce, evitando stuccature dei giunti a cemento; se in origine intonacati, si mantiene l'intonaco del tipo "civile" con esclusione di materiali plastici e sintetici.
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche;
- Aumento di unità immobiliari: È ammesso il riuso abitativo in una unica unità residenziale immobiliare, per manufatti che consentano una superficie lorda di almeno mq 60.
- I rustici minori, recuperati nelle loro caratteristiche costruttive, mantengono la funzione di annessi agricoli o possono essere riutilizzati come locali accessori.

**Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale;
- agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;
- turistica- ricettiva, limitatamente ad affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca;
- direzionale;

- attività artigianali compatibili con la residenza;
- di servizio;

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

### **Articolo 80** **Fabbricati recenti**

Sono i fabbricati recenti o i fabbricati profondamente trasformati senza un chiaro riferimento ad un modello, tradizionale o contemporaneo, per i quali non si prevedono regole di conservazione, se non la cura nell'inserimento paesaggistico e ambientale.

Sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- edificio recente residenziale
- edificio ad uso agricolo / capannone agricolo
- edificio produttivo
- annesso
- manufatto precario

### **Articolo 81** **Edificio recente residenziale**

**Definizione:** sono gli edifici, residenziali e non residenziali, realizzati dopo il secondo dopoguerra che non seguono modelli tipologici precedenti, edifici realizzati nell'anno di moratoria della legge ponte, villette e altri immobili di recente edificazione o profondamente alterati rispetto al carattere originario.

#### ***Categorie d'intervento consentite:***

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia. Nell'ambito di tale intervento, le opere di cui all'art.79 co.2 lett.d), punti 1, 2 e 3, e art.79 co.2 lett.e) sono consentite esclusivamente per edifici con destinazione d'uso abitativo;
- Sostituzione edilizia esclusivamente per edifici ad uso abitativo;
- Ristrutturazione urbanistica.
- Nuova costruzione. Tale intervento è consentito esclusivamente in ampliamenti di edifici ad uso abitativo rurale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici- edilizi:
  - a) per interventi senza PAPMAA :  
 volume max = 100 mc *una tantum*  
 Altezza max = a quella dell'edificio esistente  
 Distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 m  
 Distanza minima da altri fabbricati = 10,00 m
  - b) per interventi con PAPMAA :  
 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

Per gli edifici storici profondamente alterati è esclusa la demolizione.

**Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale;
- agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;
- di servizio.

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

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

**- edificio recente residenziale in loc. Macereto - Sambuca – strada del Canaglia (scheda n. 565):**

*destinazioni d'uso consentite :*

- nell'edificio principale (**scheda n.565**) sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi;
- turistico -ricettiva;

*categorie di intervento consentite:*

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con esclusione delle addizioni funzionali;

**- annessi in loc. Macereto - Sambuca – strada del Canaglia (schede: 566, 567, 568):**

*destinazioni d'uso consentite :*

- Per gli altri edifici presenti sul lotto (**schede n. 566, 567, 568**) sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale limitatamente ai pubblici esercizi;
- turistico-ricettiva;
- residenziale;
- di servizio,;
- agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;

*categorie di intervento consentite:*

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con esclusione delle addizioni funzionali;
- sostituzione edilizia. Tale categoria di intervento è consentita esclusivamente per la realizzazione di strutture residenziali previa la demolizione completa dei manufatti e con i seguenti parametri urbanistici-edilizi: Volume = 1200 mc, H = due piani, H ambientale = m.7.00, distanza minima dai confini di proprietà = m.5.00, distanza minima tra edifici = m.10.00.

**- edificio recente residenziale (scheda n. 740):**

In aggiunta alle destinazioni d'uso previste dalla presente norma è consentita la destinazione " commerciale limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande".

**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 resede;
- 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, 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 Reg. 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'edificato esistente. L'intervento di ristrutturazione urbanistica sarà consentito mediante piano di recupero di iniziativa privata ai sensi art. 119.2 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 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 gli edifici isolati di nuova realizzazione.

L'intervento dovrà inoltre 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;

### **Articolo 83** **Edificio produttivo**

**Definizione:** sono gli edifici nei quali si svolgono attività produttive non agricole, compresi i piazzali per depositi di vario genere. Rappresentano realtà da rilocalizzare nelle zone funzionali produttive.

**Categorie d'intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria e di adeguamento igienico-sanitario;
- Per gli edifici delle aziende che si sono rilocalizzate sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, con cambio di destinazione d'uso secondo le indicazioni delle schede d'indagine, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - SUL = 30% di quella esistente legittimamente edificata
  - Altezza max = due piani
  - Altezza ambientale = 6,50 m
  - 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;
- residenziale.

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

**Prescrizioni particolari:**

In caso di trasferimento o dismissione delle attività produttive, sono ammessi, mediante piano attuativo, i seguenti interventi e destinazioni d'uso:

- **edificio produttivo su retro di villa Naldini Del Riccio, via Palazzolo, 35/40 (scheda n.99):**
  - o *destinazioni d'uso consentite* : residenziale, turistico-ricettiva, di servizio;
  - o *categorie di intervento consentite*: ristrutturazione urbanistica con demolizione totale dei fabbricati esistenti e con il rispetto dei seguenti parametri urbanistici- edilizi: SUL = 30% di quella esistente, H = due piani, H ambientale = m.7.00, distanza minima dai confini di proprietà = m.5.00, distanza minima tra edifici = m.10.00;
- **edificio produttivo strada Palazzolo,20/GL (scheda n.119):**
  - o *destinazioni d'uso consentite* : residenziale, turistico-ricettiva, di servizio;
  - o *categorie di intervento consentite*: ristrutturazione urbanistica con demolizione totale dei fabbricati esistenti e con il rispetto dei seguenti parametri urbanistici- edilizi: SUL = 30% di quella esistente, H = due piani, H ambientale = m.7.00, distanza minima dai confini di proprietà = m.5.00, distanza minima tra edifici = m.10.00;
- **edificio produttivo strada Palazzolo,20/GL (scheda n.121):**
  - o *destinazioni d'uso consentite* : residenziale, turistico-ricettiva, di servizio;
  - o *categorie di intervento consentite*: ristrutturazione urbanistica con demolizione totale dei fabbricati esistenti e con il rispetto dei seguenti parametri urbanistici- edilizi: SUL = 30% di quella esistente, H = due piani, H ambientale = m.7.00, distanza minima dai confini di proprietà = m.5.00, distanza minima tra edifici = m.10.00;
- **edificio produttivo Pod. Fornace – strada di Montecchio (schede da n.643, 644 e 645):**
  - o *destinazioni d'uso consentite* : agricola e funzioni connesse a i sensi di legge;
  - o *categorie di intervento consentite*: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- **edificio produttivo San Martino a Cozzi – strada Sinigogola (scheda n.855/A):**
  - o *destinazioni d'uso consentite* : agricola e funzioni connesse ai sensi di legge, turistico-ricettiva, di servizio;

- o *categorie di intervento consentite*: sostituzione edilizia con i seguenti parametri urbanistici- edilizi: Volume uguale a quello esistente, H = due piani, H ambientale = m.7.00, distanza minima dai confini di proprietà = m.5.00, distanza minima tra edifici = m.10.00;

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

I progetti di ristrutturazione urbanistica devono contenere le verifiche degli effetti ambientali attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente. Devono inoltre essere previste le aree a parcheggio privato e pubblico e gli interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica per il migliore inserimento nel contesto.

## **Articolo 84**

### **Manufatti precari e manufatti sanati**

I manufatti precari sono immobili che non presentano le caratteristiche di manufatti edilizi, realizzati con materiali precari, con elementi facilmente rimovibili o deteriorabili, talvolta in cattivo stato di manutenzione, in alcuni casi con parti in muratura o strutture portanti, incongrui rispetto al contesto in cui sono ubicati.

Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria, se i manufatti sono necessari all'attività agricola o ad altre attività produttive, altrimenti è prevista la demolizione.

Per i manufatti presenti nel territorio aperto costruiti abusivamente e successivamente sanati ai sensi della L. 47/85, D.L. 27/9/94 e L.326/03 valgono le seguenti prescrizioni:

#### ***Categorie d'intervento consentite:***

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia R1;
- Sostituzione edilizia. Tali interventi sono obbligati al rispetto dei criteri contenuti nel Capo IV delle presenti norme in ordine ai criteri per la realizzazione dei nuovi annessi agricoli.

#### ***Destinazioni d'uso consentite:***

E' consentita esclusivamente la destinazione d'uso per la quale è stata ottenuta la sanatoria. Fanno eccezione i manufatti sanati con destinazioni d'uso non consentite nella zona di cui trattasi che potranno avere destinazione agricola.

## **Articolo 85**

### **Annesso**

**Definizione:** sono edifici e manufatti con caratteri e strutture autonome definite, generalmente collocati nella resede, destinati a complemento dell'edificio principale, quali autorimesse, cisterne, cantine,

Gli interventi ammessi sono fino alla ristrutturazione edilizia escluso le addizioni funzionali, con il mantenimento di una destinazione complementare all'abitazione principale.

### **Articolo 86** **Nuclei storici**

Sono gli insediamenti, dalla forma compiuta e riconoscibile, di Noce e di Badia a Passignano, dettagliati in scala 1/2000 nella tav. 1 del presente R.U.

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli precisati nelle schede d'indagine, collegati alla seguente classificazione:

- Edifici specialistici religiosi: interventi ammessi fino al restauro, con le specificazioni e le destinazioni d'uso previste nell'articolo 74.
- Edifici di valore architettonico e tipologico: emergenze storico architettoniche che si qualificano come elementi generatori dei singoli borghi, torri e complessi di antico impianto con volumi articolati o ad abitazioni allineate. Intervento ammessi: fino al restauro.
- Edifici di interesse architettonico e tipologico: edifici di impianto storico, in parte alterati rispetto al carattere originario. Intervento ammesso: fino alla ristrutturazione edilizia R1, con le eventuali modalità indicata nelle schede d'indagine allegate.
- Edifici recenti. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nella quale si comprende, per i soli edifici singoli e non inseriti in piani attuativi, la demolizione e l'accorpamento di volumi accessori nel resede, regolarmente autorizzati; le addizioni funzionali ai sensi dell'art. 22 delle presenti N.T.A. sono consentite fino ad un massimo di mq 30 di S.U.L.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale
- commerciale, solo con strutture di vicinato (botteghe) al piano terra;
- turistico-ricettiva e di ristoro;
- di servizio: istruzione, attività sanitarie e sociali, culturali, religiose, uffici pubblici-amministrativi.

## **Capo VI**

### **Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

#### **Articolo 87** **Finalità**

Il presente capo regola, in ottemperanza all'art 58 della L.R. 1/05, i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inedificati in relazione alle unità minime di intervento per la riqualificazione degli insediamenti esistenti.

Gli obiettivi stabiliti per ognuna delle unità minime di intervento vengono perseguiti mediante i seguenti strumenti:

- le disposizioni contenute nei Capi III, IV, V e VII in ordine alle destinazioni d'uso consentite e quelle vietate nelle varie parti del territorio comunale;
- le disposizioni contenute nel successivo articolo 85 in ordine alla necessità o meno di titolo abilitativo per i mutamenti di destinazioni d'uso;
- le disposizioni di cui al successivo art. 86 in ordine agli oneri di urbanizzazione per i mutamenti di destinazione d'uso

#### **Articolo 88** **Unità minime di intervento**

La riqualificazione degli insediamenti esistenti, basato sulla integrazione di funzioni compatibili, viene perseguita mediante gli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico. Sulla base di tali strumenti, si individuano pertanto sei unità minime di intervento:

- Unità Minima di Intervento n°1 - corrispondente alla UTOE n°1 Tavarnelle Val di Pesa;
- Unità Minima di Intervento n°2 – corrispondente al centro storico e alle zone residenziali di Sambuca;
- Unità Minima di Intervento n°3 – corrispondente alla zona produttive di Sambuca;
- Unità Minima di Intervento n°4 – corrispondente al centro storico e alla zona residenziale di San Donato in Poggio;
- Unità Minima di Intervento n°5 – corrispondente alla zona produttiva di San Donato in Poggio;
- Unità Minima di Intervento n°6 – corrispondente al territorio aperto.

#### **Articolo 89** **Unità minima di intervento n.1**

Definizione: corrisponde all'UTOE n.1 Tavarnelle Val di Pesa.

Obiettivi: - riqualificare e diversificare la distribuzione delle funzioni in maniera da creare una zona centrale con alto valore sotto il profilo della qualità urbana e della integrazione tra funzioni residenziali, terziarie e di servizio; - consolidare il carattere esclusivamente residenziale delle zone derivanti da piani attuativi; - consentire la integrazione delle funzioni produttive con quelle di servizio e terziarie nelle aree perturbane.

Funzioni ammesse: le funzioni ammesse e non ammesse in ogni edificio, parti di esso o aree di pertinenza, nonché le quantità massime e minime per ciascuna funzione, sono quelle derivanti dalla applicazione del capo III e capo VII delle presenti norme.

**Articolo 90**  
**Unità minima di intervento n.2**

Definizione: corrisponde al centro storico ed alle zone residenziali di Sambuca.

Obiettivi: - riqualificare e diversificare la distribuzione delle funzioni in maniera da creare una zona centrale con alto valore sotto il profilo della qualità urbana e della integrazione tra funzioni residenziali, terziarie e di servizio; - consolidare il carattere esclusivamente residenziale delle zone derivanti da piani attuativi.

Funzioni ammesse: le funzioni ammesse e non ammesse in ogni edificio, parti di esso o aree di pertinenza, nonché le quantità massime e minime per ciascuna funzione, sono quelle derivanti dalla applicazione del capo III e capo VII delle presenti norme.

**Articolo 91**  
**Unità minima di intervento n.3**

Definizione: corrisponde alla zona produttiva di Sambuca.

Obiettivi: - consolidare il carattere produttivo dell'area integrandola con strutture di servizio che ne possano elevare il livello qualitativo rendendo possibile la commercializzazione dei prodotti delle aziende insediate.

Funzioni ammesse: le funzioni ammesse e non ammesse in ogni edificio, parti di esso o aree di pertinenza, nonché le quantità massime e minime per ciascuna funzione, sono quelle derivanti dalla applicazione del capo III e capo VII delle presenti norme.

**Articolo 92**  
**Unità minima di intervento n.4**

Definizione: corrisponde al centro storico ed alle zone residenziali di San Donato in Poggio.

Obiettivi: - riqualificare e diversificare la distribuzione delle funzioni in maniera da creare una zona centrale con alto valore sotto il profilo della qualità urbana e della integrazione tra funzioni residenziali, terziarie e di servizio; - consolidare il carattere esclusivamente residenziale delle zone derivanti da piani attuativi.

Funzioni ammesse: le funzioni ammesse e non ammesse in ogni edificio, parti di esso o aree di pertinenza, nonché le quantità massime e minime per ciascuna funzione, sono quelle derivanti dalla applicazione del capo III e capo VII delle presenti norme.

**Articolo 93**  
**Unità minima di intervento n.5**

Definizione: corrisponde alla zona produttiva di San Donato in Poggio.

Obiettivi: - consolidare il carattere produttivo dell'area rendendo inoltre possibile la commercializzazione dei prodotti delle aziende insediate.

Funzioni ammesse: le funzioni ammesse e non ammesse in ogni edificio, parti di esso o aree di pertinenza, nonché le quantità massime e minime per ciascuna funzione, sono quelle derivanti dalla applicazione del capo III e capo VII delle presenti norme.

**Articolo 94**

### **Unità minima di intervento n.6**

**Definizione:** corrisponde al Territorio aperto.

**Obiettivi:** - consolidare il carattere rurale delle aree prevedendo anche le necessarie infrastrutture che rendano possibile una integrazione delle funzioni produttive agricole con la fruizione del territorio a scopi ricreativi.

**Funzioni ammesse:** le funzioni ammesse e non ammesse in ogni edificio, parti di esso o aree di pertinenza, nonché le quantità massime e minime per ciascuna funzione, sono quelle derivanti dalla applicazione del capo IV e capo V delle presenti norme.

### **Articolo 95**

#### **Titolo abilitativo per mutamenti di destinazione d'uso**

I mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono soggetti al titolo abilitativo necessario per la esecuzione delle opere edilizie stesse.

I mutamenti senza opere edilizie fra destinazioni d'uso riconducibili alla categoria delle "attività terziarie", come definite all'art. 21 delle presenti N.A., possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

Tutti gli altri mutamenti di destinazione d'uso senza opere sono soggetti a SCIA.

### **Articolo 96**

#### **Oneri di urbanizzazione**

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione per i mutamenti di destinazione con opere edilizie

viene calcolato in base alle categorie di intervento di cui trattasi.

Per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie eseguibili senza titolo abilitativo non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione.

Per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie eseguibili esclusivamente con S.C.I.A. gli oneri di urbanizzazione sono calcolati in base alle tariffe corrispondenti alla categoria del Restauro e Risanamento Conservativo.

Per il passaggio da una destinazione d'uso vietata nella zona o nell'edificio di cui trattasi ad una ivi consentita, il mutamento di destinazione non comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per gli interventi di ampliamento cui all' art. 79 comma 2 lett.e) della L.R. 01/2005 e comunque per le addizioni funzionali computabili in termini di S.U.L., gli oneri sono calcolati in base alla tariffa della nuova edificazione corrispondente all'indice di fabbricabilità della zona.

Qualora la destinazione d'uso di edifici non destinati alla residenza venga comunque modificata nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori relativi alla loro costruzione, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati in ragione della cifra dovuta, al momento della intervenuta variazione, per la realizzazione di un immobile come quello di cui trattasi e con destinazione uguale a quella variata. A tale cifra deve essere sottratto l'importo pagato a titolo di oneri di urbanizzazione al momento della costruzione dell'edificio.

### **Articolo 97**

#### **Autorimesse e parcheggi**



Gli edifici o parti di edifici destinati ad autorimesse, magazzini, depositi o altri locali suscettibili di essere utilizzati per la sosta stanziale e le aree destinate a parcheggio possono mutare la destinazione d'uso e/o d'utilizzo, compatibilmente con le previsioni di cui ai Capi III, V e VII delle presenti norme, esclusivamente se lo standard di cui alla L.122/89 e s.m.i. relativo alla dotazione di posti auto necessari per l'edificio in cui si colloca la superficie da trasformare viene rispettata anche senza l'apporto di tale superficie.

Agli edifici ubicati nei centri storici, di cui all'art.28 delle presenti NTA, non si applicano le prescrizioni del presente articolo, purché siano soddisfatte le norme di cui agli artt .23, 24 o 25 relativamente ai posti auto.

## **Capo VII**

### **Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi e infrastrutturali ed edilizi del territorio**

#### **Articolo 98**

##### **Aree di ristrutturazione urbanistica - RU-**

Sono quelle comprese entro il tessuto urbano di recente formazione per le quali si prevede una riconfigurazione urbanistica mediante completa demolizione dei manufatti esistenti.

Le norme relative alle aree di ristrutturazione urbanistica contengono le prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al Comune da parte dei

soggetti attuatori degli interventi.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti nel presente articolo che non ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico si attuano con intervento diretto convenzionato a condizione che il progetto rispetti fedelmente, oltre ai parametri urbanistico-edilizi previsti nel presente articolo, la configurazione urbanistica rappresentata nelle Tavole in scala 1:2000 del R.U.. Per quanto riguarda la forma e la posizione degli edifici, si intende che la configurazione urbanistica sia rispettata quando essi vengono collocati all'interno delle aree denominate "Area di pertinenza dei nuovi edifici" nelle sopra richiamate tavole del R.U..

