

COMUNE DI BARBERINO VAL D'ELSA
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE



**Variante di manutenzione
al Regolamento Urbanistico**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Estratto art.41

stato adottato - stato modificato a seguito esame osservazioni

Il Sindaco

Giacomo Trentanovi

Assessore alla Pianificazione Territoriale e Urbanistica

Silvano Bandinelli

Responsabile Unico del Procedimento

arch. Alberto Masoni

Garante dell'informazione e della partecipazione

geom. Loris Agresti

Progettista Variante RU

Arch. Riccardo Luca Breschi
con Arch. Andrea Giraldi

Studi geologici idraulici

Dr.Geol. Simone Raspollini
con Ing. Alessio Gabbrielli

COMUNE DI BARBERINO VAL D'ELSA
PROVINCIA DI FIRENZE



REGOLAMENTO URBANISTICO Variante generale

Approvata con deliberazioni C.C. n° 8 del 03.04.2014 (approvazione parziale)
e n° 28 del 21.07.2015 (approvazione definitiva)

SINDACO
Maurizio Semplici

CONSIGLIERE COMUNALE DELEGATO
Giacomo Trentanovi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Alberto Masoni

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
P.E. Simone Biagini



PROGETTO URBANISTICO
Arch. Riccardo Luca Breschi

Collaboratori:
Arch. Luisa Baldi
Arch. Andrea Giraldi

STUDI GEOLOGICI
Geol. Simone Raspollini

STUDI IDROLOGICO-IDRAULICI
Geol. Simone Raspollini
Ing. Alessio Gabbrielli

Norme Tecniche di Attuazione

omissis

Art. 41 - ZONE OMOGENEE "B": ZONE ESISTENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI SATURAZIONE O COMPLETAMENTO EDILIZIO

1. Sono le parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, di recente formazione, totalmente o parzialmente edificate. Esse sono suddivise nelle sottozone seguenti in relazione alle caratteristiche oggettive ed ai tipi di interventi ammessi: B1, B2, B3 e B4.

Le "Sottozone B1" sono individuate come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

2. Nella generalità delle "Zone B" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- residenziali, artigianato di servizio alla residenza: lavanderie, panetterie, pasticcerie, parrucchieri, calzolai, piccole riparazioni, ecc, turistico-ricettive: extra-alberghiere, pubblici esercizi, ristoranti, bar, pizzerie, esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita, servizi pubblici, uffici pubblici e privati, studi professionali, edifici per il culto, per lo spettacolo, per sedi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali, sportive, centri sociali.

In particolare per le attività commerciali si precisa che:

- sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture commerciali fino ad una superficie massima di vendita, per ciascun esercizio di media struttura di vendita, di mq. 500

Al fine di incentivare e/o agevolare la permanenza nelle sottozone B1 di esercizi di vicinato, si prevedono deroghe alla dotazione dei parcheggi e, pertanto si ammette per gli esercizi di vicinato che:

- i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche ad esclusione delle carreggiate stradali o come indicato all'art. 11 comma 5 che possono essere reperiti nel raggio di 200 mt dal fabbricato interessato dal progetto ed in alternativa, ove ne ricorrano le condizioni indicate al comma 6 dello stesso art.11, che possono essere monetizzati.
- i parcheggi per la sosta di relazione non sono richiesti o possono essere monetizzati nei casi indicati all'art.12 comma 5 terzo alinea.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita con Superficie di vendita superiore a 500 mq e commercio all'ingrosso con Superficie superiori a 600 mq, attività artigianali inquinanti e non compatibili con le destinazioni residenziali, attività comunque industriali.
- ogni Unità Abitativa che verrà realizzata in "Sottozona B1 o B2", dovrà avere una superficie utile netta non inferiore a mq. 45.

Per gli edifici ricompresi negli elenchi A, B e C, è ammesso il cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale, di tutta la superficie utile lorda esistente; per gli edifici di valore nullo, tale recupero, con cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, è previsto solo per il 50% della superficie utile lorda assentita.

3. Sul patrimonio edilizio esistente, con l'esclusione degli edifici individuati di interesse architettonico, culturale ed ambientale di cui agli Elenchi A, B e C compreso quello produttivo con lavorazioni non inquinanti, sono ammesse, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, l'ampliamento nei limiti dei parametri fissati dalla sottozona, qualora ciò non comporti alcun peggioramento alle condizioni igieniche ed ambientali delle residenze circostanti, a parere della Commissione Edilizia. Per le lavorazioni inquinanti, il Comune applicherà i provvedimenti previsti dalle leggi e regolamenti vigenti in materia. Non sono ammessi gli interventi previsti al comma precedente se non dopo l'allontanamento delle suddette lavorazioni.

