

# **COMUNE DI CARMIGNANO**

---

## **II VARIANTE**

PIANO STRUTTURALE APPROVATO D.C.C. 40/2010  
REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO D.C.C. 24/2015  
I VARIANTE CONTESTUALE D.C.C. 41/2017

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **STRALCIO**

Dott. Arch. Alessandro Bertini

Collaborazione  
Dott. Arch. Bianca Ballestrero  
Geom. Lucia Masetti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Leonardo Mastropieri



*Dicembre 2019*

## INDICE

Art. 4.3 - Destinazioni d'uso.....	3
Art. 8.1 - Regole generali per l'attuazione delle Schede Norma.....	3
Art. 10.2 - Interventi di recupero, riqualificazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente: ristrutturazione, interventi pertinenziali e interventi per il superamento delle barriere architettoniche.....	4
Art. 10.2.1 - Disposizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per gli interventi pertinenziali.....	6
Art. 10.5 - Interventi sui ruderi e su altri manufatti isolati.....	7
Art. 11 - Perequazione urbanistica.....	8
Art. 16 - Criteri per gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi e edilizi del territorio.....	9
Art. 20 - Parcheggi privati.....	9
Art. 25 - Disposizioni generali.....	10
Art. 25.2 - Aree ad esclusiva funzione agricola (AA1).....	12
Art. 25.5 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola.....	17
<b>Art. 25.5.1 - Residenze rurali abbandonate.....</b>	<b>18</b>
Art. 25.6 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola.....	19
Art. 25.7 - Criteri generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	19
Art. 25.7.2 - Mutamento della destinazione d'uso agricola.....	21
Art. 25.7.3 - Patrimonio edilizio di interesse storico – architettonico – documentale.....	23
Art. 25.7.4 – Realizzazione di piscine ad uso privato.....	24
Art. 26.3 - Aree della ricettività extraurbana (RTe - RTc).....	24
Art. 26.5 - Aree di pertinenza delle attrezzature della Ricettività e dei Capisaldi (Pv).....	26
Art. 27 - Attrezzature di agriturismo.....	27
Art. 28 - Disposizioni generali.....	29
Art. 28.2 - Aree della Residenza (R).....	31
Art. 28.8 - Aree dei Servizi di uso pubblico (S).....	35
Art. 29.1.2 - Strade di collegamento.....	36
Art. 29.1.3 - Strada Parco.....	36
Art. 29.1.4 - Percorsi di fruizione.....	37
Art. 29.1.5 - Strade urbane.....	37
Art. 29.3.1 - Parcheggi pubblici.....	37
Art. 30 - Generalità.....	38
Art. 30.1 - Aree della Residenza (R).....	39
Art. 30.3 - Aree della Produzione (P).....	45
Art. 30.4 - Aree di Verde Privato (V).....	46
Art. 30.6 - Aree per Servizi di uso pubblico (S).....	47
Art. 30.15 - ER 2 - Espansione residenziale Lottizzazione"Il Bosco".....	48
<b>Art. 30.15.1 - RU 6 Riqualificazione urbana Bocca di Stella.....</b>	<b>48</b>
Art. 30.16 - Interventi di mobilità di nuovo impianto.....	48
Art. 30.17 - Aree per distribuzione carburante.....	48
Art. 31 - Generalità.....	49
Art. 31.1 - Aree della Residenza (R).....	49
<u>Art. 31.9 - PU 6 - Nuovo polo scolastico.....</u>	<u>52</u>
Art. 31.3 - Aree della produzione (P).....	53
Art. 32.1 - Aree della Residenza (R).....	53
Art. 33.1 - Aree della Residenza (R).....	54
Art. 33.5 - Aree per Servizi di uso pubblico (S).....	57
Art. 33.6 - Aree e interventi per la mobilità.....	57
Art. 34.1 - Aree della Residenza (R).....	58
Art. 34.7 - Aree e interventi per la mobilità.....	62
Art. 34.8 - PU 10 - Luogo centrale S. Caterina.....	62
Art. 34.14 - Interventi di mobilità di nuovo impianto.....	63
Art. 35.1 - Aree della Residenza (R).....	63
Art. 39.8 – UTOE 5 – RTc.3 Campeggio Lago Castagnati.....	64