Soluzioni progettuali diverse da quelle di cui sopra potranno essere proposte, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui al presente articolo, mediante la presentazione di apposito Piano di Recupero.

Gli interventi che ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico sono sempre soggetti a Piano di Recupero.

Le aree di ristrutturazione urbanistica, corrispondenti alle Zone B del D.M. 1444/68, sono le seguenti:

## RU n.1 via 1° maggio - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale
  - attività terziarie
  - artigianale compatibile con la residenza
  - di servizio
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione urbanistica sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici, previa demolizione di tutti volumi esistenti nel comparto:
  - volume = mc 2000, estendibili a mc 2300 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale", così suddivisi:
    - mc. 1600 (1300 + 300) con destinazione d'uso residenziale e mc. 700 con destinazione d'uso non residenziale;
    - h max = 2 piani
    - h ambientale = m 7,00
    - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
    - distanza minima tra edifici = m 10,00
    - distanza minima dalla strada = 7.50
    - Area a parcheggio pubblico = mq 75;
    - Area per viabilità pubblica = mq 600

Sono vietate le categorie di intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

## RU n.2 via delle Fonti – via XXV aprile - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale
- attività terziarie
- artigianale compatibile con la residenza
- di servizio

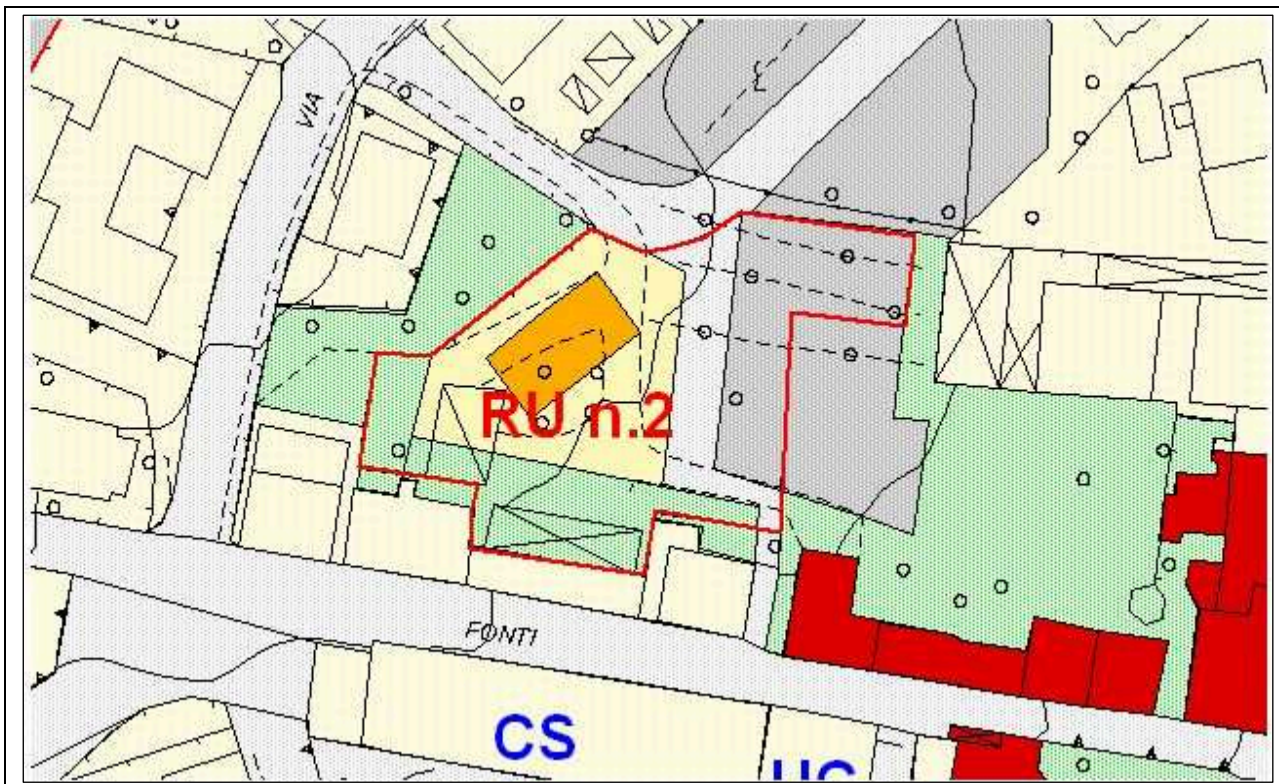
E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso

### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione urbanistica sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici, previa demolizione di tutti volumi esistenti nel comparto:
  - volume = mc 800, estendibili a mc 1100 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dalla strada = m 5,00
  - Area per viabilità pubblica (esclusivamente cessione delle aree) = mq 300
  - Area per parcheggio pubblico (esclusivamente cessione delle aree) = mq 500

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

## RU n.3 via Roma - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale
- attività terziarie
- artigianale compatibile con la residenza
- di servizio

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

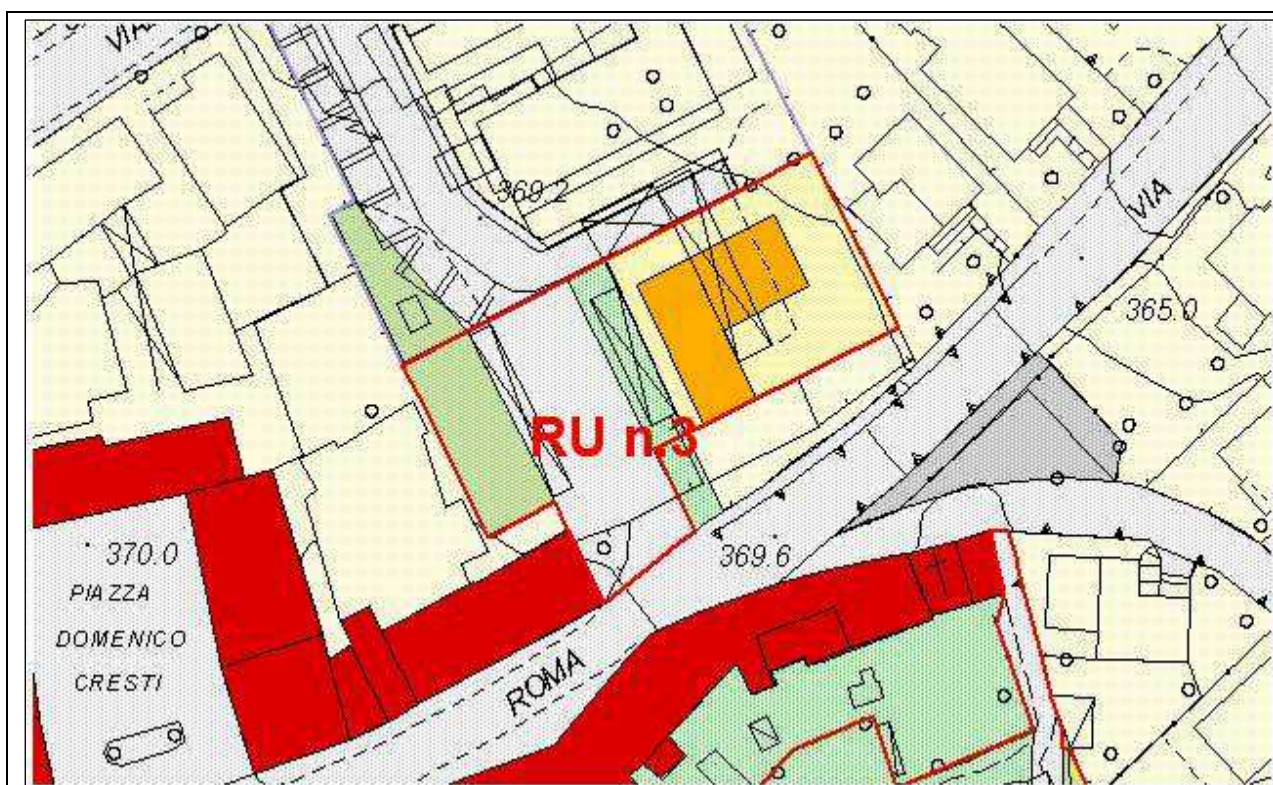
### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione urbanistica sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici, previa demolizione di tutti volumi esistenti nel comparto:
  - volume = mc 1500, estendibili a mc 1800 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale", così suddivisi:
    - mc. 1200 (900 +300) con destinazione d'uso residenziale e mc. 600 con destinazione d'uso non residenziale;
    - h max = n 2 piani
    - h ambientale = m 7,00
    - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
    - distanza minima tra edifici = m 10,00
    - distanza minima dalla strada = m. 7.50
    - Area a verde pubblico = mq 255
    - Area per viabilità pubblica = mq 590

Sono vietate le categorie di intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

## RU n.4 via della Libertà - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- attività terziarie
- artigianale compatibile con la residenza
- di servizio

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

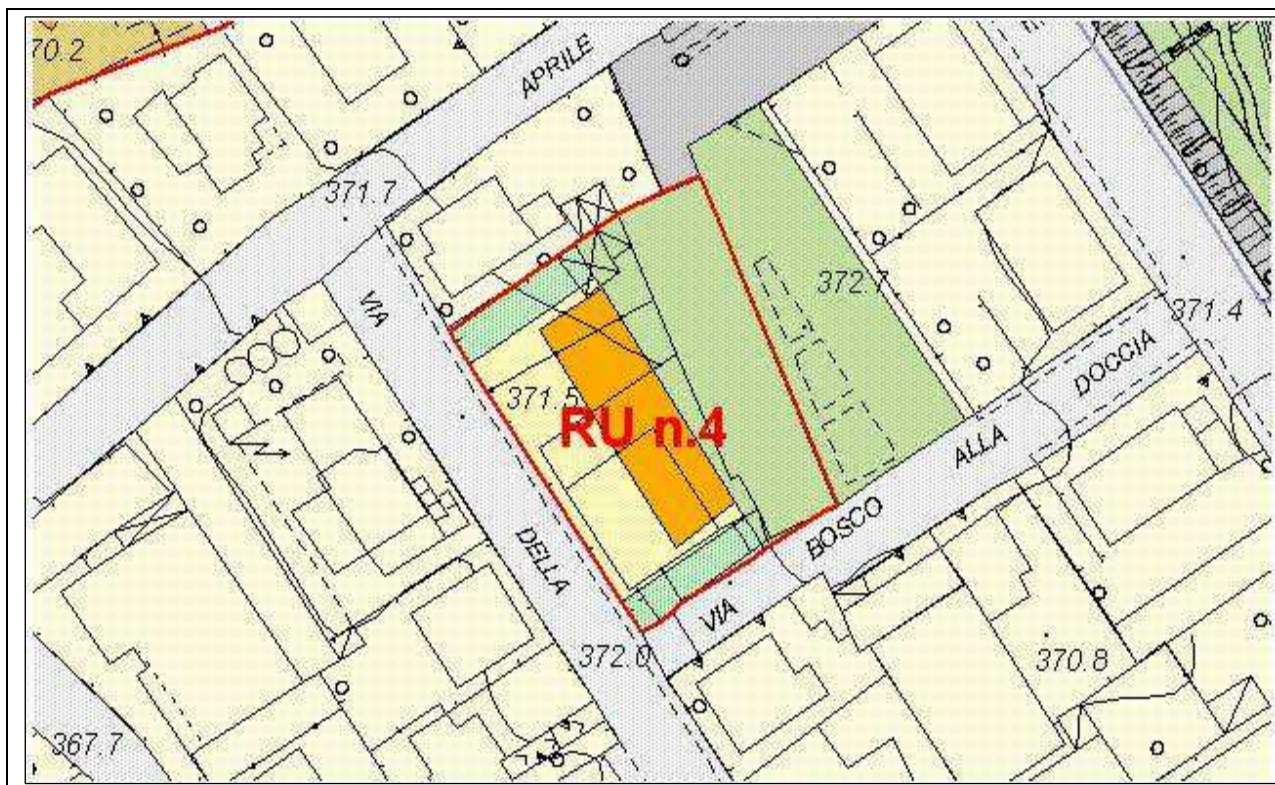
### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione urbanistica sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici, previa demolizione di tutti volumi esistenti nel comparto:
  - volume = mc 2600 estendibili a mc 3000 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dalla strada = m. 7.50
  - Area a verde pubblico = mq 710

Sono vietate le categorie di intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

## RU n.5 via due Giugno - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale
  - attività terziarie
  - artigianale compatibile con la residenza
  - di servizio
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

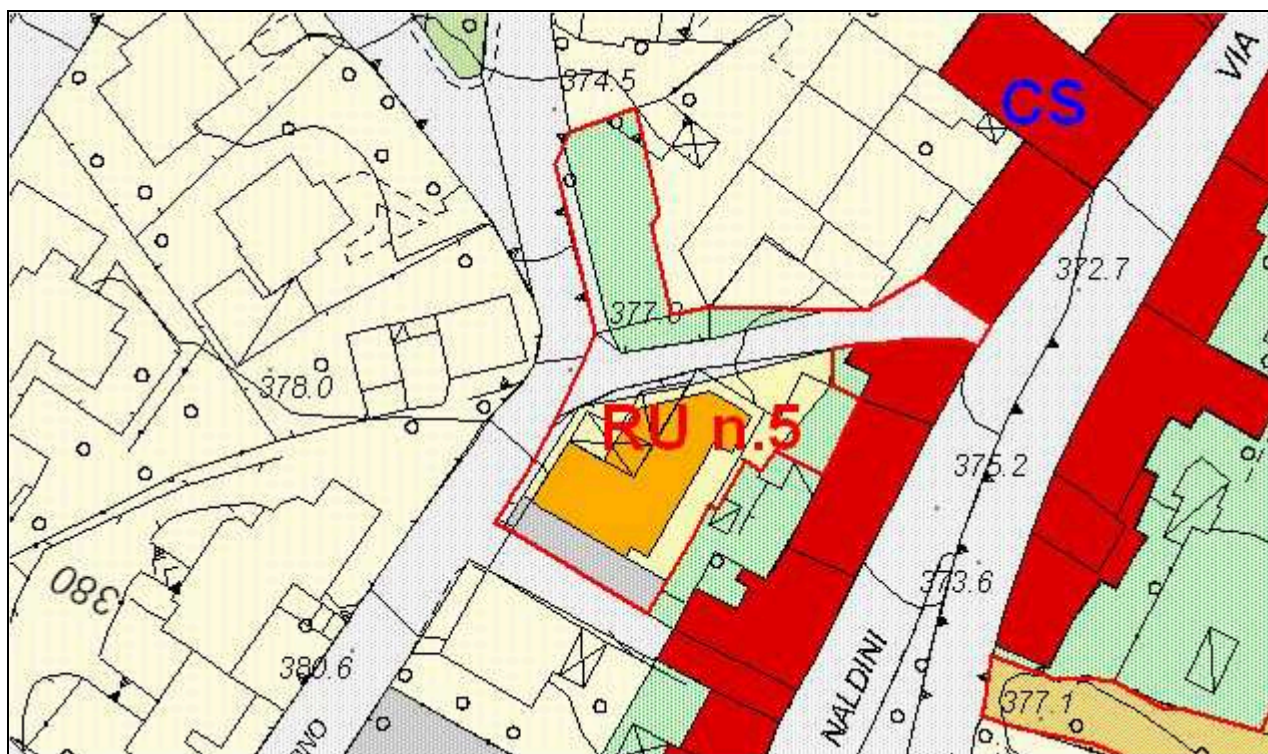
### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione urbanistica sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici, previa demolizione di tutti volumi esistenti nel comparto:
  - volume = mc 1700 estendibili a mc 1900 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dalla strada = allineamento con l'edificio a monte o in posizione più arretrata
  - Area per viabilità pubblica = mq 370
  - Area a parcheggio pubblico = mq 100

Sono vietate le categorie di intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

## RU n.6 via Naldini - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### **Categorie di intervento consentite:**

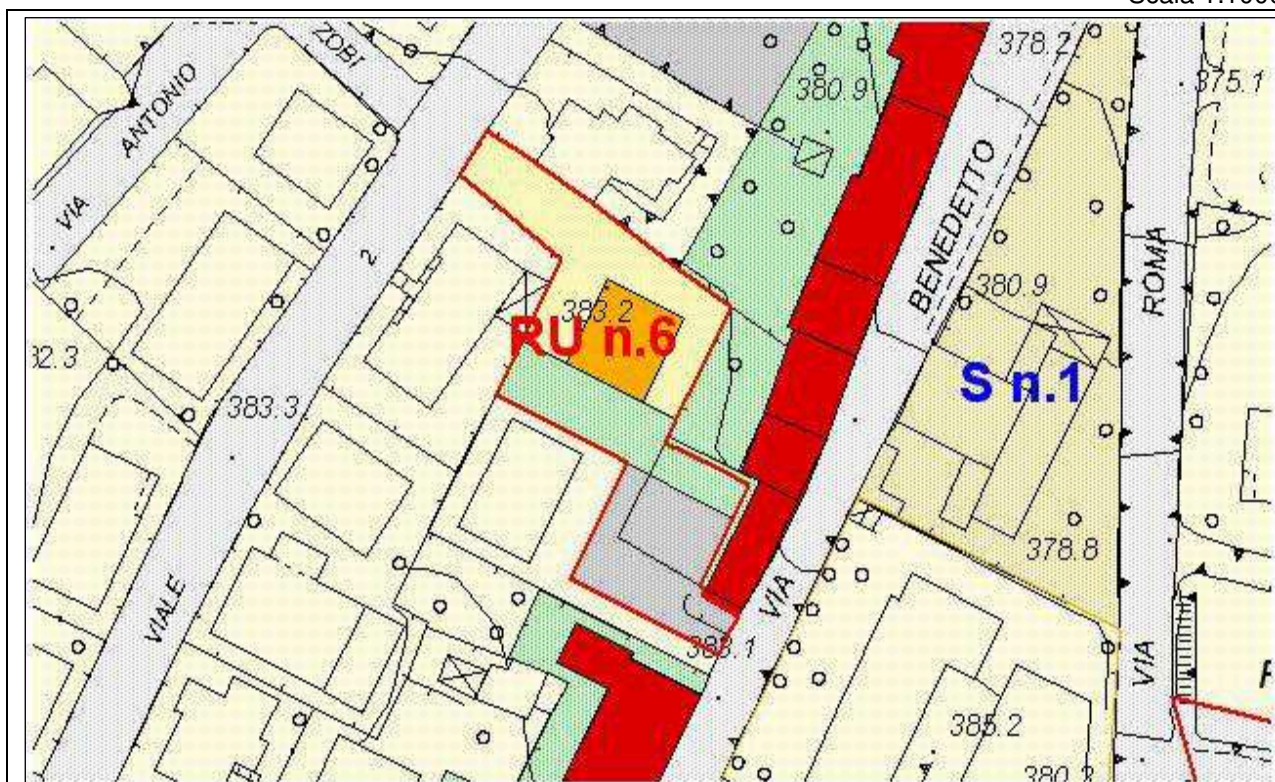
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione urbanistica sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici, previa demolizione di tutti volumi esistenti nel comparto:
  - volume = mc 650 estendibili a mc 800 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - Area a parcheggio pubblico = mq 310. La cessione di tale struttura potrà essere sostituita con altra funzionalmente collegata al comparto di cui trattasi o dalla corresponsione all'Amministrazione Comunale di un importo pari al valore del parcheggio comprensivo di acquisto area e realizzazione dell'intervento.