Inoltre qualora si prevedano interventi ammessi dalle presenti Norme, all'articolo 18, comma 2°, lettere h) ed i), che contemplano la demolizione del fabbricato, nonché per gli edifici di impianto anteriore

al 1954 anche quelli di cui alla lettera g), la loro fattibilità dovrà essere preceduta da un parere preventivo della Commissione Edilizia.

4. Sono in ogni caso consentite le demolizioni e ricostruzioni a parità di superficie utile lorda di edifici o parti di edificio non aventi valore architettonico, culturale ed ambientale.

5. E' ammesso il rialzamento degli edifici di abitazione e di quelli che abbiano destinazione strettamente connessa con la residenza, quali negozi, studi professionali, attività artigianali di servizio, autorimesse, ecc., aventi uno o più piani, per raggiungere il numero di piani dell'edilizia adiacente anche superando l'indice fondiario della sottozona, purché non classificati tra quelli aventi valore architettonico, culturale ed ambientale di cui agli Elenchi A o B.

Per le Unità Abitative facenti parte di edifici che utilizzeranno la norma sovradetta non sono applicabili gli ampliamenti "una tantum" di cui al comma 9°, "Sottozona B1".

Inoltre in tale zona è ammesso abbassare la quota dei piani terra fino a raggiungere, al massimo, la quota del piano di campagna esterno, in tutti i casi in cui dette quote esterne risultino inferiori a quelle di calpestio interne, senza che questo determini aumento di volume, al fine di aumentare le altezze dei locali e migliorare le condizioni igieniche di degrado e sottoutilizzo.

Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di piccole strutture in legno od altro materiale leggero non stabilmente infisse al suolo aventi una superficie coperta massima di mq 6,00 ed un'altezza massima di mt 2,40. Le procedure e le modalità di realizzazione di dette strutture sono disciplinati dal Regolamento Edilizio.

6. I nuovi edifici proposti su singoli lotti dovranno rispettare l'allineamento prevalente dei fabbricati adiacenti. Nel caso di esistenza di alberature lungo il fronte stradale, esse dovranno essere rispettate e, se necessario, l'Amministrazione Comunale potrà imporre l'arretramento delle nuove costruzioni rispetto agli allineamenti suddetti.

7. In tutti gli interventi che implicino un incremento urbanistico tale da comportare adeguamento degli standard della zona, quantificato con la realizzazione di 3 o più unità abitative o comunque con la realizzazione o riutilizzazione di una superficie utile lorda eccedente mq 300, il rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere subordinato alla stipula di apposita Convenzione. Fanno eccezione a tale regola gli interventi descritti nelle sottostanti "schede-progetto", in alcune delle quali è ammesso l'intervento diretto.

8. Edilizia Sostenibile: Bioarchitettura

Al fine di favorire interventi di bioarchitettura, assimilabili a quelli previsti per l' "edilizia sostenibile" di cui all'articolo n° 145 e 146, comma 3° della Legge Regionale n° 1/05, si ammette la possibilità di richiedere incentivi quali l'incremento del 10% della superficie utile ammessa per interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia "RE3" e urbanistica.

Tali incrementi sono ammessi alle condizioni di cui all'articolo 5, comma 7 delle presenti Norme e alle condizioni indicate nel Regolamento Edilizio.

9. Descrizione e norme per le sottozone:

Sottozona B1

Tale sottozona è costituita da insediamenti di più antica costruzione risalenti nella maggioranza dei casi a dopo il '900, dotati di sufficienti urbanizzazioni e/o già completati dal punto di vista edilizio. Non si ammettono pertanto ulteriori edificazioni, eventuali nuove volumetrie determinate da ampliamenti si coordinino e si uniformino alle caratteristiche degli edifici preesistenti senza ridurre le visuali panoramiche e nel rispetto dell'ambiente circostante. Si prevedono interventi diretti su edifici esistenti, purché non classificati tra quelli di valore architettonico, culturale ed ambientale di cui agli Elenchi "A" o "B", ammettendo aumenti di superficie utile "una tantum", nei limiti seguenti:

a – incremento della superficie utile netta di tutte le Unità Abitative esistenti (di superficie inferiore) fino al raggiungimento di 70 mq. o incremento del 30% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti di superficie inferiore a 70 mq;

b - incremento del 25% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti ricomprese tra 70 e 110 mq. e comunque la superficie utile netta di ogni singola Unità Abitativa non potrà superare mq. 130.

c – incremento della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti ricomprese tra mq. 111 e mq. 130 fino a raggiungere la superficie utile netta massima di mq. 130 per ogni singola Unità Abitativa.

Le Unità Abitative, ricadenti nelle U.T.O.E. 3.3, 3.4 e 3.5 che usufruiranno di tali ampliamenti, dovranno impegnarsi con Atto Unilaterale d'Obbligo, a non frazionare la nuova Unità nei successivi 10 anni.

Sottozona B2

Tale sottozona è caratterizzata da aree incluse o adiacenti alle “Sottozone B1” dotate di sufficienti urbanizzazioni.

