

NORME PER L'ATTUAZIONE

**Estratto del NTA adottate
con evidenza delle modifiche proposte,
relativo agli articoli modificati a seguito
dell'accoglimento delle osservazioni e
dell'emendamento
in votazione al Consiglio Comunale**

Comune di
Tavarnelle Val di Pesa
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 13/02/013

Sindaco: Sestilio Dirindelli

Assessore Assetto del Territorio: David Baroncelli

Progettista:

Ing. Simone Dallai (ordine degli ingegneri di Firenze n.4558) - Responsabile del Servizio Assetto del Territorio

Gruppo di lavoro - Servizio Assetto del Territorio:

Irene Sabatini, Valerio Marri, Francesco Marchetti, Marina Campolmi, Serena Losi

Indagini geologiche e valutazioni:

ProGeo associati – geol. Massimiliano Rossi geol. Fabio Poggi geol. Laura Galmacci

aggiornamento: giugno 2013

Regolamento Urbanistico

Articolo 9 **Superficie Utile (Su)**

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

Articolo 11 *(osservazione n.4063 del 26/4/2013)* **Superficie netta di edifici non residenziali (Sn)**

Per superficie netta (Sn) ~~si intende la superficie netta riferita agli edifici non residenziali di cui all'art. 8 del D.P.R. 10/05/1977~~ 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 *(osservazione n.4063 del 26/4/2013)* **Superficie accessoria di edifici non residenziali (Sa)**

Per superficie accessoria di edifici non residenziali si intende ~~la superficie di cui all'art. 9 del D.P.R. 10/05/1977~~ 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 *(Si propone in approvazione l'articolo modificato con l'osservazione n.4115 del 27/4/2013 e con l'emendamento)* **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;
- ~~- le 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. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;~~
- 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 ~~2,20~~ 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 21 (osservazione n.4063 del 26/4/2013) **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 fini 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 svolte, 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 23

(La modifica proposta al punto 5 dell'osservazione e n.4063 del 26/4/2013 non è stata accolta dalla Commissione Urbanistica. L'articolo è proposto in approvazione con le modifiche accolte dalla Commissione Urbanistica proposte al punto n.1 dell'osservazione prot. n.2862 del 22/03/2013 e al punto n.4 dell'osservazione e n.4063 del 26/4/2013)

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 61 *(osservazione n.2862 del 22/03/2013)*

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 esser 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 68 *(osservazione n.4017 del 24/04/2013)*

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

7) ~~Depuratore Sambuca~~ esistente

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 74

(la modifica proposta al punto 3 dell'osservazione n.2862 del 22/03/2013 non è stata accolta dalla Commissione Urbanistica. L'articolo è quindi proposto in approvazione senza modifiche, come riportato nelle NTA adottate)

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

superfettazioni.

- 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 76 (osservazione n.3985 del 23/04/2013)
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 **40 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 superfettazioni. 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 (*osservazione n.3985 del 23/04/2013*)

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 ~~40~~ 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 (osservazione n.3985 del 23/04/2013)

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 **40 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 (osservazione n.3985 del 23/04/2013)

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 ~~40~~ **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 ~~20~~ **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 81 (osservazione n.4115 del 27/04/2013)
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 non-agricola e abitabili;
- Sostituzione edilizia esclusivamente per edifici ad uso abitativo residenziale non agricole;
- 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.

Il sottoscritto, nella sua qualità di responsabile del Servizio Assetto del Territorio;

In riferimento al presente estratto delle NTA adottate, con le modifiche proposte con l'accoglimento delle osservazioni e con l'approvazione dell'emendamento, proposte in votazione al Consiglio Comunale;

conferma la regolarità tecnica delle modifiche già proposte alle NTA con le proprie controdeduzioni ed esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica relativamente alle modifiche riportate nel presente testo delle NTA agli artt. n.13, n.23 e n.74, derivanti dagli esiti delle votazioni della Commissione Urbanistica consiliare al punto n.3 dell'osservazione prot.n.2862 del 22/03/2013, al punto n.5 dell'osservazione prot. n.4063 del 26/04/2013 e all'approvazione dell'emendamento proposto dal Consigliere Marini Alberto.

Tavarnelle Val di Pesa, 25/06/2013

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO DEL TERRITORIO**
F.to Ing. Simone Dallai