Sono vietate le categorie di intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU

Scala 1:1000





## RU n.7 Borghetto - Tavarnelle

### Destinazioni d'uso consentite:

- residenziale
  - attività terziarie
  - artigianale compatibile con la residenza
  - di servizio
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

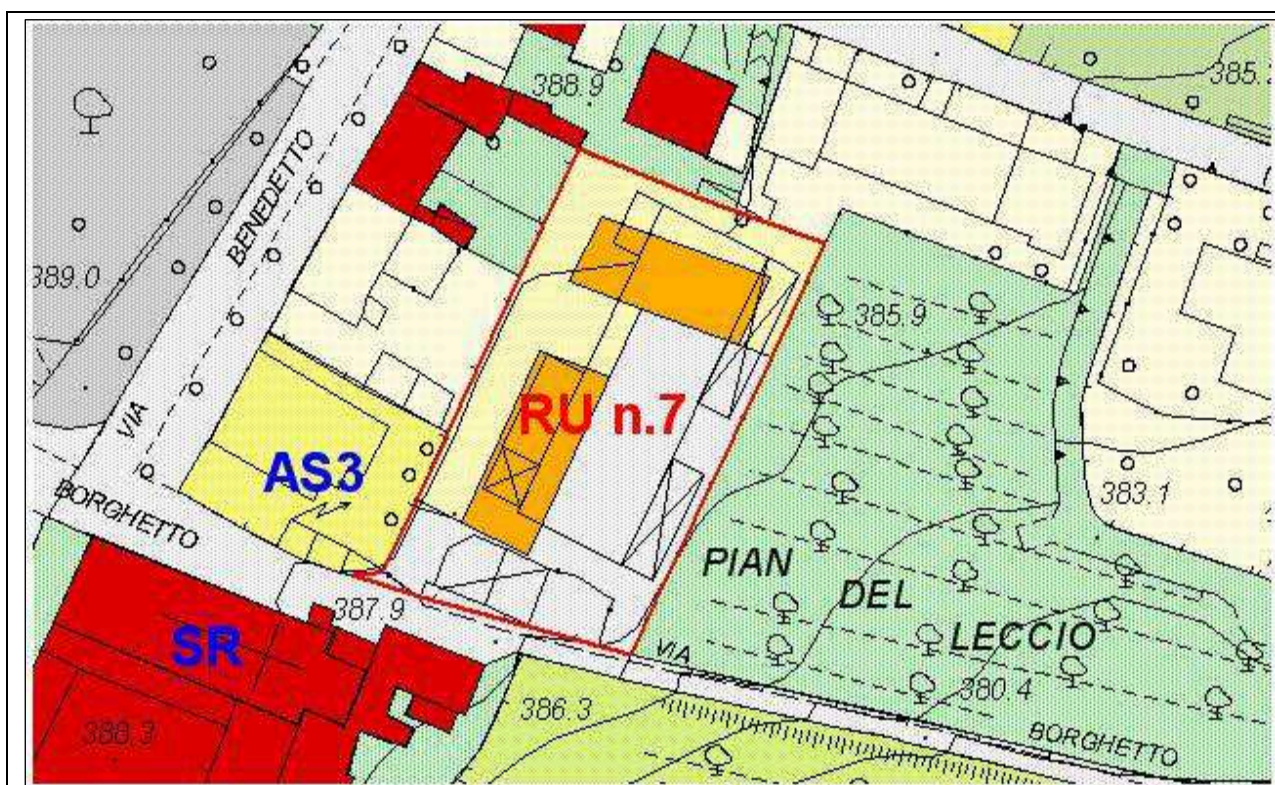
### Categorie di intervento consentite:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione urbanistica sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici, previa demolizione di tutti volumi esistenti nel comparto:  
volume = mc 2700, estendibili a mc 3000 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale", così suddivisi:  
mc. 1900 (1600 + 300) con destinazione d'uso residenziale e mc. 1100 con destinazione d'uso non residenziale  
h max = 2 piani  
h ambientale = m 7,00  
distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00  
distanza minima tra edifici = m 10,00  
distanza minima dalla strada = m.5.00  
Piazza pubblica = mq 1.000

Sono vietate le categorie di intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### Prescrizioni particolari:

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

**Articolo 99**  
**Aree di nuovo impianto- NI**

Sono le aree che pur essendo comprese all'interno del perimetro delle UTOE si configurano come espansione dell'edificato.

Le schede relative ad ogni area di nuovo impianto contengono la quantificazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al Comune da parte dei soggetti attuatori degli interventi.

Gli interventi di nuova edificazione previsti nel presente articolo che non ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico si attuano con intervento diretto convenzionato a condizione che il progetto rispetti fedelmente, oltre ai parametri urbanistico-edilizi stabiliti nel presente articolo, la configurazione urbanistica rappresentata nelle tavole in scala 1:2000 del R.U.. Per quanto riguarda la forma e la posizione degli edifici, si intende che la configurazione urbanistica sia rispettata quando essi vengono collocati all'interno delle aree denominate "Area di pertinenza dei nuovi edifici" nelle sopra richiamate tavole del R.U..

Soluzioni progettuali diverse da quelle di cui sopra potranno essere proposte, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui al presente articolo, mediante la presentazione di apposito piano di Lottizzazione.

Gli interventi che ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico sono sempre soggetti a Piano di Lottizzazione.

Le aree di nuovo impianto, corrispondenti alle zone C del D.M.1444/68, sono le seguenti:

## NI n.1 Via Don Minzoni - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### **Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 3000 estendibili a mc 4000 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - Area a verde pubblico = mq 2453
  - Area a parcheggio pubblico = mq 410
  - Area per viabilità pubblica = mq 1283

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## NI n.2 Casa Marina 1 - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### **Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 3200 estendibili a mc 4500 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza da via Gagny = m.7.50
  - distanza dalla nuova strada = m.5.00
  - Area a parcheggio pubblico = mq 490
  - Area a verde pubblico = mq 865
  - Area per viabilità pubblica = mq 1020

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## NI n.3 Casa Marina 2 - Tavarnelle

### Destinazioni d'uso consentite:

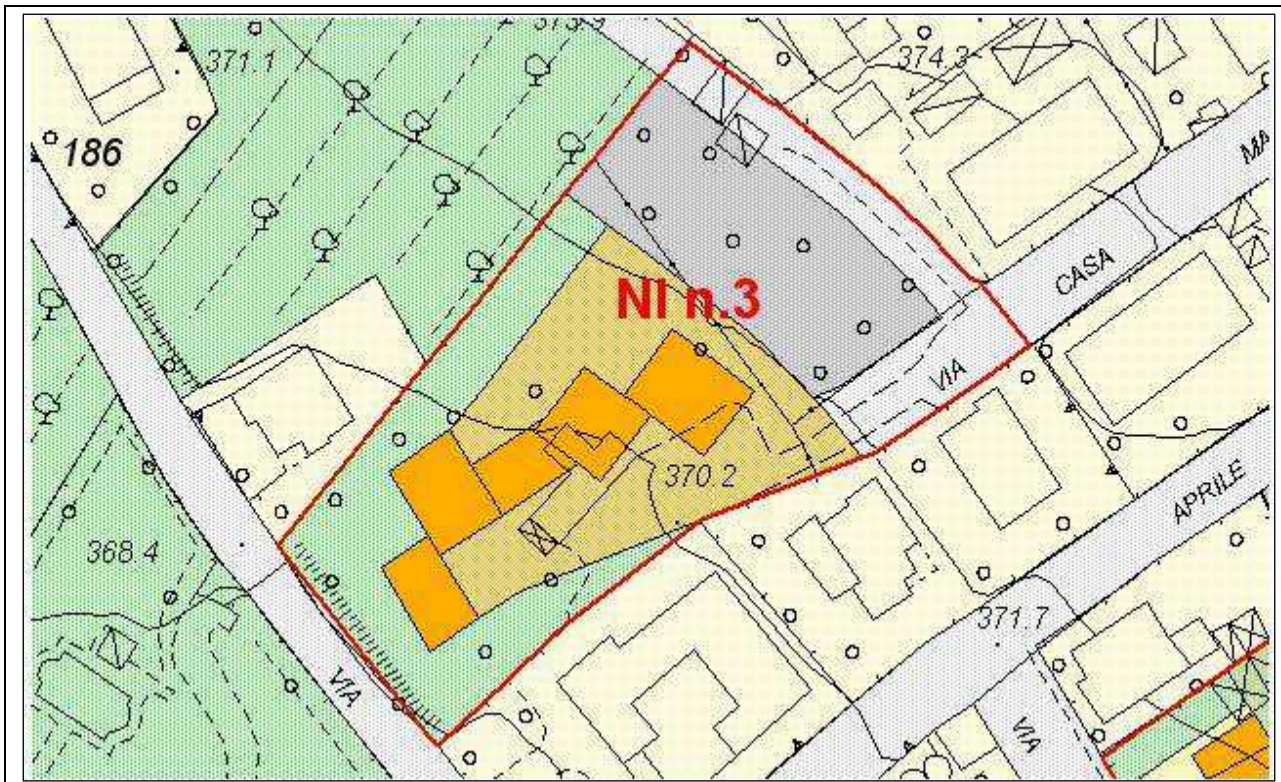
- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### Categorie di intervento consentite:

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 2800 estendibili a mc 3500 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dalla strada = m. 7,50
  - Area a parcheggio pubblico = mq 940
  - Area per viabilità pubblica = mq 580

### Prescrizioni particolari:

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:1000

## NI n.4 Rovai - Podere Tavarnelle

### Destinazioni d'uso consentite:

- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### Categorie di intervento consentite:

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 5000 estendibili a mc 7500 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dalla strada = m.7.50
  - Area a verde pubblico = mq 382
  - Area a parcheggio pubblico = mq 1.2751917
  - Area per viabilità pubblica = mq 2500

### Prescrizioni particolari:

- Intervento consentito esclusivamente per la realizzazione di edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 6.06.2001 n.380, degli artt. 122 e 123 della L.R.T. 3.1.2..5 n.1 e della delibera del Consiglio Comunale n.105 del 21/12/2006, con obbligo di destinare almeno il 10% degli alloggi ad affitto convenzionato.
- gli olivi espianati dovranno essere ricollocati nell'ambito del comparto.
- Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



## NI n.5 P.R.U. Rovai (sottozona C7) - Tavarnelle

Trattasi di aree non ancora edificate comprese nel Titolo IV delle NTA del PRU Rovai e nel Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 29.06.2006 e non convenzionata alla data di approvazione del Piano Strutturale.

**Destinazioni d'uso consentite:**

Sono consentite esclusivamente le destinazioni d'uso previste dal Piano Attuativo di cui sopra. Sono vietate le altre destinazioni d'uso.

**Categorie di intervento consentite:**

Sono consentite esclusivamente le categorie di intervento previste dal Piano Attuativo di cui sopra. Sono vietate le altre categorie d'intervento.

**Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:2000

## NI n.6 Via del Chianti - Tavarnelle

Trattasi di area soggetta a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della L.18.4.1962 n.167 e art.71 della L.R. 3.1.2005 n.1.

### **Destinazioni d'uso consentite:**

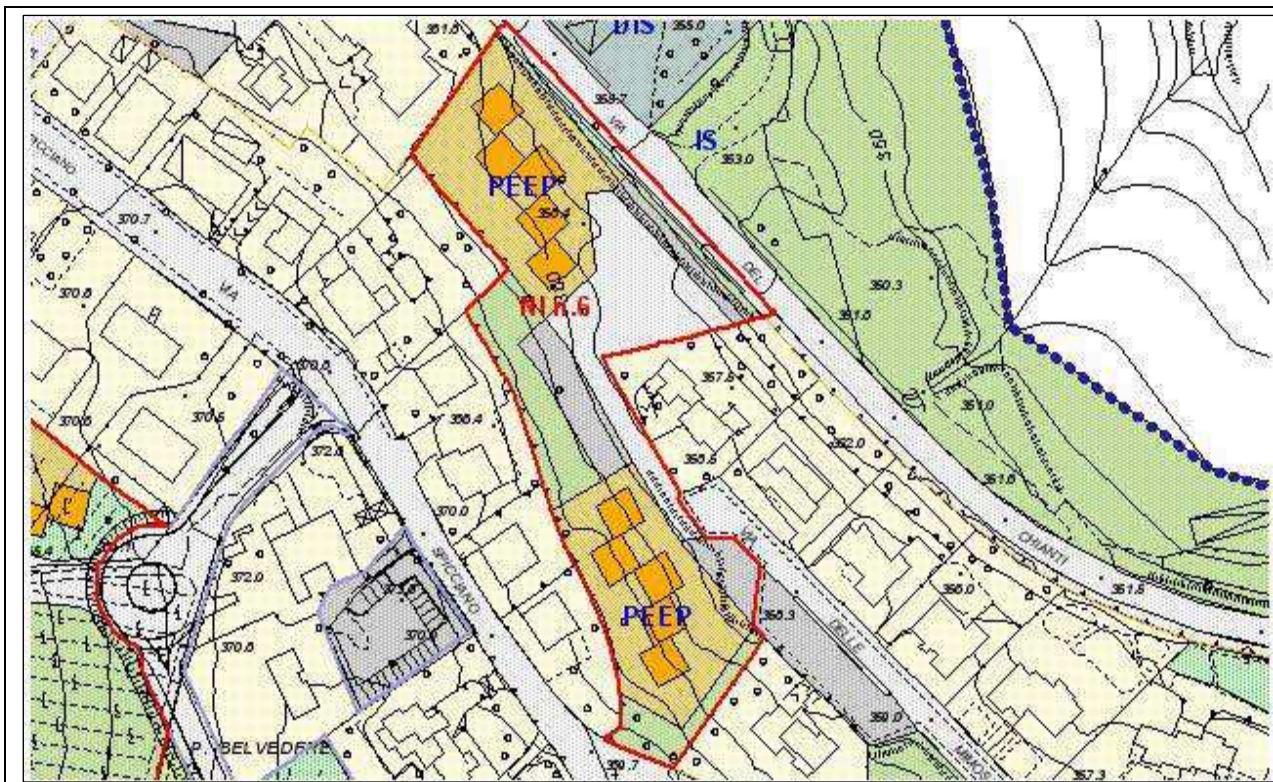
- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### **Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 4000 estendibili a mc 5400 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dalla strada = m.7.50
  - Area a verde pubblico = mq 3.165
  - Area per viabilità pubblica = mq 1.050
  - Area a parcheggio pubblico = mq 240

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000



## NI n.7 Via di Spicciano - Tavarnelle

### Destinazioni d'uso consentite:

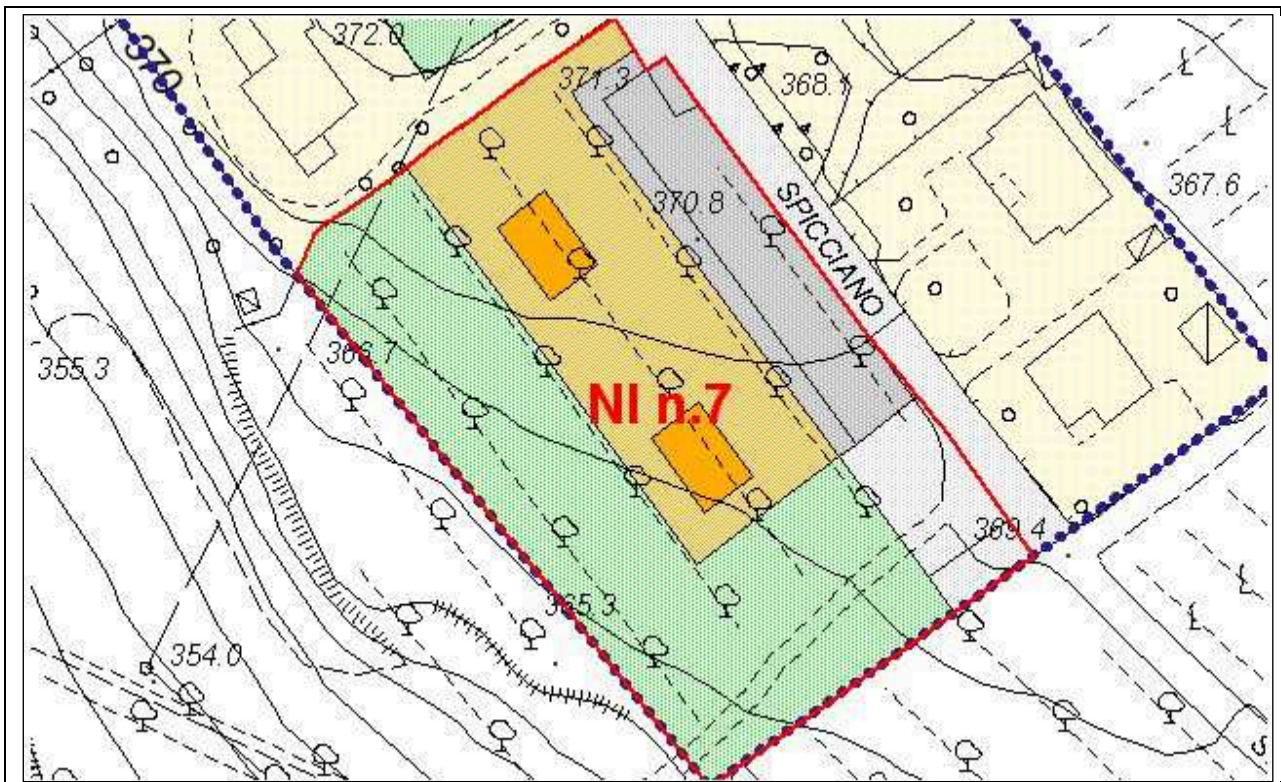
- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### Categorie di intervento consentite:

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 800 estendibili a mc 1200 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - Area a verde pubblico = mq 275
  - Area a parcheggio pubblico = mq 570
  - Area per viabilità pubblica = mq 270

### Prescrizioni particolari:

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:1000

## NI n.8 Borghetto - Tavarnelle

### Destinazioni d'uso consentite:

- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### Categorie di intervento consentite:

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 1500 estendibili a mc 2000 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale",
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dalla strada = m.5.00
  - Area a spazi pubblici , riservata alle attività collettive, attrezzature di interesse comune, a verde pubblico, a parcheggi o attrezzature tecnologiche = mq 4918
  - Area per viabilità pubblica = mq 1.045