In questa sottozona è ammessa pertanto l'edificazione di lotti liberi o solo parzialmente edificati, purché i nuovi edifici si coordinino e uniformino alle caratteristiche degli edifici preesistenti senza ridurre le visuali panoramiche e nel rispetto dell'ambiente circostante; si applicano i seguenti parametri:

Indici urbanistici. If 0,35 Rc 40% Hmax 7,00; o quanto specificatamente assegnato.

Qualora tale Sottozona si trovi in aderenza alla “Sottozona B1”, le volumetrie in essa contenute potranno essere dislocate anche nell'area limitrofa e/o accorpate all'edificato esistente, allo scopo di ottenere una migliore qualificazione architettonica e un miglior inserimento urbanistico.

Tale nuova edificazione a scopo residenziale, dovrà comunque non eccedere le previsioni del Piano Strutturale per i “Completamenti Edilizi”, in particolare con il presente Regolamento Urbanistico non si dovrà superare in ogni Area di Insediamento gli incrementi indicati nell'Appendice 1 “dimensionamento del regolamento Urbanistico”.

Nelle successive “Sottozone B2” sono assegnati specifici parametri urbanistici; qualora dette aree necessitino di una riqualificazione e riorganizzazione delle opere di urbanizzazione, il Permesso di Costruire sarà subordinato alla stipula di apposita convenzione o alla sottoscrizione di specifico atto unilaterale di obbligo che dovrà prevedere la realizzazione delle opere di seguito descritte. Nei casi in cui è richiesta la stipula di una convenzione o la sottoscrizione di un atto unilaterale di obbligo la realizzazione della Sottozona sarà subordinata ad un Progetto unitario dell'intera area, come definito all'art.8 ed il progetto dovrà essere presentato dal proprietario o dalla totalità dei proprietari delle superfici catastali.

Di seguito si elencano le “Sottozone B2” in cui sono state predisposte “schede progetto”, cioè specifici schemi di riferimento normativi e cartografici, che definiscono indicazioni e/o prescrizioni a cui attenersi. Si precisa che per gli interventi che sono in corso di attuazione alla data di adozione della Variante generale al R.U. (Variante n.8), continuano a valere i parametri urbanistici calcolati in volume del previgente R.U. fino alla ultimazione dei lavori; per detti interventi continuano a valere anche le modalità di attuazione previste dal previgente R.U.. I parametri urbanistici in volume si applicano anche agli interventi, realizzati dopo l'ultimazione dei lavori, che non eccedono la ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli ampliamenti fino al 20% del volume esistente.

TAV. 2.2 – 2.2 / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Barberino Capoluogo “Sottozona B2/1 – via Cassia – angolo via di Novoli”

Parametri urbanistici: Sul esistente + ampliamento pari a mq 350 di sul;
superficie coperta max. = mq. 450,00; H. max. = ml 4,50

Intervento diretto

Intervento localizzato all'inizio di via di Novoli in ampliamento ad un edificio esistente a destinazione mista residenziale e commerciale. L'intervento si pone l'obiettivo di consentire un ampliamento dell'edificio esistente (da realizzarsi in aderenza allo stesso o distaccato dallo stesso), ampliamento a

destinazione terziaria, commerciale e per servizi al fine prevalente di garantire all'attività commerciale esistente l'adeguamento alla normativa vigente ed una dimensione minima economicamente compatibile. L'ampliamento è condizionato al reperimento dei parcheggi pertinenziali necessari all'esercizio dell'attività commerciale o delle altre attività ammesse, previsti dalla Legislazione vigente.

In particolare nella progettazione di tale ampliamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- il nuovo volume dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare coordinandosi con le caratteristiche del fabbricato esistente;
- nella progettazione degli spazi liberi così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali.

TAV. 2.1 – 2.3 / U.T.O.E.: Area di Innesdiamo: San Filippo a Ponzano “Sottozona B2/2 – San Filippo Sud-Est”

Parametri urbanistici: Sul = mq 500; superficie coperta max. = mq. **400,00**;
H. max. = ml 7,00

Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario

Intervento localizzato a sud-est della fattoria di Baroncelli e del centro storico di San Filippo.

L'intervento si pone a completamento della recente edilizia cresciuta in modo incoerente e mancante di attrezzature e servizi.