#### **Art. 4.3 - Destinazioni d'uso**

- 1 - Per destinazioni d'uso si intende l'insieme delle funzioni nelle diverse "Aree" del territorio comunale.
  - 2 - In conformità con l'Art. 59 della L.R. 1/2005, le destinazioni d'uso si distinguono nelle seguenti categorie:
    - a) residenziale
    - b) produttiva
    - c) commerciale
    - d) turistico-ricettiva
    - e) direzionale
    - f) di servizio
    - g) commerciale all'ingrosso e depositi
    - h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
  - 3 - Il presente Regolamento Urbanistico articola ulteriormente, al successivo Art. 4.4, le funzioni di cui al comma 2 del presente articolo al fine di disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso.
  - 4 - Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie di cui al comma 2 del presente articolo e dell'Art. 4.4 salvo le specifiche di cui all'Art. 4.2 comma 2 delle presenti N.T.A.
  - 5 - Salvo diversa specifica indicazione, gli edifici esistenti **che presentano una SUL complessiva superiore al 30% destinata** ~~destinati~~ a funzioni diverse da quelle ammesse dalle presenti N.T.A. **o a funzioni compatibili con quelle ammesse ai sensi degli Artt. 4.5 e 4.6 non possono essere interessati da interventi eccedenti le manutenzioni la ristrutturazione edilizia tipo 1 Art. 10.2 comma 2.2 delle presenti N.T.A. limitatamente alle lettere d) – e) nonché la realizzazione sui fronti di nuove aperture o modifica di quelle esistenti**, fino a quando permanga la destinazione d'uso in contrasto con il presente Regolamento Urbanistico.
- 5.1 - Per gli edifici situati nel Territorio Aperto la cui destinazione d'uso non è compatibile con la funzione agricola ai sensi dell'Art. 4.5 comma 8 delle presenti N.T.A., vale quanto disposto dall'Art. 25.6 comma 5.2.**

#### **Art. 8.1 - Regole generali per l'attuazione delle Schede Norma**

- 1 - Gli interventi privati nelle aree di trasformazione, non derivanti da piani attuativi già approvati, sono definiti e disciplinati, per ogni UTOE, da specifiche Schede Norma che costituiscono parte integrante delle presenti N.T.A.
- 2 - Con riferimento all'obiettivo della valorizzazione e riqualificazione degli assetti urbani il Regolamento Urbanistico individua le seguenti Schede Norma, suddivise per UTOE, corrispondenti ad altrettante aree di trasformazione.
- 3 - **Interventi nell'UTOE 1**
  - Scheda Norma n. 1: **RU 1** - Riqualificazione urbana Via Pistoiese
  - Scheda Norma n. 2: **PU 3** - Piazza mercato
  - Scheda Norma n. 3: **RP 1** - Riqualificazione area produttiva Bocca di Stella Est
  - Scheda Norma n. 4: **ER 1** - Espansione residenziale Via Lama
  - Scheda Norma n. 11: **ER 2** - Espansione residenziale Il Bosco
  - Scheda Norma n. 12: **RU 6** - Riqualificazione urbana Bocca di Stella
- 4 - **Interventi nell'UTOE 2**
  - Scheda Norma n. 5: **RU 2** - Riqualificazione urbana Via Petrarca - ex Fabbrica Peruzzi
  - Scheda Norma n. 6: **PT 1** - Porta Turistica Comeana
- 5 - **Interventi nell'UTOE 4**
  - Scheda Norma n. 7: **PU 8** - Luogo centrale Vannucci-Colle
  - Scheda Norma n. 8: **PU 9** - Luogo centrale Bacchereto
- 6 - **Interventi nell'UTOE 5**
  - Scheda Norma n. 9: **PU 11** - Luogo centrale La Serra
  - Scheda Norma n. 10: **RU 5** - Riqualificazione urbana Via Del Granaio
- 7 - Relativamente alle indicazioni grafiche riportate in ogni Scheda Norma di cui ai commi precedenti, sono invariati, con le precisazioni di cui all'Art. 3.1 delle presenti N.T.A., l'impianto generale comprensivo di eventuali allineamenti, la localizzazione e la tipologia dei servizi e degli spazi di uso pubblico, la rete infrastrutturale di viabilità.