### Prescrizioni particolari:

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:2000

## NI n.9 Via Allende - Fontazzi - Tavarnelle

### Destinazioni d'uso consentite:

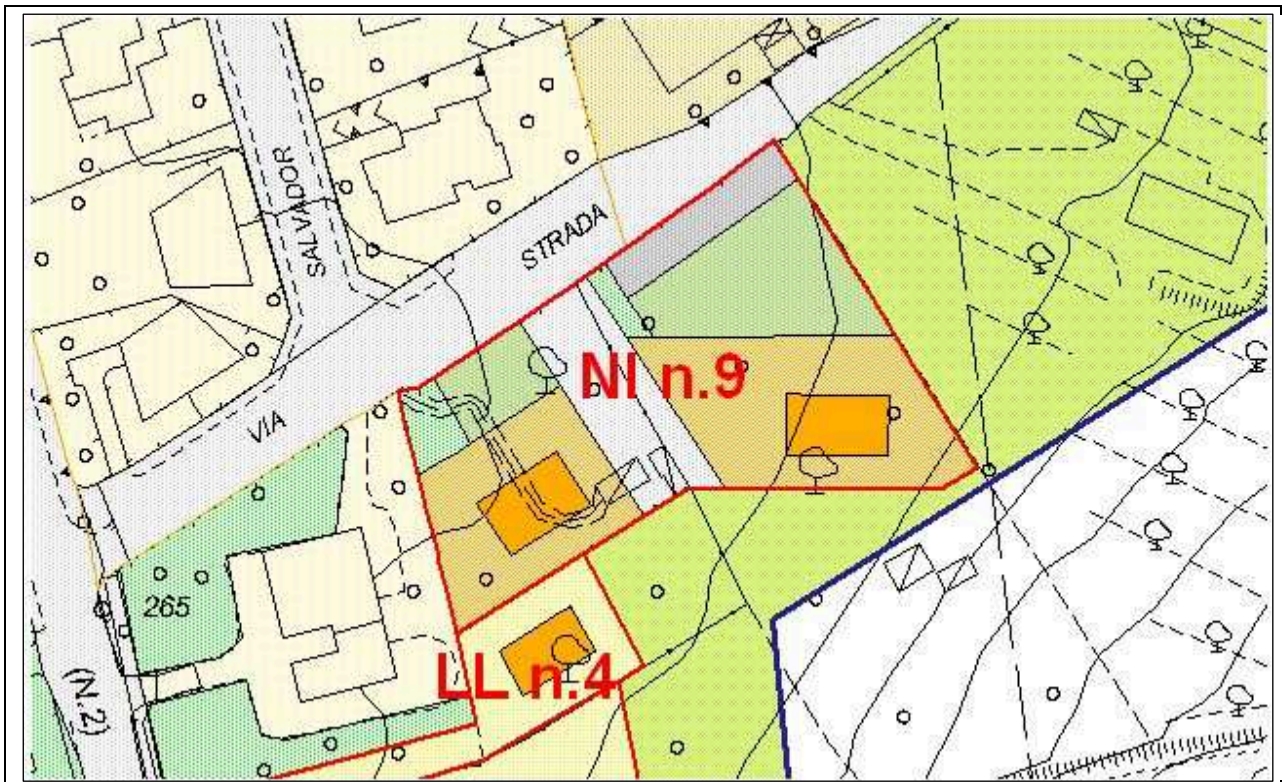
- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### Categorie di intervento consentite:

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 800 estendibili a mc 1000 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7.00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - Area a verde pubblico = mq 575
  - Area per viabilità pubblica = mq 350
  - Parcheggio pubblico = mq 164

### Prescrizioni particolari:

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:1000

## NI n.10 Via Biagi - Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

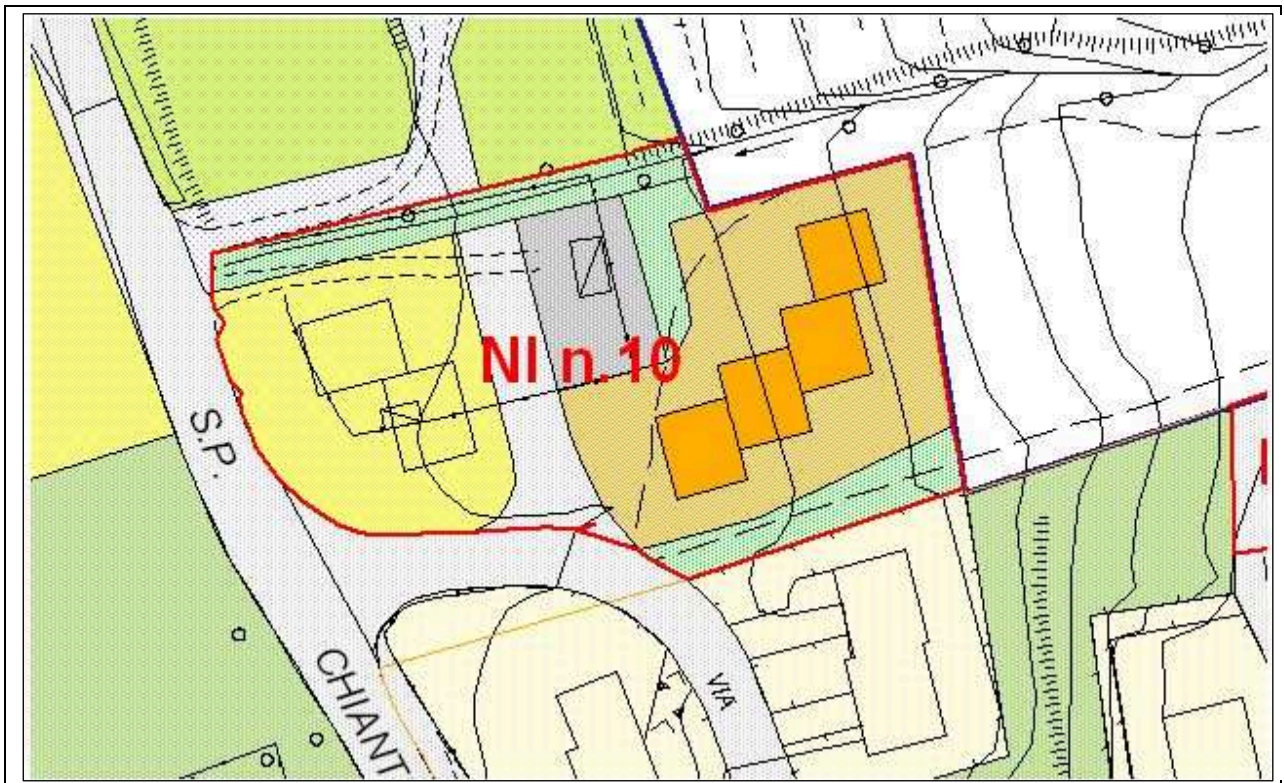
- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### **Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 1800 estendibili a mc 2200 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dalla strada = m.7.50
  - Area a parcheggio pubblico = mq 890
  - Area per viabilità pubblica = mq 380
  - Area per la realizzazione di un centro sociale destinato a residenza temporanea per mc. 1500 = mq 1200

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:1000

## NI n.11 Via del Passignano - Sambuca

### Destinazioni d'uso consentite:

- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

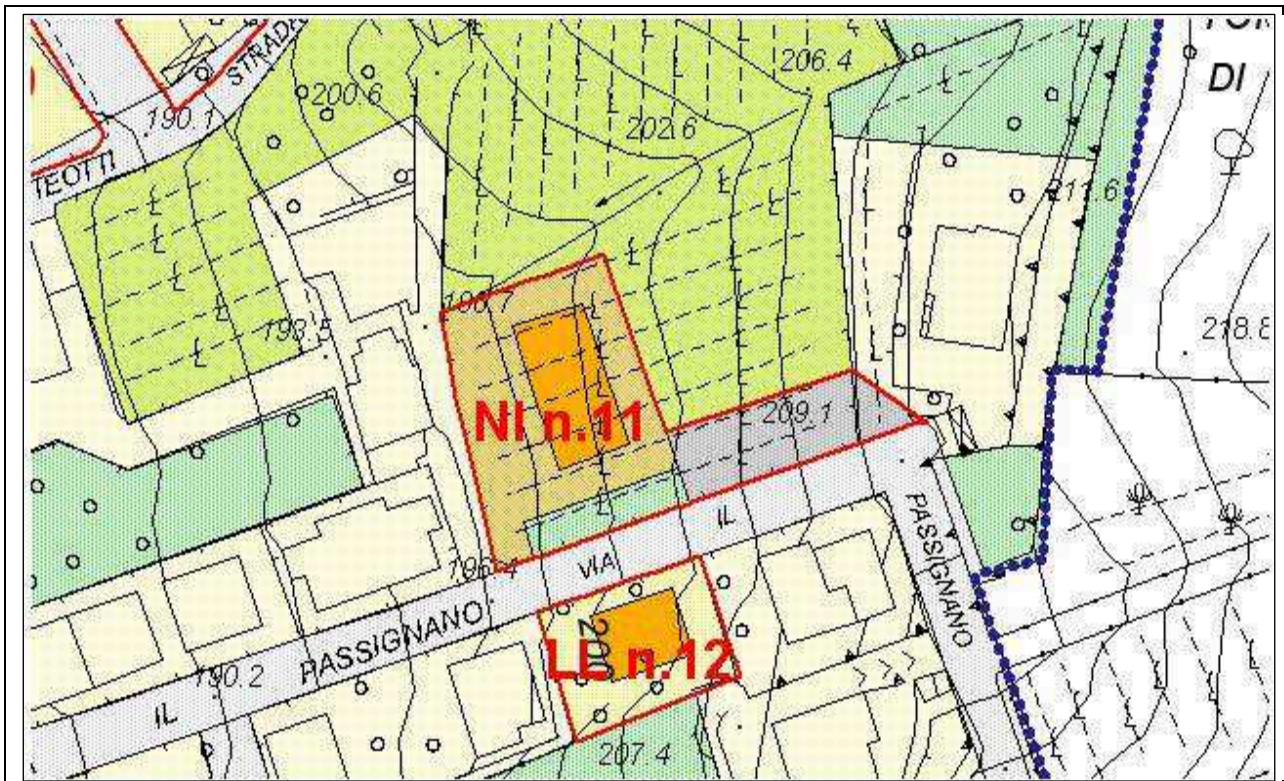
### Categorie di intervento consentite:

nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:

- volume = mc 900 estendibili a mc 1200 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
- h max = 2 piani
- h ambientale = m 7,00
- distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
- distanza minima tra edifici = m 10,00
- distanza minima dalla strada = m.7.50
- Area a parcheggio pubblico = mq 300

### Prescrizioni particolari:

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:1000

## NI n.12 Strada Chiantigiana - Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

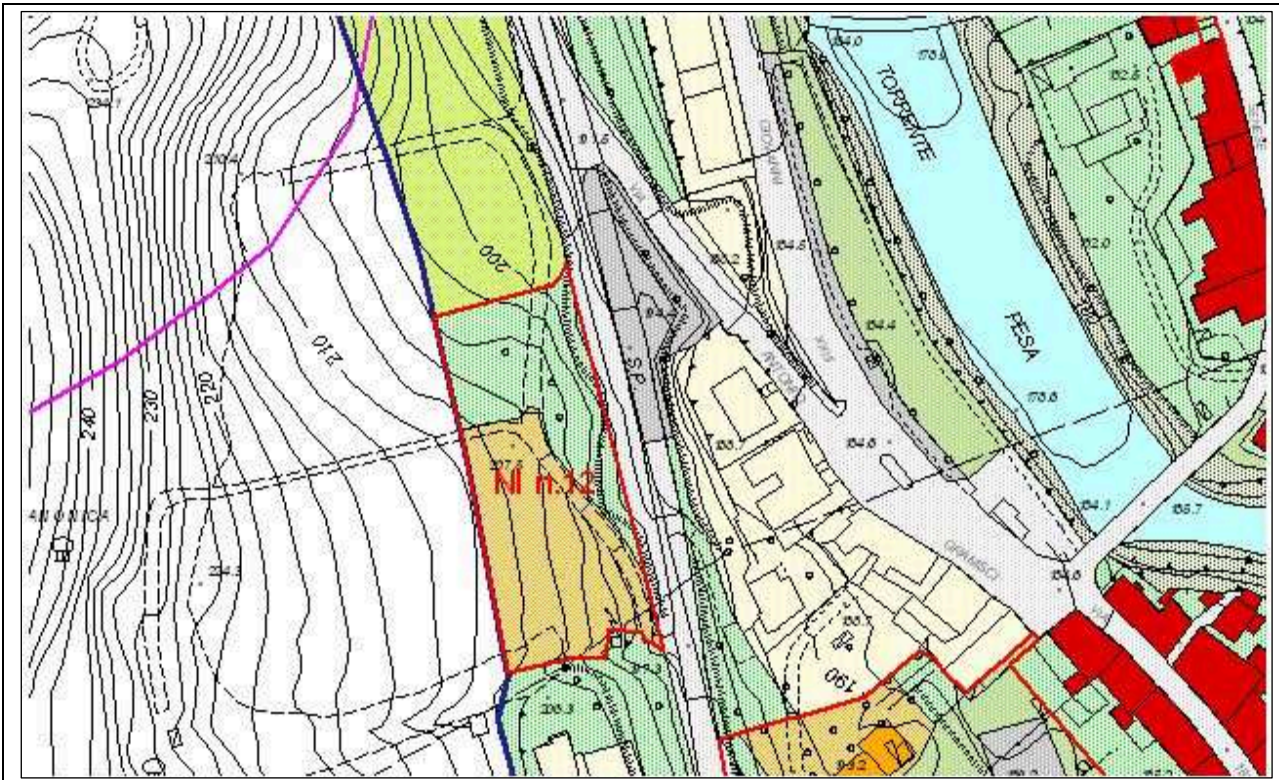
### **Categorie di intervento consentite:**

nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:

- volume = mc 1000 estendibili a mc 1500 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
- h max = 2 piani
- h ambientale = m 7,00
- distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
- distanza minima tra edifici = m 10,00
- distanza minima dalla strada = m 7,50

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU e la relazione geologica allegata alla variante.



Scala 1:2000

## NI n.13 Sambuca centro

### Destinazioni d'uso consentite:

- residenziale
- di servizio
- attività terziaria

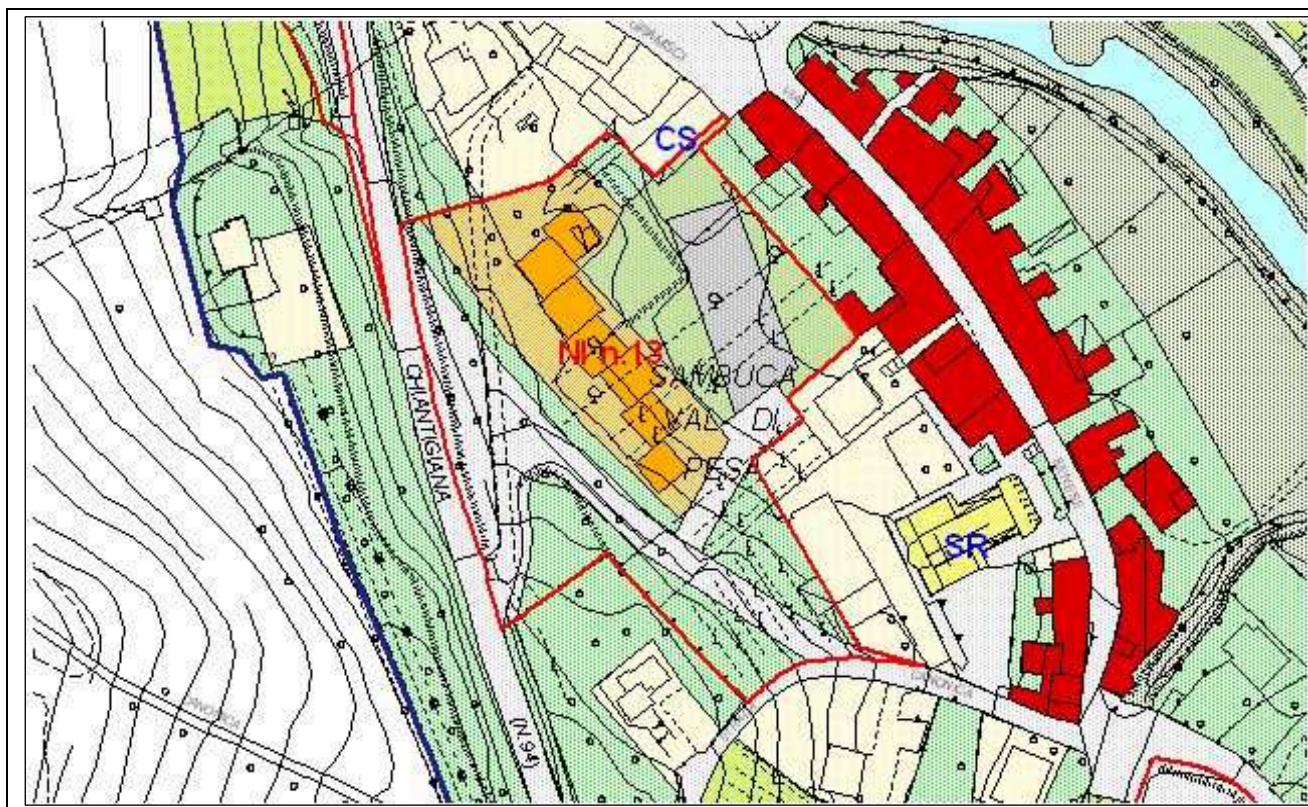
Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

### Categorie di intervento consentite:

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 3500 estendibili a mc 4500 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dalla strada = m 7,50
  - Area a verde pubblico = mq 1815
  - Area a parcheggio pubblico = mq 945
  - Area per viabilità pubblica = mq 2850

### Prescrizioni particolari:

- La realizzazione dell'intervento è condizionata alla preventiva redazione da parte della amministrazione comunale di un progetto esecutivo di sistemazione dell'area e relativa approvazione da parte della Giunta Comunale.
- Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:2000

## NI n.14 Via Chiantigiana - Sambuca

### Destinazioni d'uso consentite:

- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### Categorie di intervento consentite:

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:

volume = mc 2500 estendibili a mc 3000 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"

h max = 2 piani

h ambientale = m 7,00

distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

distanza minima tra edifici = m 10,00

distanza minima dalla strada = m.7.50

Area a parcheggio pubblico = mq 1355

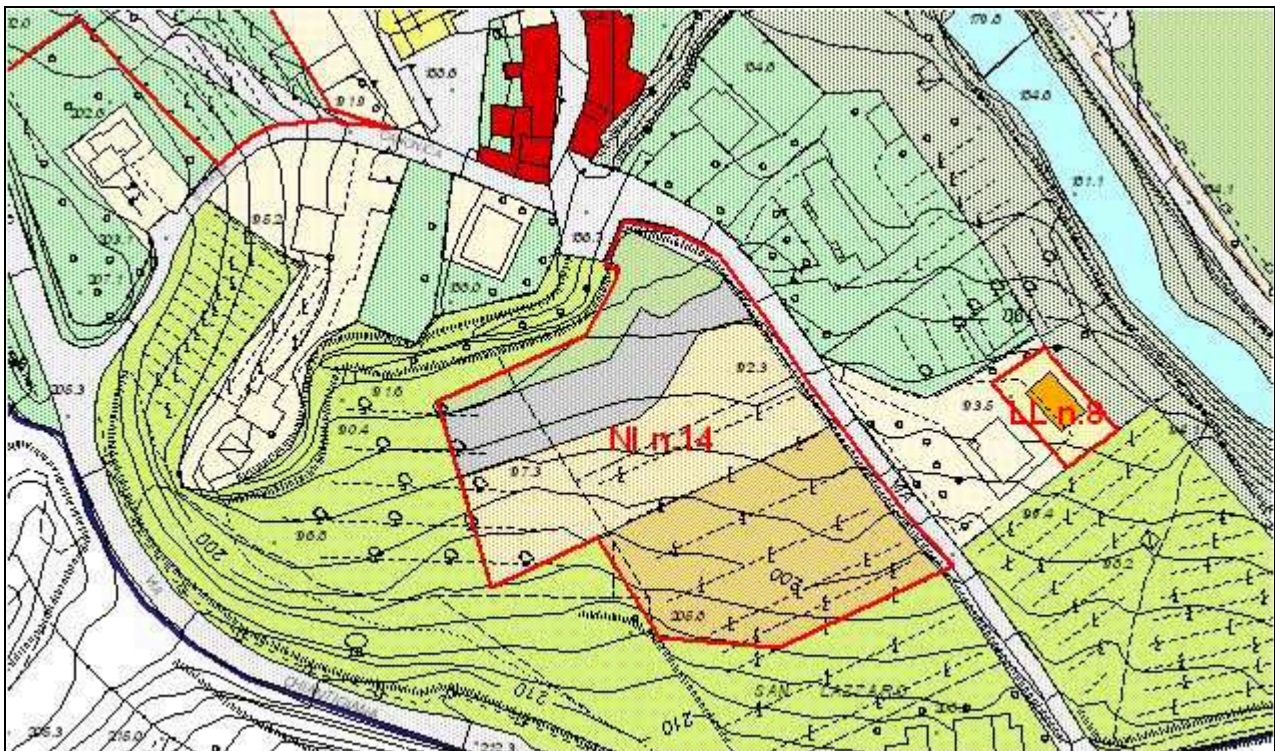
Area a verde pubblico = mq 830

Area per viabilità pubblica = mq 365

Area scolastica = mq 2770

### Prescrizioni particolari:

- L'intervento dovrà prevedere il 50% del volume per la realizzazione di alloggi da assegnare come disposto nel Regolamento approvato con delibera del Consiglio Comunale n.105 del 21/12/2006 e s.m.i. a prezzi stabiliti con specifica convezione con l'Amministrazione comunale.
- Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:2000