In particolare nella progettazione di tale completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificato dovrà disporsi sul lotto edificabile in maniera ordinata e lineare perpendicolarmente a via di San Filippo. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificato mono-bifamiliare;
- l'accesso al nuovo lotto dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità interna che parte dalla nuova strada di collegamento tra via S.Filippo e via delle Ginestre;
- nelle aree interne al comparto ricadenti in area di protezione paesistica la nuova viabilità, i parcheggi e eventuali percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con materiali permeabili;
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, dovranno essere mantenute per quanto possibile le quote di campagna attuali, così come dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto posizionate eventualmente in filare, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente,
- è a carico dell'intervento la realizzazione del percorso pedonale lungo via S.Filippo fino alla via Cassia, indicato sulle tavole del R.U., previa messa a disposizione, da parte del Comune, delle aree necessarie che non siano di proprietà del soggetto attuatore,
- in conformità alle indicazioni della tavola del R.U. dovrà essere previsto e realizzato l'allargamento, oltre il perimetro dell'area B2/2, dell'accesso viario sulla Strada delle Ginestre, previa messa a disposizione dell'area necessaria da parte dell'Amministrazione Comunale.

Prescrizioni specifiche:

Dove è possibile deve essere mantenuto il piano di campagna attuale.

Gli eventuali movimenti terra devono essere limitati agli sbancamenti, in modo che i nuovi fabbricati non siano fondati su terreno di riporto.

TAV. 2.1 – 2.3 / U.T.O.E.: Area di Innesdiamo: San Filippo a Ponzano “Sottozona B2/3 – San Filippo – Via della Repubblica”

Parametri urbanistici: Sul = mq. 200; superficie coperta max. = mq. 200,00; H. max. = ml 7,00
Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario

Intervento localizzato lungo la via Cassia, in questo tratto detta via della Repubblica, a completamento di un lotto intercluso tra fabbricati esistenti. L'intervento completa un'area insediativa già urbanizzata.

In particolare, nella progettazione del lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificato dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare parallelamente a via della Repubblica. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificato mono-bifamiliare;
- l'accesso al nuovo lotto dovrà avvenire in prosecuzione della viabilità interna di via della Repubblica senza interessare la Cassia; la nuova viabilità interna di distribuzione ed il parcheggio saranno quindi paralleli a via della Repubblica; la scarpata esistente tra via della Repubblica ed il terreno naturale, dovrà essere migliorata, inerbata e piantumata a verde, come per il tratto a monte; il parcheggio, di uso pubblico, dovrà essere realizzato dal privato e da questi mantenuto. In caso di esplicita richiesta dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale in perfetto stato di manutenzione;
- eventuali aree pubbliche facenti parte del Comparto non parteciperanno né beneficeranno delle volumetrie assegnate al Comparto stesso;
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente;
- gli immobili esistenti potranno essere soggetti a cambio di destinazione d'uso in residenziale nel rispetto delle volumetrie autorizzate con categoria di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica RU1.

TAV. 2.1 – 2.3 / U.T.O.E.: Area di Insediamento: San Filippo a Ponzano
“Sottozona B2/4a – San Filippo – Strada di Codilungo”

Parametri urbanistici: Sul = mq. 135; superficie coperta max.= mq. 150,00;
H. max.= ml 7,00

Intervento Diretto

“Sottozona B2/4b – San Filippo – Strada di Codilungo”

Parametri urbanistici: Sul = mq. 100; superficie coperta max.= 100,00; H. max.= ml 7,00

Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario

Interventi localizzati a est di San Filippo lungo la strada di Codilungo a completamento di lotti interclusi tra fabbricati esistenti. Gli interventi completano un'area insediativa già urbanizzata.

La progettazione dei singoli lotti dovrà essere preceduta da un Progetto Unitario che dovrà assicurare omogeneità di linguaggio architettonico e coordinare la scelta dei materiali di finitura, delle coloriture e delle sistemazioni esterne.

In particolare, nella progettazione dei lotti di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- gli edifici dovranno disporsi sui lotti in maniera ordinata e lineare parallelamente alla strada di Codilungo. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificato mono-bifamiliare;
- nella progettazione si dovrà realizzare l'ampliamento della sede stradale e la messa a dimora, lungo quest'ultima, di alberature di alto fusto posizionate in filare;
- nella progettazione degli spazi liberi, così come nella sistemazione a verde dei lotti, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

TAV. 2.3 – 1.2 / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Tignano
“Sottozona B2/6 – Tignano – Via di Tignano”

Parametri urbanistici: Sul = mq 200; superficie coperta max. = mq. 200,00; H. max. = ml 7,00

Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario

Intervento localizzato sotto il Castello di Tignano, lungo via di Tignano a completamento di un lotto intercluso tra fabbricati esistenti. L'intervento completa un'area insediativa già urbanizzata.

In particolare, nella progettazione del lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificio dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare parallelamente alla via di Tignano. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificio mono-bifamiliare;
- nella Convenzione dovrà essere prevista la cessione di un'area di mq 1.500 nella “Sottozona F4-Aree per parcheggi pubblici”- area 125, per la realizzazione di parcheggi pubblici.
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

TAV. 2.3 – 1.3 / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Monsanto
“Sottozona B2/7 – Monsanto – Via del Coderone”

Parametri urbanistici: Sul = mq. 330; superficie coperta max. = mq. 300,00; H. max. = ml 7,00

Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario

Intervento localizzato lungo via del Coderone a completamento della parte nuova dell'edificio.