## NI n.15 Via F.lli Cervi – San Donato

### Destinazioni d'uso consentite:

- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

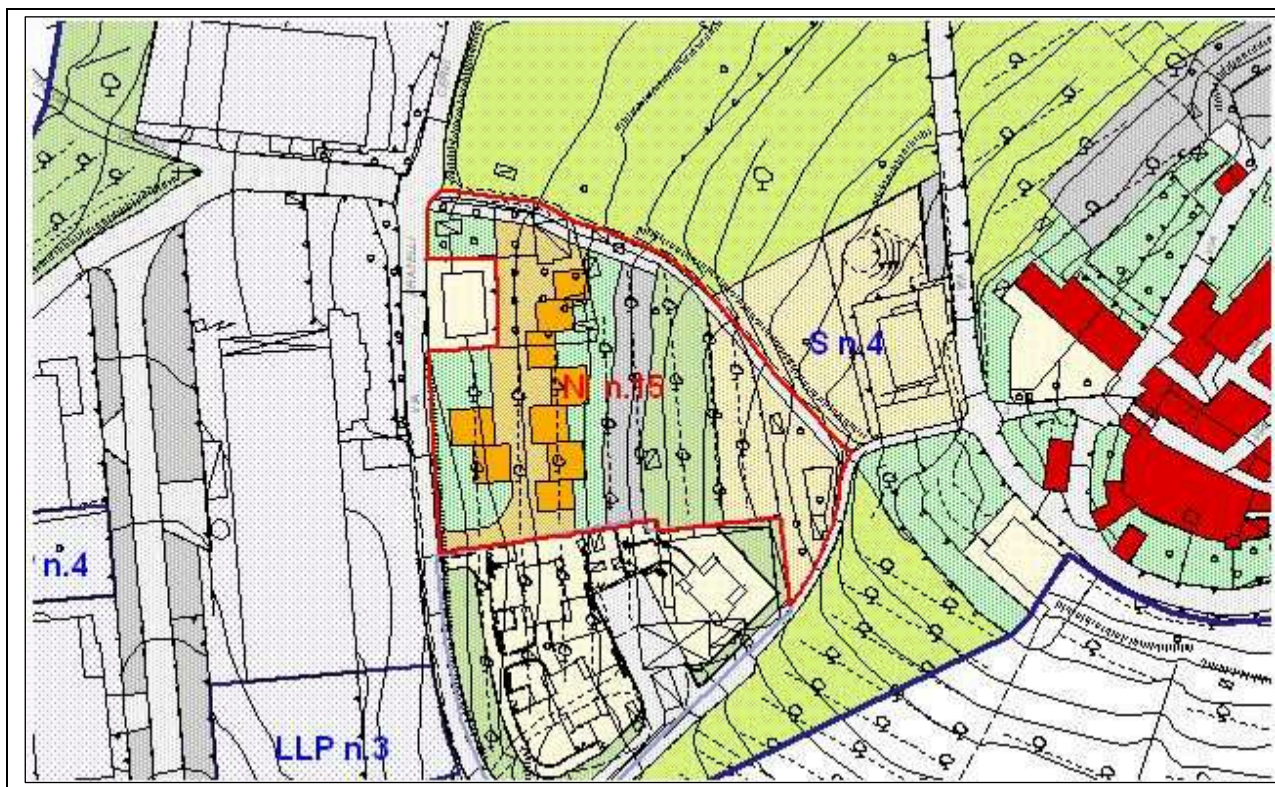
### Categorie di intervento consentite:

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 3500 estendibili a mc 5000 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dalla strada = m 7,50
  - Area a verde pubblico = mq 1850
  - Area a parcheggio pubblico = mq 700
  - Area per viabilità pubblica = mq 450
  - Area scolastica = mq 1350

### Prescrizioni particolari:

L'intervento dovrà prevedere almeno 1000 mc di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 6.06.2001 n.380, degli artt. 122 e 123 della L.R.T. 3.1.2..5 n.1 e della delibera del Consiglio Comunale n.105 del 21/12/2006.

- Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



## NI n.16 Casa Marina 3 - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale

Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

### **Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 900 estendibili a mc 1200 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza da via Gagny = m.7.50
  - distanza dalla nuova strada = m 5.00
  - Area per viabilità pubblica = mq 1350

### **Prescrizioni particolari:**

- Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:2000

## NI n.17 - Via Biagi – Sambuca

**Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale

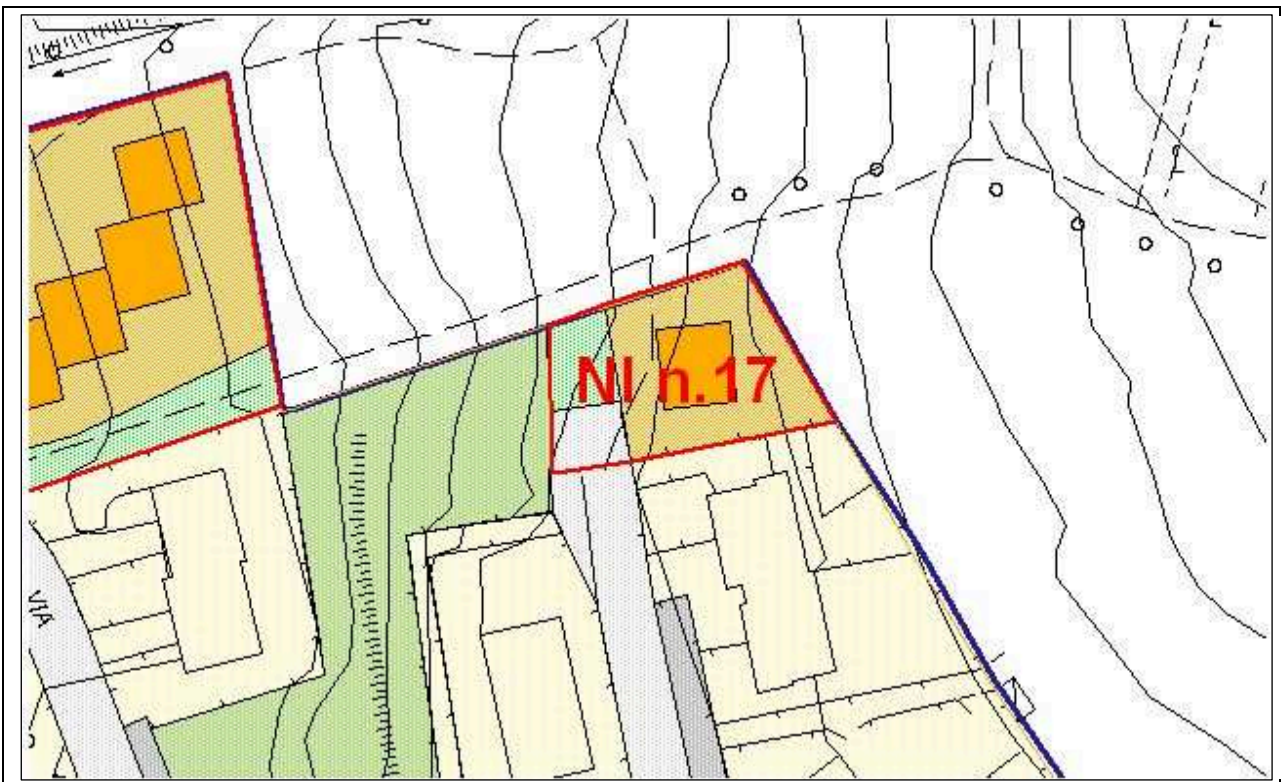
Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

**Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 1300
  - h ambientale = m 10,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - Area per viabilità pubblica = mq 80

**Prescrizioni particolari:**

- Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:1000

## NI n. 18 - Piazza del Pozzo nuovo – San Donato

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- di servizio
- attività terziaria

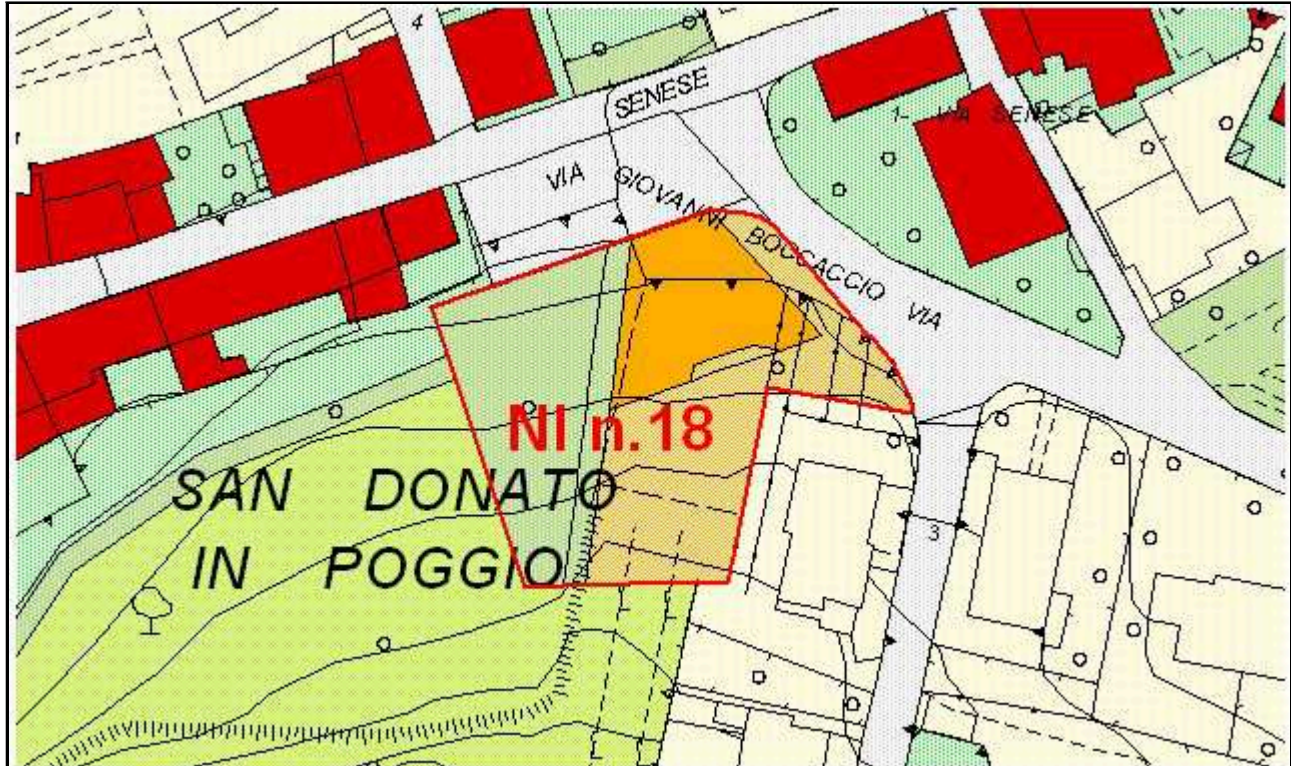
Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

### **Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - volume = mc 1000 oltre al seminterrato, da contenere entro la proiezione verticale del perimetro del piano superiore, destinato esclusivamente a locali di servizio ( magazzini, depositi ecc...) e autorimesse
  - h ambientale = m 3,50 dal piano della piazza
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dalla strada = m. 5,00
  - distanza minima dalla piazza = allineamento a filo piazza
  - distanza minima dal confine dell'area di protezione paesistica = m. 3,00
  - area da cedere = nel rispetto del D.M. n.1444/68 art.5 co.2 ed in conformità al PTC

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:1000

## NI n. 19 - Poggio Secco – Tavarnelle

### **Modalità di attuazione:**

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.121 della LR n.65/2014.

La progettazione dovrà prevedere la riqualificazione morfologica e funzionale del margine sud-ovest del lotto prevedendo una sistemazione a verde anche con adeguate alberature. Tale sistemazione a verde dovrà essere mantenuta in modo tale da garantire la funzione prevista di margine urbano.

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenziale

Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

### **Categorie di intervento consentite:**

- nuova edificazione previa demolizione dei volumi esistenti e con i seguenti parametri edilizi urbanistici.

SUL max = 1000 mq

Volume max = 3000 mc

h max = 2 piani

h ambientale = m 7,00

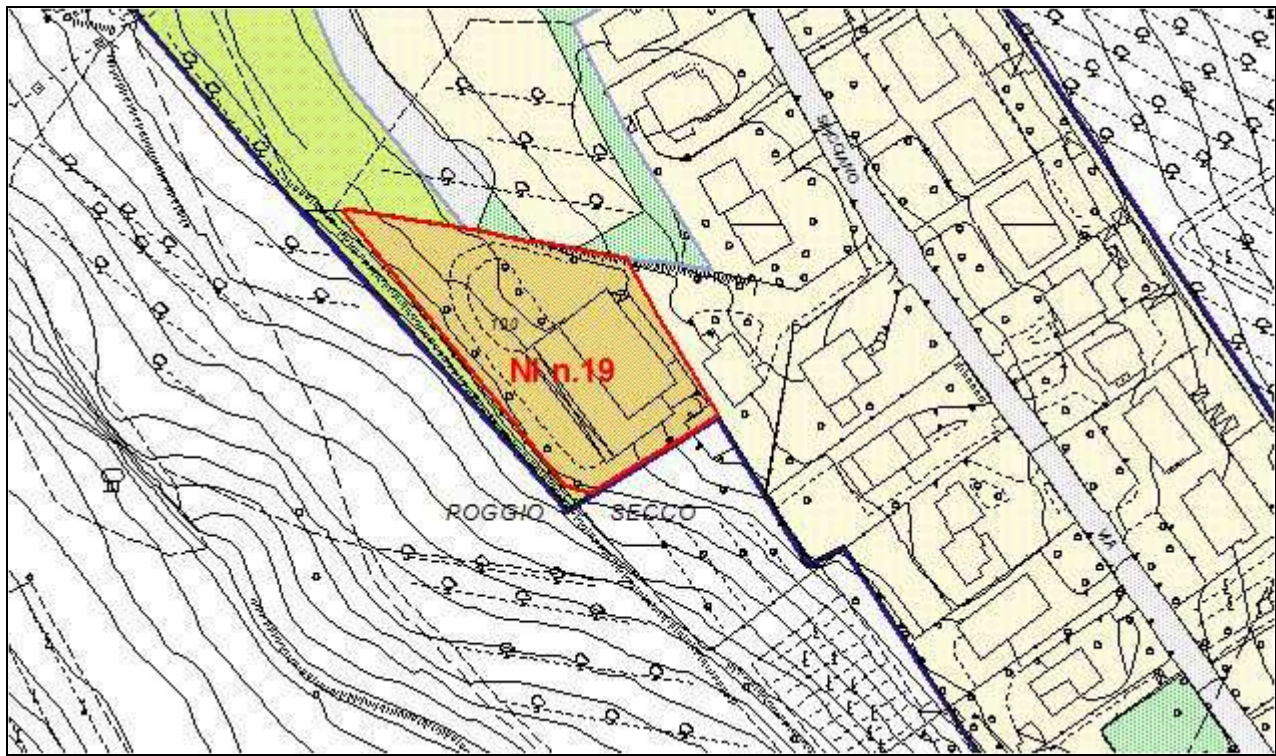
distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

distanza minima tra edifici = m 10,00

Qualora coerenti con la progettazione, potranno essere riutilizzati parti dell'edificio esistente da computare per la verifica della SUL max (calcolata ai sensi del DPRG 64/R/2013).

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



scala 1:2000

## **Articolo 100**

### **Aree di nuovo impianto di supporto produttivo - NISP**

Le Aree di Nuovo Impianto di Supporto Produttivo sono aree comprese nell'ambito della zona industriale e destinate allo svolgimento di funzioni che, integrando gli insediamenti con esclusiva destinazione produttiva, consentano, in continuità con le previsioni del

precedente Piano Regolatore Generale, il funzionamento di tutta la zona. Esse sono individuate negli elaborati grafici del R.U. con la sigla NISP ed un numero progressivo. Di norma la planimetria di R.U. 1:2000 contiene la rappresentazione della sistemazione di tali zone. Le norme relative alle aree di nuovo impianto di supporto produttivo contengono in alcuni casi le prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al Comune da parte dei soggetti attuatori degli interventi.

.Nel caso che il disegno del comparto venga fedelmente rispettato gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione potranno essere realizzati, salvo diversa prescrizione per le singole aree che non ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico, mediante intervento diretto convenzionato. Per quanto riguarda la forma e la posizione degli edifici, si intende che la configurazione urbanistica sia rispettata quando essi vengono collocati all'interno delle aree denominate "Area di pertinenza dei nuovi edifici" nelle sopra richiamate tavole del R.U.

Soluzioni progettuali diverse da quelle di cui sopra potranno essere proposte, fermo

restando i parametri edilizi urbanistici, mediante Piano Attuativo.

Gli interventi che ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico sono sempre soggetti a Piano Attuativo.

Le aree di nuovo impianto di supporto produttivo, corrispondenti alle Zone D del D.M. 1444/68, sono le seguenti:

## NISP n.1 via L. da Vinci – Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- Artigianale - industriale
- Commerciale all'ingrosso e depositi
- terziario
- di servizio

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

Le destinazioni d'uso di cui sopra sono consentite esclusivamente per le funzioni di deposito materiali a cielo aperto.

### **Categorie di intervento consentite:**

Nella zona in questione è vietata qualsiasi costruzione sia fuori terra che interrata. In essa è consentita esclusivamente la realizzazione di depositi di materiale a cielo aperto.

Nel caso che vengano realizzati i depositi di cui sopra è obbligatoria la sistemazione a verde dell'area, in maniera che i materiali depositati non siano visibili dall'esterno dell'area stessa.

Area da cedere per viabilità pubblica = mq 450

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:3000

## NISP n.2 Area lago 1 – Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

Gli edifici adibiti ad albergo, ristorante dovranno mantenere la destinazione d'uso attuale.

- per i nuovi volumi sono consentite le seguenti destinazioni:
  - o commerciale: max 25% del volume
  - o direzionale: minino 50% del volume
  - o turistico ricettivo
  - o di servizio

Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quelle di cui sopra.