In particolare, nella Convenzione dovrà essere precisato che le opere pubbliche prescritte nella presente scheda, dovranno essere realizzate prima del rilascio del Permesso di Costruire dei fabbricati, nella progettazione del lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificio dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare parallelamente alla via del Coderone. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificio mono-bifamiliare o plurifamiliare;
- dovrà essere realizzata un'area a verde pubblico attrezzato tra l'edificio attuale, via del Coderone ed il percorso pedonale esistente, che congiunge appunto via del Coderone con l'area pubblica interna alla lottizzazione già completata;
- nella progettazione si dovrà prevedere e realizzare l'allargamento, lungo tutto il lotto, dell'attuale sede stradale di via del Coderone, la realizzazione di parcheggi pubblici e illuminazione pubblica lungo detta strada ed il miglioramento del raccordo stradale da via del Coderone a via San Ruffignano;
- eventuali aree pubbliche facenti parte della Sottozona non parteciperanno né beneficeranno delle volumetrie assegnate alla Sottozona stessa;
- nella progettazione degli spazi liberi, così come lungo i percorsi pedonali pubblici esistenti, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature, in filare o isolate, di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

TAV. 2.4 – 2.9b / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Linari
“Sottozona B2/9 – Linari - Strada di Linari”

Parametri urbanistici: Sul= mq.200; superficie coperta max. = mq. 200,00; H. max. = ml 7,00

Intervento diretto

Intervento è localizzato lungo la strada di Linari, a completamento di un lotto intercluso tra fabbricati esistenti.

In particolare nella progettazione di tale completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificio dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare parallelamente alla strada di Linari a non meno di mt. 10 di distanza dalla strada stessa. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificio mono-bifamiliare;
- nella progettazione degli spazi liberi dovranno essere mantenute per quanto possibile le quote di campagna attuali, così come dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

TAV. 2.4 – 2.9b / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Linari

“Sottozona B2/10 – Linari - Strada di Linari”

Parametri urbanistici: Sul = mq.200; superficie coperta max. = mq. 200,00; H. max. = ml 7,00

Intervento Diretto

Intervento localizzato lungo la strada di Linari, a completamento di un lotto intercluso tra fabbricati esistenti.

In particolare nella progettazione di tale completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificio dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare parallelamente alla strada di Linari a non meno di mt. 10 di distanza dalla strada stessa. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificio mono-bifamiliare;
- nella progettazione degli spazi liberi dovranno essere mantenute per quanto possibile le quote di campagna attuali, così come dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

Tav. 2.4 - 2.2 / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Barberino

“Sottozona B2/11 Barberino – via di Novoli”

Parametri urbanistici: Sul = mq. 135, comprensivi della Sul esistente;
superficie coperta max. mq. 100,00, H. max. = ml. 7,00

Intervento Diretto

Intervento localizzato lungo via di Novoli, riguardante il recupero e l'ampliamento di un annesso agricolo esistente. L'intervento completa un'area insediativa già urbanizzata.

In particolare, nella progettazione del recupero e ampliamento, ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'ampliamento dovrà relazionarsi, in modo opportuno, con le volumetrie esistenti, differenziandosi per caratteristiche e forme dalla volumetria originaria;
- nella progettazione si potrà realizzare, in prossimità dell'edificio residenziale esistente, un parcheggio pubblico alberato;
- nella progettazione degli spazi liberi, siano essi pubblici o privati, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente”.

Tav.2.1- 2.4 / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Marcialla

“Sottozona B2/12 Marcialla – via G. Matteotti”

Parametri urbanistici: Sul = mq.100;
superficie coperta max. mq. 100,00, H. max. = ml. 7,00

Intervento Diretto

Intervento localizzato lungo via G. Matteotti, nella parte finale: l'intervento completa un'area insediativa già urbanizzata.

In particolare, nella progettazione di tale completamento, ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- la nuova costruzione dovrà essere attentamente posizionata sull'area in modo da raccordarsi armonicamente alle curve di livello, evitando eccessivi sbancamenti di terreno e realizzando una tipologia di costruzione a "terrazze";
- nella progettazione degli spazi liberi, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alle alberature di olivi presenti e alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente".

Prescrizioni specifiche:

I movimenti terra, in progetto, necessari alla realizzazione dell'intervento, dovranno essere effettuati prevalentemente in sbancamento, evitando la messa a dimora di terreno di riporto sul pendio.

Tav.2.3 - 1.3 / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Monsanto
"Sottozona B2/13 Monsanto – via di Monsanto"

Parametri urbanistici: Sul = mq.200, in aggiunta alla Sul esistente
superficie coperta max. mq. 170,00, H. max. = ml. 7,00

Intervento Diretto

Intervento localizzato lungo via di Monsanto, riguardante il recupero e l'ampliamento di un ex casa colonica esistente, al fine di realizzarvi al piano superiore una Unità Abitativa e ai piani inferiori un locale per generi alimentari e attiguo locale destinato alla ristorazione. L'intervento completa un'area insediativa già urbanizzata.

In particolare, nella progettazione del recupero e ampliamento, ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'ampliamento dovrà relazionarsi, in modo opportuno, con le volumetrie esistenti, differenziandosi per caratteristiche e forme dalla volumetria originaria;
- nella progettazione si dovrà realizzare, in prossimità dell'edificio esistente, un parcheggio privato pertinenziale alberato;
- nella progettazione degli spazi liberi, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

TAV.2.2 – 2.2 / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Barberino Capoluogo
"Sottozona B2/14 – Barberino Capoluogo – Via A. Manzoni"

Parametri urbanistici: Sul = mq.500; superficie coperta max. = mq. 400,00; H. max. = ml 7,00

Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario

Intervento localizzato in un'area sottostante il Campo Sportivo comunale: lotto intercluso tra fabbricati esistenti, intervento a completamento di un'area insediativa già urbanizzata, raggiungibile attraverso via Alessandro Manzoni.

In particolare, nella progettazione di tale lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

l'area su cui edificare e sulla quale è assegnata la volumetria è quella perimetrata nella "Sottozona B2"; nello specifico alle particelle n° 129 e 318 è assegnata complessivamente una Sul edificabile di mq 330 e alla porzione della particella n° 44 rientrante nella "Sottozona B2", mq. 170;

- l'edificato dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare perpendicolarmente a via A. Manzoni. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificio mono-bifamiliare e/o a schiera;
- l'accesso al nuovo lotto dovrà avvenire in prosecuzione di via A. Manzoni: lungo la nuova viabilità dovrà essere posto a dimora un filare di piante di alto fusto;
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente;
- in considerazione delle peculiari caratteristiche geologiche dell'area dovranno essere ottemperate le condizioni stabilite nella Relazione geologica di fattibilità.

TAV.2.2 – 2.2 / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Barberino Capoluogo

"Sottozona B2/15 – tra via delle Fonti e via San Giovanni Gualberto.

Parametri urbanistici: **"Sottozona B2"**

Intervento diretto

Intervento localizzato in un'area sottostante la via Cassia nel Capoluogo, tra via delle Fonti e via S. Giovanni Gualberto.

In particolare, nella progettazione di tale lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'area su cui edificare è quella campita nella "Sottozona B2/15";
- l'edificato dovrà disporsi sui lotti in maniera ordinata e lineare. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificio mono-bifamiliare e/o a schiera;
- contemporaneamente agli interventi edilizi, dovrà essere realizzata la nuova strada che collegherà via delle Fonti e via S. Giovanni Gualberto: gli accessi ai lotti dovranno avvenire da questa nuova strada;
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali.

TAV. 2.2 – 2.2 / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Barberino Capoluogo

"Sottozona B2/16 – Barberino Capoluogo – Le Masse

Parametri urbanistici: Sul = mq.500; superficie coperta max. = mq. 300,00; H. max. = ml 7,00

Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario

Intervento localizzato in un'area adiacente all'insediamento Le Masse, finalizzato a completare l'area e le sue dotazioni di aree a verde pubblico.

In particolare, nella progettazione di tale lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'area su cui edificare e sulla quale è assegnata la volumetria è quella perimetrata nella "Sottozona B2";
- l'edificio per conformazione, tipologia, soluzioni architettoniche dovrà risultare coerente con l'edificio del piano attuativo attiguo;
- all'intervento sono associati la realizzazione della conclusione della viabilità di accesso, la realizzazione di una sistemazione a verde sul perimetro dell'area a contatto con la zona agricola e la cessione dell'area destinata a verde pubblico.

TAV. 2.3 - 1.3 / U.T.O.E.: Area di Insediamento

“Sottozona B2/ 17 - Monsanto – via del Coderone

Parametri urbanistici: Sul = mq.450; superficie coperta max. = mq. 350,00; H. max. = ml 7,00

Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario

Intervento localizzato lungo via del Coderone a completamento dell' edificato lungo detta via. In particolare, nella Convenzione dovrà essere precisato che le opere pubbliche prescritte nella presente scheda, dovranno essere realizzate prima del rilascio del Permesso di Costruire dei fabbricati, Nella progettazione del lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni,:

- l'edificato dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare parallelamente alla via del Coderone. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificato mono-bifamiliare o plurifamiliare, evitando tipologie edilizie seriali;
- dovrà essere realizzata un'area a verde pubblico tra via del Coderone e via Monsanto all'interno della quale, se richiesto dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere installato un fontanello di acqua pubblica.
- dovrà essere realizzato l'allargamento del primo tratto di via del Coderone da via di Monsanto fino al parcheggio di progetto indicato sulle tavole del R.U., dovrà essere realizzata l'illuminazione pubblica lungo detta strada e dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico sopraindicato;
- nella progettazione degli spazi liberi, così come lungo i percorsi pedonali pubblici esistenti, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature, in filare o isolate, di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.
- è a carico del presente intervento la realizzazione dei parcheggi pubblici indicati nella tavola del R.U., nonché un'adeguata sistemazione dell'area F1 che fronteggia l'ingresso in via del Coderone, coordinata con la sistemazione dell'area a verde pubblico di cui al secondo alinea. Detti interventi di realizzazione e sistemazione di spazi pubblici non possono essere scompunti dagli oneri di urbanizzazione.
- ~~Una quota non inferiore al 20% della Sul edificabile deve essere destinata ad Edilizia Residenziale Convenzionata.~~

TAV. 2.4 – 2.9b / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Linari

“Sottozona B2/18 – Linari - Strada di Linari”

Parametri urbanistici (riferiti alla nuova edificazione): Sul= mq.150; superficie coperta max. = mq. 120,00; H. max. = ml 7,00

Intervento diretto

L'intervento è localizzato lungo la strada di Linari, ed è finalizzato a completare un lotto già edificato sul fronte strada ma la cui parte posteriore è autonoma in quanto è servita da un accesso viario che si stacca da via di Linari.

In particolare nella progettazione di tale completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificato dovrà disporsi sulla porzione posteriore del lotto in maniera ordinata e lineare, con accesso autonomo dalla traversa di via di Linari ed a non meno di mt. 5 di distanza dalla stessa traversa. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificato mono-bifamiliare;
- nella progettazione degli spazi liberi dovranno essere mantenute per quanto possibile le quote di campagna attuali, così come dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora

di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

Sul fabbricato esistente e sulla sua area di pertinenza sono consentiti tutti gli interventi ammessi nelle zone B1.

TAV. 2.4 – 2.9b / U.T.O.E.: Area di Innesdramento: Linari

“Sottozona B2/19 – Linari - Strada di Linari”

Parametri urbanistici (riferiti alla nuova edificazione): Sul= mq.150; superficie coperta max. = mq. 120,00; H. max. = ml 7,00

Intervento diretto

L'intervento è localizzato lungo la strada di Linari, ed è finalizzato a completare un lotto già edificato sul fronte strada ma la cui parte posteriore è autonoma in quanto è servita da un accesso viario che si stacca da via di Linari.

In particolare nella progettazione di tale completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificato dovrà disporsi sulla porzione posteriore del lotto in maniera ordinata e lineare, con accesso autonomo dalla traversa di via di Linari ed a non meno di mt. 5 di distanza dalla stessa traversa. La tipologia edilizia dovrà attenere ad un edificio mono-bifamiliare;
- nella progettazione degli spazi liberi dovranno essere mantenute per quanto possibile le quote di campagna attuali, così come dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

Sul fabbricato esistente e sulla sua area di pertinenza sono consentiti tutti gli interventi ammessi nelle zone B1.

TAV. 2.1 – 2.3 / U.T.O.E.: Area di Innesdramento: San Filippo a Ponzano

“Sottozona B2/20 – San Filippo Strada delle Ginestre”

Parametri urbanistici (riferiti all'ampliamento dell'edificio esistente): Sul= mq.50; superficie coperta max. = mq. 60,00; H. max. = non superiore ad altezza edificio esistente

Intervento diretto

L'intervento è localizzato lungo la strada delle Ginestre fra l'antico nucleo di S. Filippo e la zona B2.2, ed è finalizzato ad ampliare un piccolo edificio esistente su un lotto che sarà completamente circondato dalla viabilità una volta ultimate le opere di urbanizzazione della zona B2.2. L'intervento è finalizzato anche a dare un assetto decoroso a quest'area riordinandone le pertinenze ed il rapporto con il contesto.

In particolare nella progettazione dell'ampliamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'ampliamento, ad un solo piano, dovrà essere localizzato in aderenza al lato est del fabbricato esistente, in continuità con lo stesso, e possibilmente dovrà essere contenuto nel perimetro delimitato attualmente da una bassa recinzione in muratura;
- per materiali, caratteristiche tipologiche, finiture e composizione architettonica, l'ampliamento dovrà essere coerente con l'edificio originario e con le caratteristiche dei luoghi;
- all'intervento dovrà essere associata la rimozione di qualsiasi manufatto a carattere precario presente sull'area e dovrà essere mantenuta l'area esistente sul lato nord,
- è ammessa la realizzazione di una tettoia o porticato aperto su almeno due lati, per una superficie tale da non superare, con l'ampliamento, la superficie coperta complessiva di mq 60.