### **Categorie di intervento consentite:**

- a) manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- sostituzione edilizia
- nuova edificazione con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
  - Volume = ampliamento di 1500 mc estendibili a mc 2000 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - R.C. = 30%, compreso edifici esistenti
  - h max = due piani:
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - area da cedere per parcheggio pubblico o di uso pubblico mq 1960
  - area da cedere per viabilità mq. 260

### **modalità di attuazione:**

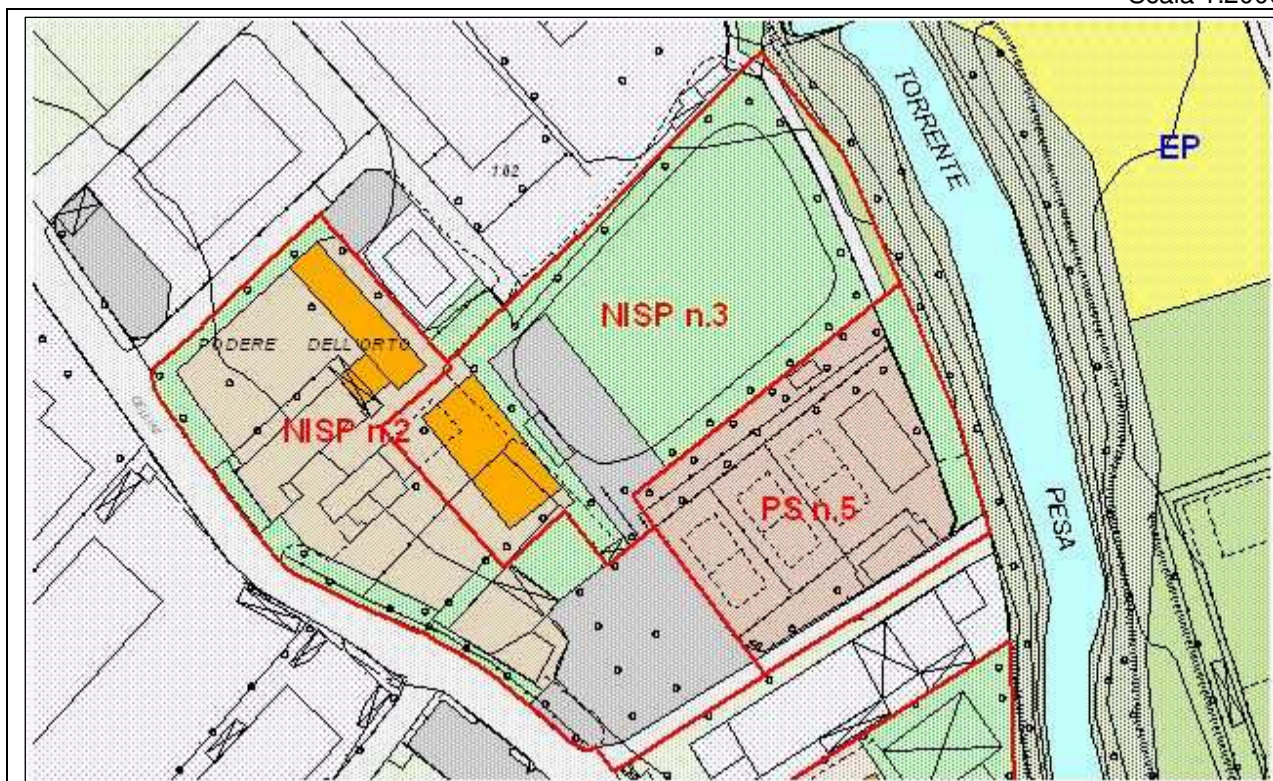
- b) intervento diretto fino alla sostituzione edilizia
- c) Piano attuativo esteso a tutto il comparto per la edificazione di nuovi volumi

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU

Scala 1:2000





## NISP n.3 Area lago 2 – Sambuca

### Destinazioni d'uso consentite:

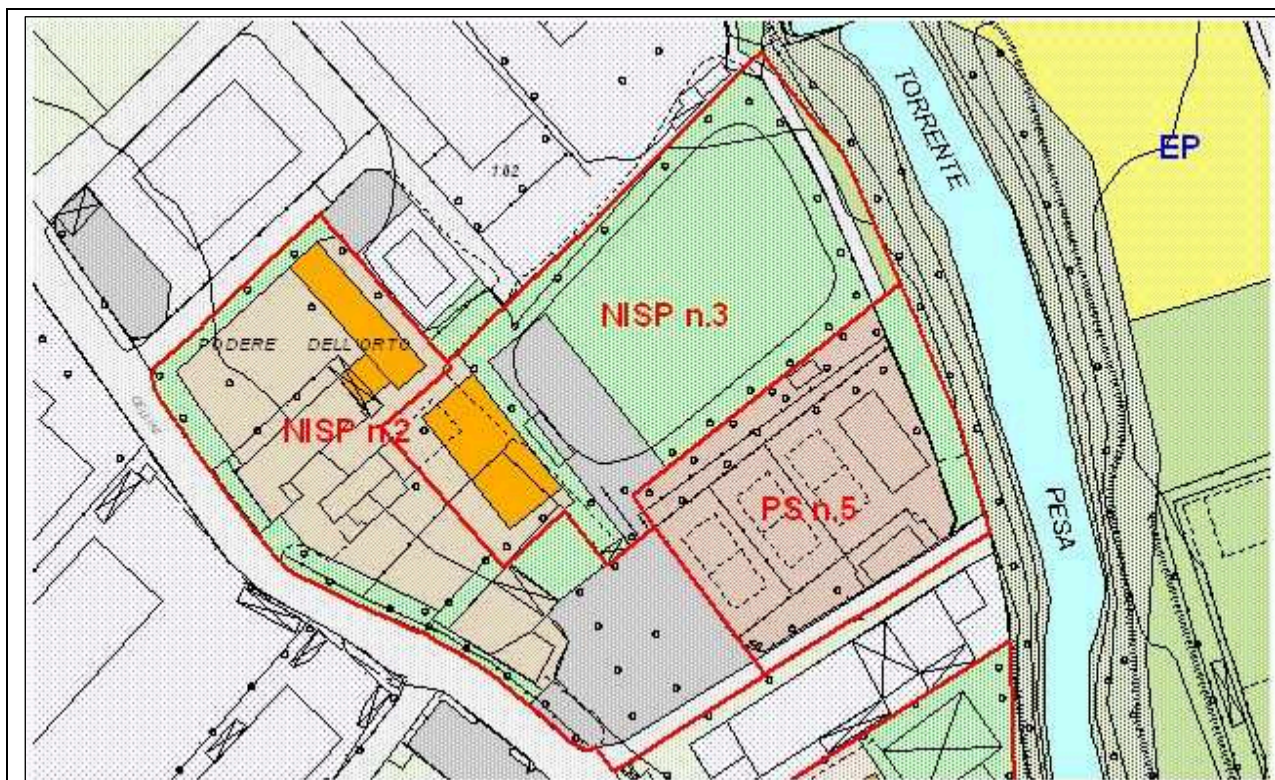
- di servizio: impianti sportivi sia all'aperto che al coperto e relativi servizi. E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso

### Categorie di intervento consentite:

nuova edificazione, previo interrimento del lago, con i seguenti parametri edilizi urbanistici:  
 Volume = 4000 mc estendibili a mc 5000 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"  
 h ambientale = m 7,00  
 distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00  
 distanza minima tra edifici = m 10,00  
 area da cedere per parcheggio pubblico o di uso pubblico mq 1140  
 area da cedere per viabilità mq. 320  
 area da cedere per verde pubblico mq. 240

### Prescrizioni particolari:

- L'edificio destinato ad impianti sportivi al coperto e relativi servizi dovrà collocarsi obbligatoriamente nella posizione prevista nell'elaborato grafico di regolamento urbanistico.
- Gli impianti sportivi all'aperto dovranno essere realizzati nell'area classificata come verde privato all'interno del comparto.
- Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:2000

## NISP n.4 Centro per l'energia rinnovabile Panigliole – Sambuca

### Destinazioni d'uso consentite:

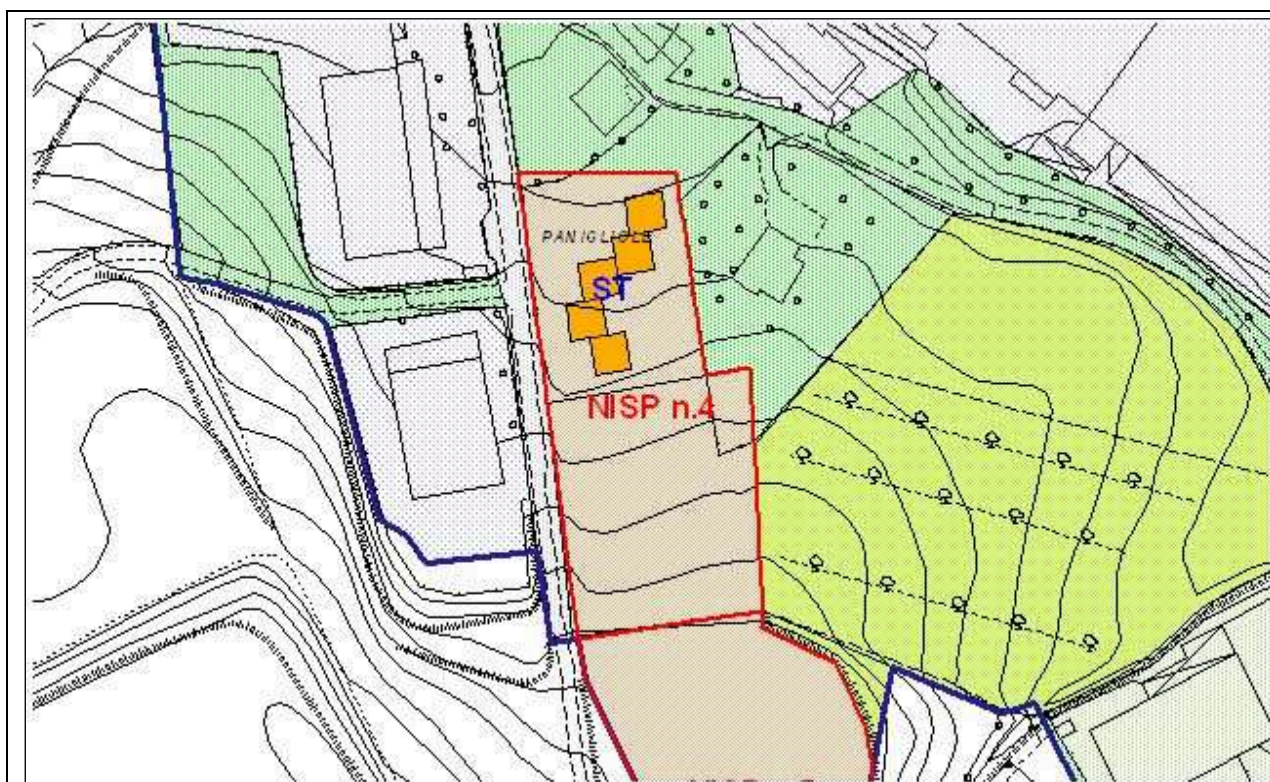
- di servizio: servizi tecnici (ST) finalizzati alla realizzazione di un centro per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
  - Direzionale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### Categorie di intervento consentite:

- Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:  
Volume 3000 mc  
h max: due piani  
Altezza ambientale: m 7,00  
Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00  
Distanza minima tra edifici: m 10,00  
Area da cedere per realizzazione di un centro per la produzione di energia da fonti rinnovabili mq 3400

### Prescrizioni particolari:

- Intervento consentito esclusivamente con la utilizzazione dei "criteri di sostenibilità ambientale":
- Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



scala 1:2000

## NISP n.5 Centro per l'energia rinnovabile Panigliole – Sambuca

### Destinazioni d'uso consentite:

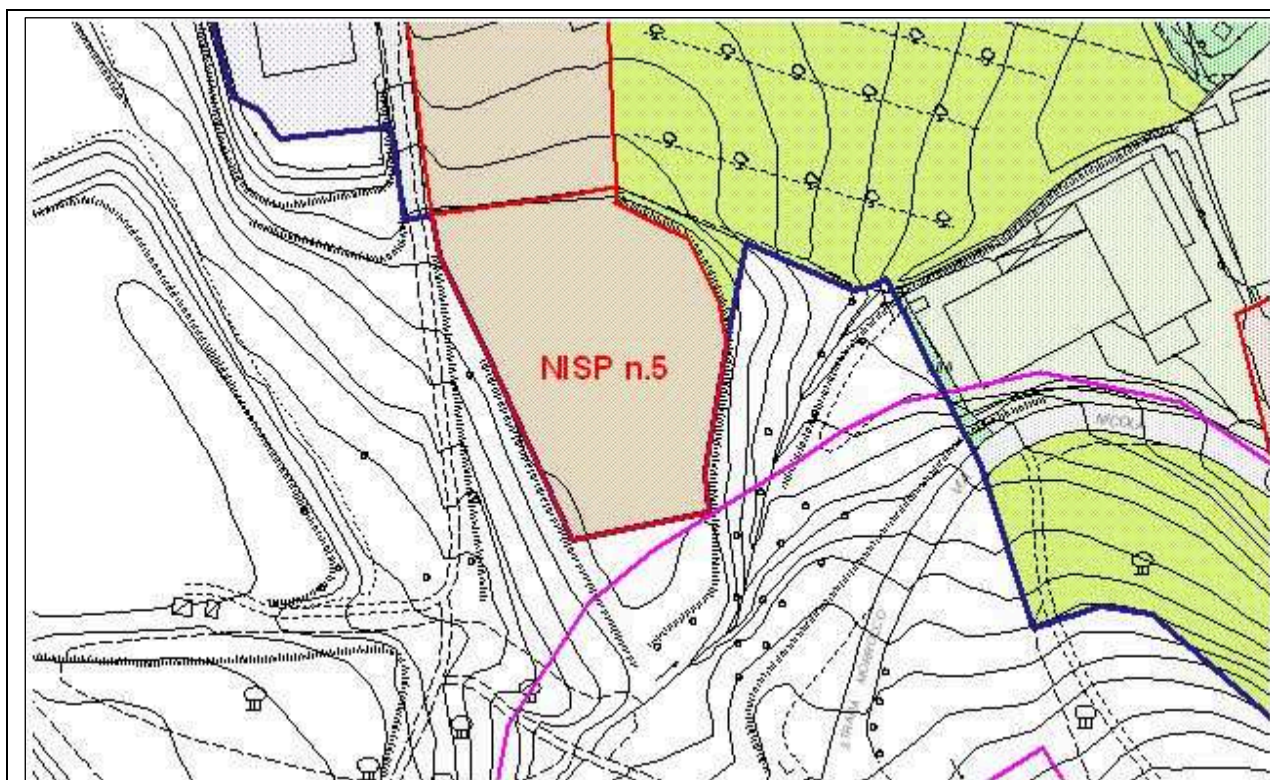
- di servizio: servizi tecnici (ST) finalizzati alla realizzazione di un centro per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
  - Direzionale
  - Commercio all'ingrosso e depositi
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

### Categorie di intervento consentite:

- Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:  
Volume 2800 mc  
h max: un piano  
Altezza ambientale: m 5,00  
Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00  
Distanza minima tra edifici: m 10,00  
Area da cedere per realizzazione di un centro per la produzione di energia da fonti rinnovabili mq 3200

### Prescrizioni particolari:

- Intervento consentito esclusivamente con la utilizzazione dei "criteri di sostenibilità ambientale":
- Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



scala 1:2000

**Articolo 101**  
**Aree Produttive di Ristrutturazione Urbanistica - RUP**

Aree Produttive di Ristrutturazione Urbanistica. Sono quelle comprese entro le aree produttive consolidate per le quali si prevede una riconfigurazione urbanistica. Esse sono individuate negli elaborati grafici del R.U. con la sigla RUP ed un numero progressivo. Di norma la planimetria di R.U. 1:2000 contiene la rappresentazione della sistemazione di tali zone. Nel caso che il disegno del comparto venga fedelmente rispettato l'intervento di ristrutturazione urbanistica potrà essere realizzato mediante intervento diretto convenzionato. Per quanto riguarda la forma e la posizione degli edifici, si intende che la configurazione urbanistica sia rispettata quando essi vengono collocati all'interno delle aree denominate "Area di pertinenza dei nuovi edifici" nelle sopra richiamate tavole del R.U..

Soluzioni progettuali diverse da quelle di cui sopra potranno essere proposte, fermo restando i parametri edilizi urbanistici, mediante Piano di Recupero.

Gli interventi che ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico sono sempre soggetti a Piano di Recupero.

Le aree di ristrutturazione urbanistica, corrispondenti alle Zone D del D.M. 1444/68, sono le seguenti:

## RUP n.1 – Via L. da Vinci nord – Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- artigianale-industriale
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale per una quantità massima di mq. 400 di superficie di vendita
- direzionale

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

### **Categorie di intervento consentite:**

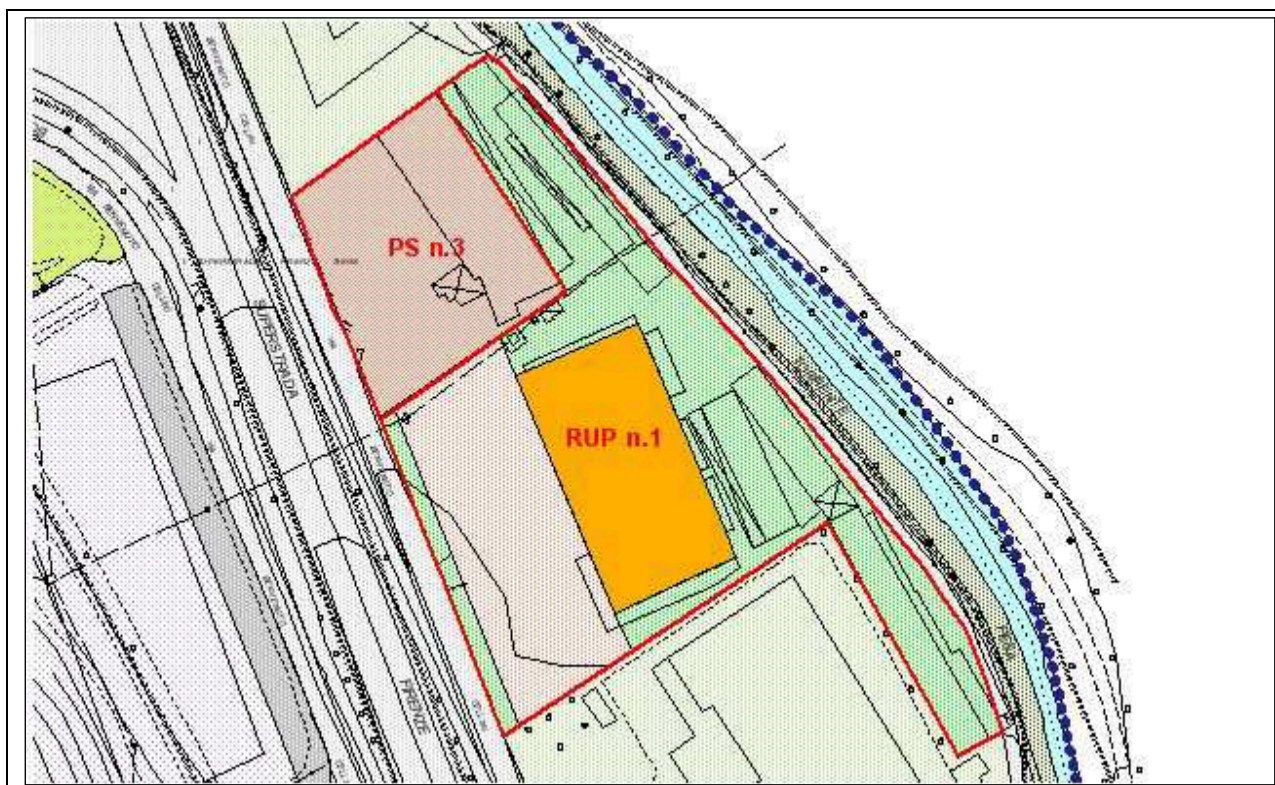
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione urbanistica mediante demolizione di tutti i volumi secondari collocati sul lotto e sopraelevazione di un piano dell'edificio principale, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:
  - superficie coperta = a quella dell'edificio principale
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 9,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dalla strada = m. 20,00

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.

Qualsiasi intervento dovrà tener conto che l'area risulta iscritta nella tabella 13/A della sezione archivio dei "siti bonificati con destinazione d'uso" della Provincia, assimilabile alla destinazione d'uso industriale e commerciale.



Scala 1:2500

## RUP n.2 – via L. da Vinci sud – Sambuca

### Destinazioni d'uso consentite:

- artigianale-industriale
- direzionale
- di servizio
- commerciale all'ingrosso e depositi

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

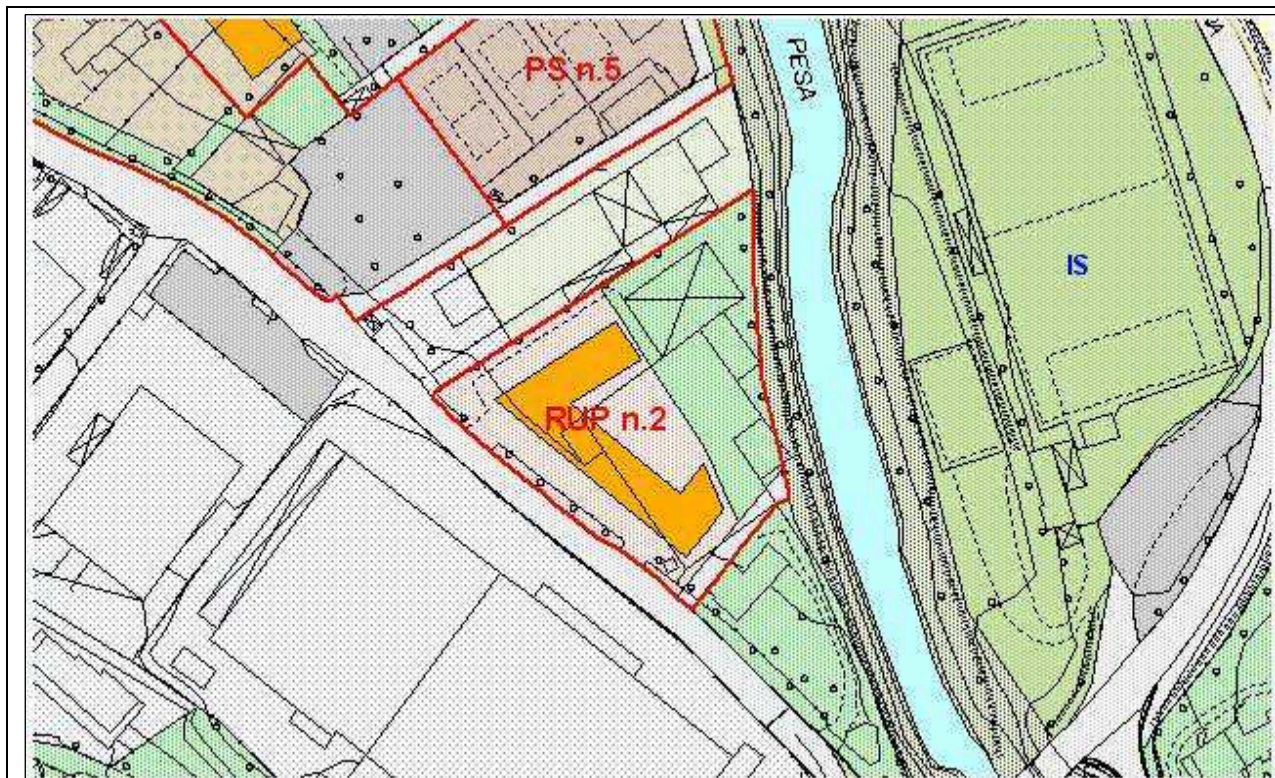
### Categorie di intervento consentite:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione urbanistica sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici, previa demolizione di tutti i manufatti esistenti nel comparto:
  - Volume = mc 10.000 estendibili a mc 12.000 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - R.C. = 45%
  - h max = 3 piani
  - h ambientale = m 10,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dalla strada = m.7.50

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### Prescrizioni particolari:

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:2000

## RUP n.3 – via del Ghirlandaio – Sambuca

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- artigianale-industriale
- direzionale
- commerciale
- di servizio
- commerciale all'ingrosso e depositi

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

### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione urbanistica sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici, previa demolizione di tutti i manufatti esistenti nel comparto:
  - Volume = mc 1300 estendibili a mc 1700 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
  - R.C. = 45%
  - h max = 2 piani
  - h ambientale = m 7,00
  - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
  - distanza minima tra edifici = m 10,00
  - distanza minima dalla strada = m.7,50

Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:2000

**Articolo 102**  
**Aree strategiche - AS**

Sono le aree di espansione che per dimensione e collocazione rivestono un carattere di particolare importanza nel definire la configurazione urbanistica dei capisaldi urbani in cui si collocano. Tali aree corrispondono alle zone "C" del D.M. 1444/68.

Gli interventi di nuova edificazione previsti nel presente articolo si attuano mediante Piano Attuativo di cui al Titolo V, Capo IV, della L.R. 1/2005, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi previsti nel presente articolo.

Le norme relative ad ogni area contengono le prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al Comune da parte dei soggetti attuatori degli interventi.

Prevedono anche le necessarie opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al Comune a scomputo dei relativi oneri.

Le aree strategiche sono le seguenti:



## AS n.1 Podere degli Orti – Tavarnelle

L'intervento è soggetto a piano attuativo.

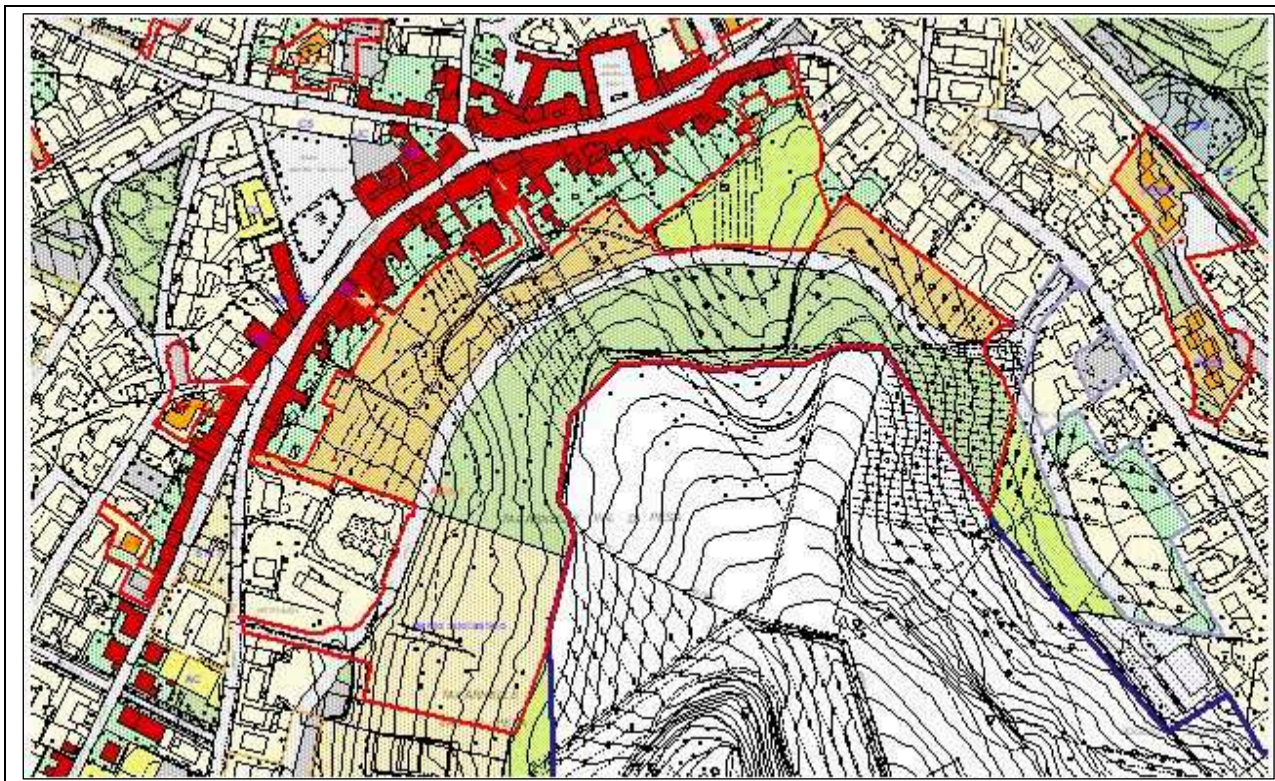
La rappresentazione grafica in scala 1:2000 contenuta nella tav.11 ha valore prescrittivo per quanto riguarda le aree a parco, la definizione del limite del comparto e del limite superiore del tracciato stradale.

Il Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere il rispetto dei seguenti parametri:

- Nuova edificazione residenziale = mc. 9.000 estendibili a mc 12.500 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale" oltre a mc. 1500 per recupero volume di edificio da demolire.
- Nuova edificazione commerciale e direzionale = mc 4.000 estendibili a mc 5000 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
- Nuova edificazione per servizi ed attrezzature culturali e per il tempo libero = mc. 4.500
- h max = 2 piani
- h ambientale = m 7,50
- distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
- distanza minima tra edifici = m 10,00
- Area pubbliche da reperire nell'ambito della superficie fondiaria (parcheggio, verde pubblico e viabilità) = mq 4.800
- Area per parco = mq 48.000. tale area comprende la zona a verde pubblico, il parco scolastico e la viabilità pubblica rappresentata in maniera indicativa nell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. La strada di collegamento potrà essere realizzata, anche prima della redazione del Piano Attuativo, con intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale.

### **Prescrizioni particolari:**

- L'intervento dovrà prevedere almeno 2500 mc di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 6.06.2001 n.380, degli artt. 122 e 123 della L.R.T. 3.1.2005 n.1 e della delibera del Consiglio Comunale n.105 del 21/12/2006.
- Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:5000

## AS n.2/A San Donato est

Trattasi di area soggetta a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della L.18.4.1962 n.167 e art.71 della L.R. 3.1.2005 n.1.

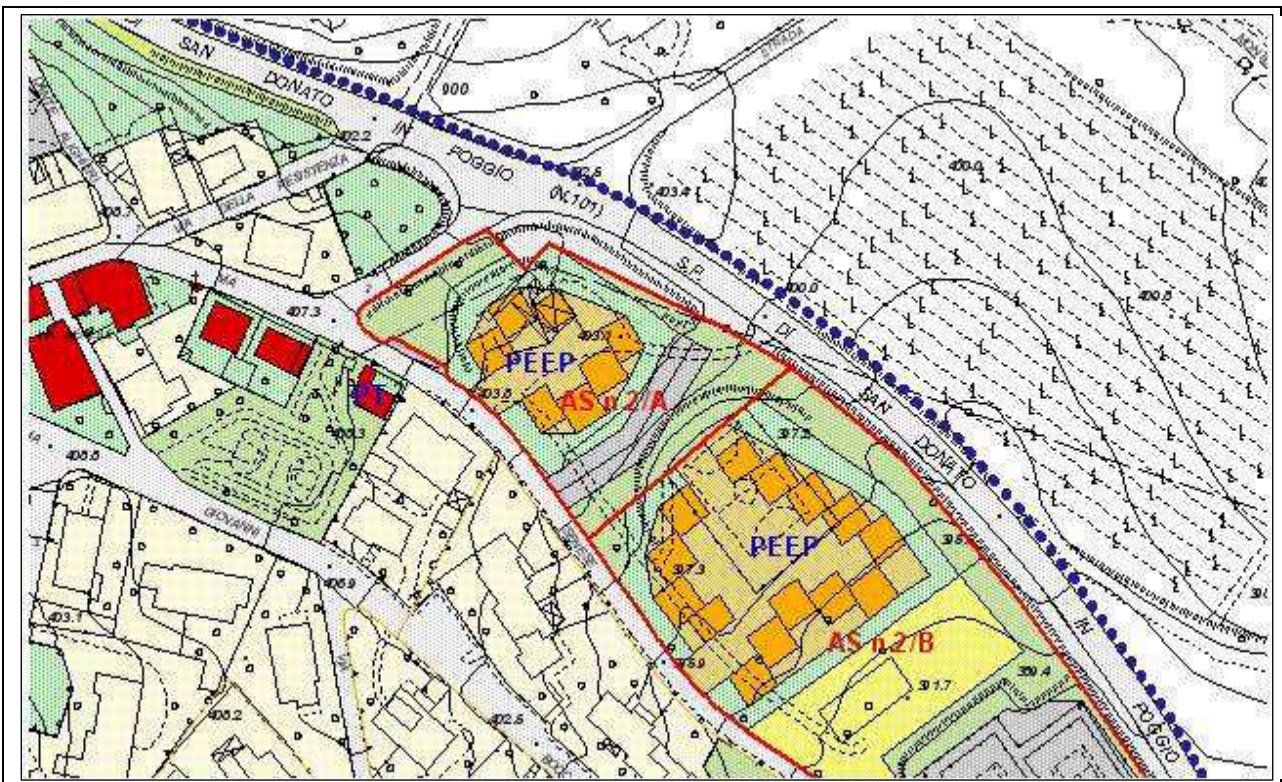
Il Piano Attuativo dovrà prevedere il rispetto dei seguente parametri:

Nuova edificazione residenziale = mc. 3000 estendibili a mc 3800 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"

- h max = 2 piani
- h ambientale = m 7,00
- distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
- distanza minima tra edifici = m 10,00
- Area per parcheggi pubblici = mq 560
- Area per verde pubblico = mq 1530

### Prescrizioni particolari:

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

## AS n.2/B San Donato ovest

Trattasi di area soggetta a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della L.18.4.1962 n.167 e art.71 della L.R. 3.1.2005 n.1.

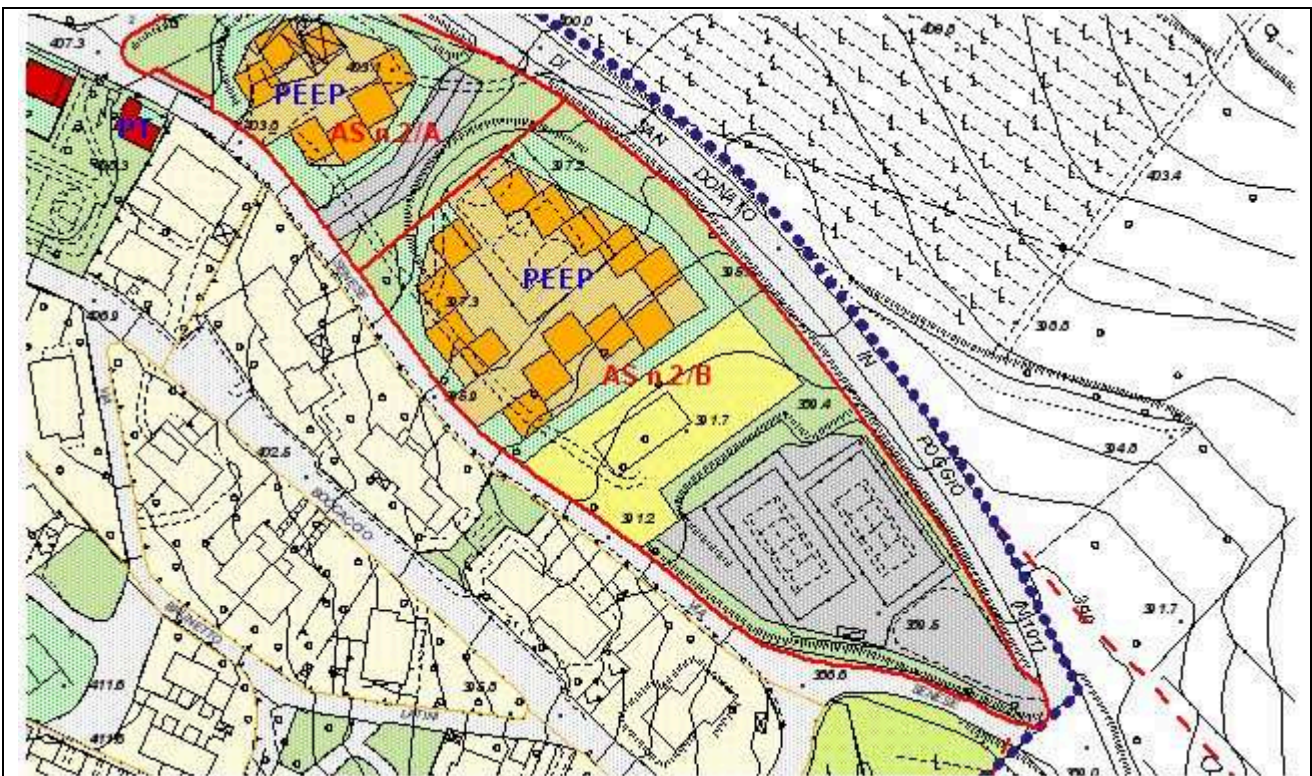
Il Piano Attuativo dovrà prevedere il rispetto dei seguente parametri:

Nuova edificazione residenziale = mc. 6000 estendibili a mc 8200 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"

- h max = 2 piani
- h ambientale = m 7,00
- distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
- distanza minima tra edifici = m 10,00
- Area per parcheggi pubblici = mq 3300
- Area per verde pubblico = mq 2430
- Area per attrezzature pubbliche e commerciali di servizio = mq 1945

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:2000

**Articolo 103**  
**Aree produttive di espansione "APE"**

Sono le aree produttive che vanno ad occupare parti di suolo inedificato e collocato al di fuori dell'attuale perimetro urbano.

Tali aree corrispondono alle zone "D" del DM 1444/68.

Per gli interventi previsti nel presente articolo è obbligatoria la redazione di apposito Piano

Attuativo di cui al Capo IV del Titolo V della L.R. 3.1.2005 n.1

Le norme relative ad ogni area produttive di espansione contengono le prescrizioni relative alle quantità di opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al Comune da parte dei soggetti attuatori degli interventi.