Sottozona B3:

Tale sottozona è caratterizzata da edilizia recente, oggetto di piani attuativi del precedente strumento urbanistico: piani di lottizzazione, piani per l'edilizia economica e popolare, etc..

All'interno di tale sottozona, allo scopo di permettere il completamento delle eventuali porzioni edilizie o lotti non realizzati, sono confermati gli indici urbanistici preesistenti. E' altresì ammessa la ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti, senza incremento dei medesimi, purché legittimamente concessi.

Costituisce eccezione alle suddette norme la seguente Sottozona:

**TAV. 2.2 – 2.3 / U.T.O.E.: Area di Insedimento: Barberino Capoluogo
“Sottozona B3/1 – Le Masse”**

Parametri urbanistici: Volumetria, pari a quanto previsto dagli indici urbanistici preesistenti;
superficie coperta max. = mq. 450,00; H. max. = ml 7,00

Intervento Convenzionato

Intervento ammesso, in un lotto intercluso tra fabbricati esistenti, a completamento del Piano Particolareggiato previsto dal vigente strumento urbanistico sull'area in questione. Tale lotto è rimasto a tutt'oggi ineditato ed essendo scaduto il Piano Particolareggiato, viene riconfermata l'edificabilità a determinate condizioni. L'intervento completa un'area insediativa già urbanizzata.

In particolare, nella progettazione del lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificato dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificato mono-bifamiliare che potrà essere di tipo “a schiera”;
- la quota di ingresso alle abitazioni potrà essere impostata ad una altezza, rispetto al marciapiede di lottizzazione, tale da garantire un sottostante piano da adibire a garage adeguatamente raggiungibile con rampa carrabile avente pendenza non superiore al 20%. Tale quota sarà assunta come base per la determinazione dell'altezza massima dell'edificio nel lato a monte;
- data la notevole pendenza del terreno sarà consentito modificare la quota di imposta della parete tergale dell'edificio, ammettendo un riporto di terreno a valle del lotto in deroga ai parametri previsti dall'art. 84 del R.E. comunale. Al fine di armonizzare il nuovo fabbricato con gli edifici contigui, tale riporto non potrà comunque superare l'altezza di quello effettuato per il lotto adiacente. L'altezza massima dell'edificio dovrà riferirsi a questa nuova quota di terreno;
- l'eventuale muro di contenimento del terreno a valle, da realizzare con altezza ridotta al minimo indispensabile, dovrà essere rivestito in pietra del tipo locale, murata a filaretto. Al disotto di tale muro dovrà essere realizzata una cortina alberata, di alto fusto, con essenze autoctone sempreverde;
- dovrà essere realizzato un percorso pubblico alberato di larghezza minima di ml. 5,00 che dovrà permettere il collegamento tra la parte alta della lottizzazione e la sottostante area da attrezzare a verde pubblico;
- dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale e eventualmente realizzata, a scapito degli oneri di urbanizzazione, l'ampia area di proprietà destinata a verde pubblico attrezzato, sottostante il lotto;
- nella progettazione degli spazi liberi, siano essi pubblici o privati, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

Tale previsione conferma quanto già previsto e individuato nella disponibilità dello strumento urbanistico precedente.

TAV. 2.2 – 2.3 / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Barberino Capoluogo

“Sottozona B3/2 – Le Masse”

Parametri urbanistici: Volumetria, pari a quanto previsto dagli gli indici urbanistici preesistenti e comunque entro una Sul di mq 170;

superficie coperta max. = mq 85; H. max. = ml 7,00

Intervento diretto

Intervento ammesso, in un lotto residuo, a completamento del Piano Particolareggiato previsto dal vigente strumento urbanistico sull'area in questione. Tale lotto è rimasto a tutt'oggi ineditato ed essendo scaduto il Piano Particolareggiato, viene riconfermata l'edificabilità a determinate condizioni. L'intervento completa un'area insediativa già urbanizzata.

In particolare, nella progettazione del lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificio dovrà disporsi in aderenza ed in continuità architettonica e tipologica con il fabbricato esistente,
- è ammessa l'edificazione sul confine di zona con l'area a verde pubblico,
- le caratteristiche volumetriche, il taglio delle aperture, la copertura e le opere di finitura, incluso il colore della tinteggiatura, dovrà essere coerente con le caratteristiche del fabbricato esistente a cui il lotto aderisce.

Sottozona B4:

Tale sottozona è caratterizzata da edilizia recente, realizzata attraverso piani attuativi del precedente strumento urbanistico: piani di lottizzazione, piani per l'edilizia economica e popolare, etc.

All'interno di tali sottozone sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti, senza incremento dei medesimi, purché legittimamente concessi.

L'abbattimento e ricostruzione saranno ammessi secondo i seguenti parametri:

Indici urbanistici.....Volume esistente, Rc 40%; Hmax 7,00.

omissis