## APE n.1 – P.I.P. Rovai - Tavarnelle

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- artigianale -industriale
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale per una superficie coperta massima di 1000 mq e limitatamente alle categorie non alimentari
- direzionale
- di servizio

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

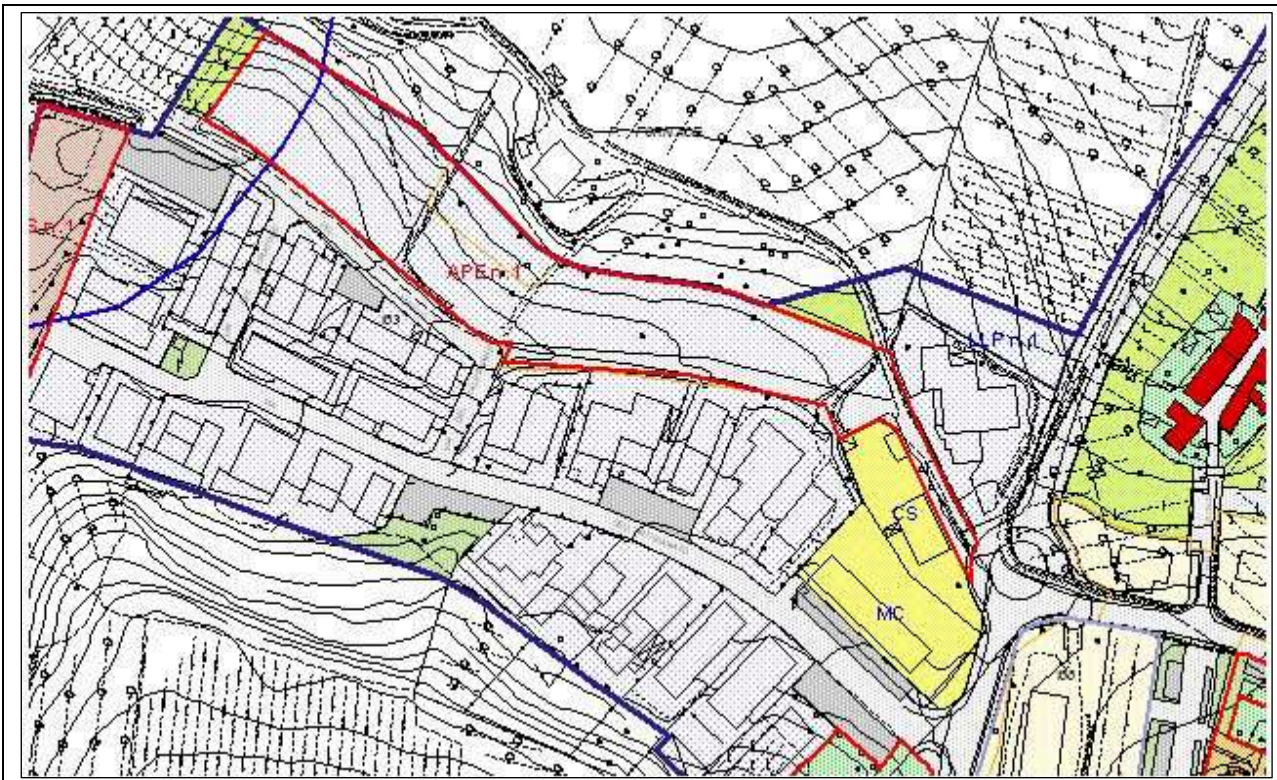
### **Categorie di intervento consentite:**

Nuova edificazione con i seguenti parametri edilizi urbanistici:

- superficie copertura complessiva = mq 2500
- h max = due piani
- h ambientale = m. 6.00
- superficie destinata a spazi pubblici, attività collettive e parcheggi (escluso le sedi viarie) = mq 4000
- distanza tra edifici = m.10.00
- distanza dai confini di proprietà = m. 5.00
- superficie per viabilità pubblica = mq. 2000
- modalità di attuazione = piano attuativo di iniziativa privata

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:3000

## APE n.2 – Area produttiva di espansione- Sambuca est

Trattasi di area soggetta a Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art.27 della L. 22.10.1971 n.865 e art.72 della L.R. 3.1.2005 n.1.

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- artigianale-industriale
- commerciale all'ingrosso e depositi

Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

### **Categorie di intervento consentite:**

nuova edificazione con i seguenti parametri edilizi urbanistici:

area destinata a parco fluviale = corrispondente a quella individuata come verde pubblico oltre a quella inedificabile in ragione della pericolosità idraulica

Superficie territoriale produttiva = mq 71.300

Superficie destinata a spazi pubblici, attività collettive e parcheggi (escluso le sedi viarie) = come previsto all'art.5 del D.M. 2.04.1968 n.1444 da calcolare sulla superficie territoriale di mq. 71.300 .

Volume = mc 150.000

superficie coperta massima = mq. 24.000

h max = due piani

h ambientale = m 8.00

distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

distanza minima tra edifici = m 10,00

### **Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



## APE n.3 – Area produttiva di espansione- Sambuca ovest

Trattasi di area per insediamenti produttivi

**Modalità di attuazione:**

Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art 27 della L 22.10.1971 n. 865 e art. 72 della L.R.T. 03.01.2005 n. 1;

Piano attuativo di iniziativa privata destinato ad edilizia produttiva convenzionata, con modalità di assegnazione dei lotti e prezzo di cessione delle aree da stabilire con apposita delibera del Consiglio Comunale

**Destinazioni d'uso consentite:**

- artigianale-industriale
- commerciale all'ingrosso e depositi

Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

**Categorie di intervento consentite:**

nuova edificazione con i seguenti parametri edilizi urbanistici:

Superficie territoriale = mq 65.000

Superficie destinata a spazi pubblici, attività collettive e parcheggi (escluso le sedi viarie) come previsto all'art.5 del D.M. 2.04.1968 n.1444, comunque non inferiore a mq. 10.000.

Volume = mc 100.000

Superficie coperta massima = 16.000

h max = due piani

h ambientale = m 8.00

distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

distanza minima tra edifici = m 10,00

**Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU



Scala 1:7500

## APE n.4 – Via Caravaggio- Sambuca

Trattasi di area per insediamenti produttivi

**Modalità di attuazione:**

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.121 della LR n.65/2014.

Nel caso di eventuale contestuale attuazione delle previsioni delle contigue aree produttive esistenti (AP), il Progetto unitario convenzionato potrà comprendere dette aree per un adeguato coordinamento progettuale, fatti salvi i parametri definiti per ogni zona.

La progettazione generale dell'area dovrà essere orientata secondo i criteri e gli indirizzi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) così come anche definite dalla normativa regionale.

**Destinazioni d'uso consentite:**

- artigianale-industriale
- commerciale all'ingrosso e depositi

Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quella di cui sopra.

**Categorie di intervento consentite:**

nuova edificazione con i seguenti parametri edilizi urbanistici:

Superficie territoriale produttiva = mq 13.220

SUL max = mq 9.000

h max = due piani, oltre interrato o seminterrato

h ambientale = m 10.00

distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

distanza minima tra edifici = m 10,00

Superficie destinata a spazi pubblici, attività collettive, parco urbano e parcheggi (escluso le sedi viarie) comunque non inferiore al 20 % della superficie territoriale produttiva (superiore al minimo di legge previsto all'art.5 del D.M. 2.04.1968 n.1444 pari al 10%).

Le Aree di cessione destinate a spazi pubblici dovranno essere recuperate per un min del 10% all'interno del lotto, per la rimanente parte il Soggetto Attuatore potrà proporre all'Amministrazione Comunale aree esterne al lotto che presentano, per la loro ubicazione, una migliore funzionalità pubblica rispetto a quelle individuabili all'interno del lotto. Resta a totale discrezione dell'Amministrazione Comunale l'accettazione di eventuali proposte di aree esterne.

Il "Progetto unitario convenzionato", per quanto concerne le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, dovrà sviluppare nel dettaglio la progettazione di un adeguato parcheggio pubblico e delle aree a verde. Tali aree a verde potranno essere recuperate sia nella zona produttiva che nella limitrofa zona a verde privato ubicata in prossimità di via Leonardo da Vinci.

Nell'area destinata a spazi pubblici, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere l'installazione di un chiosco per somministrazione di alimenti e bevande per una Superficie massima mq 30.

**Prescrizioni particolari:**

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU





scala 1:5000

### **Articolo 104**

#### **Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi**

Le aree di seguito elencate sono sottoposte al vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327:

Le aree di seguito elencate sono sottoposte al vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327:

- Strada e parcheggio Pod. Tavarnelle – Rovai - Tavarnelle
- - Parcheggio e percorso pedonale via delle Fonti- Via Palazzuolo - Tavarnelle
- Parcheggio Viale due Giugno - Tavarnelle
- Strada, parcheggio e area scolastica via Allende – Tavarnelle
- Ampliamento area sportiva- Tavarnelle
- Viabilità via del Mocale – Tavarnelle
- Via Marconi – Tavarnelle
- Terzo lotto circonvallazione - Tavarnelle
- Percorso pedonale lungo Pesa, riva destra - Sambuca
- Rotatoria via L. da Vinci, via Ghirlandaio, via Giovanni XXIII, - Sambuca
- Percorso pedonale lungo Pesa, riva sinistra e riva destra - Sambuca
- Rotatoria Pontenuovo – Sambuca
- 
- Parcheggio in via S. Giovanni Gualberto - Sambuca
- Ecocentro - Sambuca
- Area scolastica S n.5 via Sinigogola - San Donato (art.34 nta)
- Parcheggio lato Nord del centro storico di San Donato
- Verde, parcheggi e viabilità area della Pieve - San Donato
- Percorso pedonale lato sud del centro storico di San Donato
- Variante stradale Pietracupa – San Donato
- Depuratore in loc. Romita
- Depuratore in loc. Noce
- Depuratore in loc. Morrocco
- Depuratore in loc. Badia a Passignano
- Rotatoria Morrocco
- Area attrezzata polivalente denominata Le Fonti per porto aerostatico del Chianti fiorentino e centro visite e attività parco dei Chiostrini- Variante stradale Noce
- Area PIP (APE n.2 sambuca est) - Sambuca
- Area PIP (APE n.3 sambuca ovest) – Sambuca
- Area PEEP ((AS n.2/A san donato est) - San Donato
- Area verde pubblico - Sambuca

## **Capo VIII**

### **Norme transitorie e finali**

#### **Articolo 105**

##### **Criteri di sostenibilità ambientale**

Gli incentivi volumetrici previsti dalle presenti norme troveranno applicazione esclusivamente quando saranno approvate le norme di Regolamento Edilizio relative alla definizione delle caratteristiche degli edifici costruiti con “criteri di sostenibilità ambientale”

#### **Articolo 106**

##### **Stazione radio base**

Fino alla approvazione del programma degli impianti di cui alla L.R. 49/2011, la installazione di impianti di radiocomunicazione è consentita in ogni parte del territorio comunale ad eccezione delle seguenti zone:

- centri storici di cui all'art.27;
- aree edificate di recente formazione di cui all'art.28;
- lotti liberi nel tessuto esistente di cui all'art. 29;
- aree produttive esistenti di cui all'art.30
- aree produttive fluviali esistenti di cui all'art.31
- aree produttive di supporto di cui all'art.32;
- servizi scolastici di cui all'art.33;
- aree a verde privato di cui all'art.39;
- aree a verde fluviale di cui all'art.41;
- aree di crinale di cui all'art.45;
- aree di pertinenza degli edifici di cui al capo V;
- aree di ristrutturazione urbanistica di cui all'art.98;
- aree di nuovo impianto di cui all'art.99;
- aree di pertinenza degli edifici in aree di nuovo impianto di supporto produttivo di cui all'art.100;
- aree di pertinenza degli edifici in aree produttive di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 101;
- aree strategiche di cui all'art.102;
- superficie fondiaria nelle aree produttive di espansione di cui all'art.103.

Nelle suddette aree potranno essere realizzati gli impianti di radiocomunicazione solo nel caso in cui venga dimostrato che la localizzazione in tali aree risulti indispensabile per la funzionalità della specifica rete di comunicazione. L'ubicazione di tali impianti dovrà comunque rispettare i criteri localizzativi indicati dalla L.R. 49/2011.

Per le aree destinante a nuove infrastrutture da sottoporre al vincolo ai fini espropriativi, la limitazione di cui sopra vale fino al momento della presa in carico da parte del Comune della nuova infrastruttura realizzata.

I suddetti divieti potranno essere derogati qualora venga dimostrato che gli stessi pregiudicano la funzionalità della specifica rete di comunicazione in oggetto. L'ubicazione di tali impianti dovrà comunque rispettare i criteri localizzativi indicati dalla L.R. 49/2011.

### **Articolo 107** **Distributori carburanti**

Fino all'approvazione di apposito regolamento relativo al sistema distributivo dei carburanti in ottemperanza alla vigente legislazione in materia, è confermata la localizzazione dei seguenti impianti di distribuzione carburanti nel territorio comunale:

- impianto via del Chianti - Tavarnelle;
- impianto via L. da Vinci - Sambuca;
- impianto via Sinigogola – San Donato in Poggio.

E' vietata la realizzazione di nuovi impianti nel territorio comunale ad eccezione delle fasce di rispetto della Superstrada Siena-Firenze.

Fermi restando i criteri localizzativi di cui sopra, fino all'approvazione dell'apposito Regolamento valgono le disposizioni della normativa generale di riferimento.

### **Articolo 108** **Fascia di rispetto Elettrodotti**

Fino alla determinazione dei parametri per la previsione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti, attribuita come competenza allo stato ai sensi dell'art.4, co. 1 lett. h) della L. 22.02.2001 n.36, si applica quanto stabilito dalla Circolare Ministero dell'Ambiente 15.11.2004.

### **Articolo 108 bis** **Siti con superamento delle concentrazioni soglia di rischio**

In adempimento a quanto previsto dal comma 2, art. 251 del Dlgs 152/06 e smi, sono elencate e cartografate su specifico elaborato le aree che presentano, nelle matrici ambientali, contaminanti in concentrazioni superiori a quelle di soglia di rischio (CSR).

L'aggiornamento del suddetto elaborato, con l'inserimento di eventuali nuove aree, sarà effettuato con determina del Responsabile del Servizio in conformità anche all'aggiornamento dell'anagrafe provinciale dei siti inquinati.

In questi ambiti qualunque intervento, trasformazione o modifica che possa determinare un mutamento dei presupposti su cui si basa il modello concettuale dell'analisi di rischio, comporta l'obbligo di eseguire preventivamente una nuova analisi di rischio sito specifica.

### **Articolo 109** **Toponomastica Sambuca**

La toponomastica della zona produttiva in loc. Sambuca deve essere considerata sulla base della scheda di seguito riportata e contenente il confronto tra le denominazioni delle vie attualmente in vigore con quelle approvate Giunta Comunale in data 2/10/2006 e dalla Prefettura di Firenze in data 16/02/2007 la cui entrata in vigore è prevista per il 1 gennaio 2008:

TOPONOMASTICA VIARIA
----------------------

denominazione esistente	nuova denominazione
VIA BENVENUTO CELLINI	VIA L. DA VINCI
STR. PONTE NUOVO	VIA MICHELANGELO
VIA B. CELLINI (tratto interno B)	VIA F. MELOTTI
VIA LEON BATTISTA ALBERTI	VIA CARAVAGGIO
VIA FILIPPO BRUNELLESCHI	VIA CIMABUE
VIA DONATELLO	VIA F. BORROMINI
VIA DEI DELLA ROBBIA	VIA L. FONTANA
VIA LORENZO Ghiberti	VIA A. BURRI
VIA B. CELLINI (tratto interno G)	VIA MASACCIO
VIA B. CELLINI (tratto interno Ga)	VIA R. GUTTUSO
VIA B. CELLINI (tratto interno H)	VIA G. MICHELUCCI
VIA B. CELLINI (tratto interno I)	VIA SIGNORELLI
VIA B. CELLINI (tratto interno Ia)	VIA MELIORE
VIA B. CELLINI (tratto interno M)	VIA A. LORENZETTI
VIA B. CELLINI (tratto interno N)	VIA BRAMANTE
VIA B. CELLINI/VIA CHIANTIGIANA (tratto O)	VIA RAFFAELLO
STRADA DELLA PESA / S.P. CHIANTIGIANA	VIA SANGALLO
VIA NICOLA PISANO	VIA GHIRLANDAIO

**Articolo 110**  
**Piani attuativi convenzionati**

I Piani attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico rimangono in vigore fino alla scadenza prevista nella convenzione e/o nelle Norme per l'Attuazione del Piano attuativo di cui trattasi. Eventuali varianti potranno essere proposte esclusivamente nel rispetto dei parametri edilizi-urbanistici previsti nel Piano attuativo stesso.

**Articolo 111**  
**PAPMAA**

I PAPMAA approvati per i quali sia già stato sottoscritto atto d'obbligo unilaterale alla data di adozione del Regolamento Urbanistico rimangono in vigore per la durata prevista dal PAPMAA stesso e dal relativo atto d'obbligo relativamente al diritto di realizzare la volumetrie approvate. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive dei manufatti e la loro localizzazione, i progetti esecutivi dovranno adeguarsi, al momento della richiesta del Permesso di Costruire, alle norme del RU.

### **Articolo 112** **Salvaguardie**

Nel periodo che intercorre tra l'adozione della presente variante al Regolamento Urbanistico e la sua definitiva approvazione, verranno sospese tutte le istanze di Permesso di Costruire, le SCIA e le comunicazioni di inizio lavori per attività edilizia libera, che pur essendo conformi allo strumento adottato non siano conformi allo strumento vigente e viceversa.

In tali casi i tempi del procedimento, compreso quelli, per la richiesta dei documenti integrativi, inizieranno a decorrere dal giorno successivo a quello della pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione della presente Variante al Regolamento Urbanistico. A quel momento potrà essere autorizzata esclusivamente la esecuzione delle opere conformi alla presente Variante.

### **Articolo 113** **Permessi di Costruire rilasciati**

I permessi di Costruire rilasciati alla data di adozione della presente variante al Regolamento Urbanistico ed in contrasto con le previsioni di quest'ultimo mantengono la loro validità a condizione che i relativi lavori abbiano inizio entro un anno dal rilascio del Permesso e vengano ultimati nei successivi tre anni.

Eventuali varianti potranno essere proposte esclusivamente nel rispetto dei parametri edilizi-urbanistici previsti nel Permesso di Costruire stesso.

### **Articolo 114** **abrogato**

### **Articolo 115** **Rinvio ad altre disposizioni**

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento Urbanistico, si applicano le norme di legge e di regolamento vigenti nella materia, nonché le disposizioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli altri atti di governo del territorio previsti dalla legge regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1, in quanto applicabili.

## Legenda della cartografia UTOE 1:2000

	CENTRI STORICI art.28 nta
	AREE DI RECENTE FORMAZIONE edificate sulla base di Piani Attuativi - art.29 lett.a) nta
	AREE DI RECENTE FORMAZIONE commerciale - art.29 lett.b) nta
	AREE DI RECENTE FORMAZIONE derivante da interventi singoli entro i centri abitati - art.29 lett.c) nta
	AREE DI RECENTE FORMAZIONE interessate da interventi in corso di esecuzione - art.29 lett. d) nta
	LL - LOTTI LIBERI NEL TESSUTO ESISTENTE art.30 nta
	Area di pertinenza dei nuovi edifici in Lotti Liberi nel tessuto esistente - art.30 nta
	AP - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI art.31 nta
	LLP - LOTTO LIBERO PRODUTTIVO IN AREE PRODUTTIVE ESISTENTI art.31 nta
	APF - AREE PRODUTTIVE FLUVIALI art.32 nta
	PS - AREE PRODUTTIVE DI SUPPORTO art.33 nta
	SERVIZI SCOLASTICI art.34 nta
	AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE artt. 35, 38 e 21 lett. f) nta
	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZ. A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT artt. 38 e 21 lett.f) nta
	AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO art.37 nta
	VUP - AREE A VERDE PRIVATO art.39 nta
	VAU - AREE A VERDE AGRICOLO URBANO art.40 nta
	VUF - AREE A VERDE URBANO FLUVIALE art.41 nta
	RU - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA art.98 nta
	Aree di pertinenza dei nuovi edifici in aree di Ristrutturazione Urbanistica - art.98 nta
	NI - AREE DI NUOVO IMPIANTO art.99 nta
	Aree di pertinenza dei nuovi edifici in aree di Nuovo Impianto - art.99 nta
	NISP - AREE DI NUOVO IMPIANTO DI SUPPORTO PRODUTTIVO art.100 nta
	Aree di pertinenza dei nuovi edifici in aree di Nuovo Impianto di Supporto Produttivo - art.100 nta
	RUP - AREE PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA art.101 nta
	Aree di pertinenza dei nuovi edifici in aree Produttive di Ristrutturazione Urbanistica - art.101 nta
	AS-AREE STRATEGICHE art.102 nta
	Aree di pertinenza dei nuovi edifici in Aree Strategiche - art.102 nta
	APE - AREE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE art.103 nta
	DIS - DISTRIBUTORI CARBURANTI art.106 nta
	EDIFICI DI NUOVA PREVISIONE
	VIABILITA' PUBBLICA O DI USO PUBBLICO
	CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE
	LIMITE U.T.O.E.
	LIMITE AREA DI RISPETTO DEPURATORE
	LIMITE AREA DI RIPSETTO CIMITERIALE