- 8 - Le aree di trasformazione oggetto di Schede Norma possono essere suddivise in più Interventi, all'interno dei quali il Piano attuativo può individuare più Unità Minime di Intervento (UMI). Le UMI devono essere individuate nel rispetto dell'impianto complessivo e, al fine del conseguimento della perequazione urbanistica, non possono contenere esclusivamente aree private ma devono comprendere al loro interno parti compiute di aree e servizi di uso pubblico relativamente ai singoli Interventi.
- 9 - Per l'incolumità di persone e beni si fa riferimento al Piano di Protezione Civile approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 21/07/2009. Il Piano di Protezione Civile sarà implementato con procedure atte a migliorare la sicurezza nelle aree oggetto di trasformazione.

**Art. 10.2 - Interventi di recupero, riqualificazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente: ristrutturazione, interventi pertinenziali e interventi per il superamento delle barriere architettoniche**

- 1 - Sono interventi volti al recupero, riqualificazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente:
  - a) - la ristrutturazione edilizia in tutte le articolazioni di cui ai successivi commi 2, 2.1 e 2.2;
  - b) - gli interventi pertinenziali come definiti al comma 3 del presente articolo;
  - c) - gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche come definiti al comma 4 del presente articolo;
  - d) - demolizione e ricostruzione come definita al comma 2.1 lettera a.1 del presente Articolo.

Le categorie di intervento di ristrutturazione edilizia, gli interventi pertinenziali, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche come definiti dall'Art. 79 della L.R. 1/2005, sono considerati, ai fini delle presenti N.T.A., interventi volti al recupero, riqualificazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

**2 - Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

**2.1 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono, altresì:**

- a) - demolizioni con fedele ricostruzione ~~degli edifici sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,~~ intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi. **Salvo diversa specifica indicazione** la fedele ricostruzione prevede, inoltre, che l'edificio venga ricostruito nella stessa collocazione, con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - a.1) - demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, compreso ripristino di edifici crollati o diruti purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - b) - interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti";
  - c) - modifiche alla sagoma ~~finalizzate alla~~ **mediante** realizzazione **una tantum** di addizioni ~~funzionali~~ **volumetriche** agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% del volume esistente **legittimato. Tali addizioni potranno dar luogo a nuove unità immobiliari anche attraverso frazionamenti.**

Non rientrano nel computo del 20% e quindi sempre ammissibili le seguenti addizioni funzionali:

- rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile;
- realizzazione di servizi igienici qualora carenti;
- creazione di volumi tecnici, scale, ascensori;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come individuati nella Tavola "Perimetrazione dei centri abitati" in scala 1:10.000 del presente Regolamento Urbanistico;
- tettoie in aderenza ma tipologicamente e/o strutturalmente autonome o separate dal fabbricato;
- centrali tecniche anche se separate dal fabbricato.

**2.2 - Il presente Regolamento distingue i seguenti tipi di Ristrutturazione edilizia:**

- 1 - **Ristrutturazione edilizia di tipo 1:** interventi di riorganizzazione funzionale interna, diversi dalla manutenzione straordinaria, delle singole unità immobiliari senza modifica della sagoma e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e/o delle pertinenze. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo 1 potranno prevedere:

- a) - modifiche interne agli elementi verticali strutturali e non, limitatamente all'apertura e chiusura di aperture;
  - b) - aumento della SUL, purché l'altezza lo consenta, all'interno dell'involucro esistente;
  - c) - la riorganizzazione dei collegamenti orizzontali e la riorganizzazione dei corpi scala e della distribuzione interna;
  - d) - la costruzione di lucernari piani nelle falde della copertura;
  - e) - la riapertura sui fronti di forature esistenti evidentemente tamponate, qualora queste non risultino in contrasto con l'attuale disegno complessivo della facciata interessata;
  - f) - la realizzazione sui fronti di nuove aperture o modifica di quelle esistenti e l'inserimento di elementi strutturali a sbalzo, qualora questi non siano di pregio architettonico e non presentino elementi di particolare pregio architettonico e/o decorativo sempre nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata;
  - f1) - la realizzazione di balconi unicamente a completamento di aggetti esistenti e nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata;
  - g) - interventi di recupero dei sottotetti di cui al comma 2.1 punto b) del presente articolo.
- 2 - **Ristrutturazione edilizia di tipo 2:** interventi che oltre alla complessiva riorganizzazione funzionale delle singole unità immobiliari (Ristrutturazione edilizia di tipo 1) possono comportare la modifica dei caratteri architettonici, decorativi e della sagoma dell'organismo edilizio inteso come edificio o complesso edilizio di cui al comma 2.1 punto c) del presente articolo. Gli interventi che prevedono addizioni funzionali dovranno rispettare le prescrizioni che seguono:
- a) - la realizzazione di servizi igienici in ampliamento non dovrà comportare il costituirsi di superfetazioni non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio e non potrà essere superiore a mq. 9 di SUL;
  - b) - il rialzamento del sottotetto potrà essere realizzato nella quantità necessaria a renderlo abitabile purché l'altezza minima del sottotetto sia, allo stato attuale, non inferiore a ml. 1.50 e senza che si costituisca una nuova unità immobiliare;
  - c) - gli interventi che comportano modifiche alla sagoma ~~finalizzate alla~~ **mediante** realizzazione **una tantum** di addizioni ~~funzionali~~ **volumetriche** non dovranno configurarsi come nuovi organismi edilizi e non potranno comportare, nel loro complesso, un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume esistente **legittimato. Tali addizioni potranno dar luogo a nuove unità immobiliari anche attraverso frazionamenti;**
  - d) - gli interventi di cui ai punti a), b) e c) dovranno essere realizzati con materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale;
  - e) - gli interventi di cui al punto b), salvo diversa e specifica indicazione, sono ammessi per edifici di altezza inferiore a 3 piani.
  - f) - **per interventi finalizzati alla chiusura di logge o porticati ad uso privato l'ampliamento rientra fra quelli indicati al precedente art.10.2 comma 2.1 lettera c).**
- 3 - **Ristrutturazione edilizia di tipo 3:** riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia che possono comportare, mediante un insieme sistematico di opere, la trasformazione dell'organismo edilizio inteso come edificio o complesso edilizio e resede di pertinenza in un organismo in tutto diverso da quello originario. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo 3, oltre alle opere di Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e 2 potranno prevedere:
- a) - la modifica degli elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
  - b) - la demolizione con fedele ricostruzione di cui al comma 2.1 punto a) del presente articolo;
  - c) - demolizione e ricostruzione come definita al comma 2.1 lettera a.1 del presente Articolo, che comporta anche contestualmente l'applicazione della lettera c) dello stesso comma 2.1.
- 3.1 - **Ristrutturazione edilizia di tipo 4:** Gli interventi comportano la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso. Gli interventi non possono in nessun caso determinare la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale né prevedere alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.
- Sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono soggetti, a seconda della loro complessità, all'approvazione preventiva di un Piano Attuativo o di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) come definito all'Art. 7.1 delle presenti N.T.A.
- 2.3 - Sono interventi compatibili con tutti i tipi di ristrutturazione edilizia:
- la realizzazione di volumi tecnici;
  - la realizzazione di interventi necessari per il superamento delle barriere architettoniche;

- la realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati ad esclusione delle aree R1 dove è consentito, previa indagine geologica, realizzarle in interrato;
- la modificazione del numero delle unità immobiliari;
- tettoie in aderenza ma tipologicamente e/o strutturalmente autonome o separate dal fabbricato;
- centrali tecniche anche se separate dal fabbricato.

Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in deroga agli indici urbanistici, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'impianto planivolumetrico complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio.

2.4- Quando è indicata la categoria ristrutturazione edilizia senza riferimento al tipo si intende che l'intervento ne ammette tutte le articolazioni.

### 3 - **Interventi pertinenziali**

Gli interventi pertinenziali comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio inteso come edificio o complesso edilizio e resede di pertinenza e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Non rientrano nel computo gli interventi consistenti nella realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati individuati nella Tavola "Perimetrazione dei centri abitati" del presente Regolamento Urbanistico.

La realizzazione di autorimesse pertinenziali dovrà adeguarsi alle disposizioni dell'Art. 23 comma 6 lettera b7) delle presenti N.T.A. con riferimento al Regolamento 64/R/2013 della Regione Toscana.

Gli interventi pertinenziali dovranno rispettare le prescrizioni che seguono:

- dovranno essere realizzati con materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale;
- nel caso che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi secondari dovranno essere realizzati previa completa demolizione dei manufatti impropri esistenti all'interno del resede di riferimento.

Nelle aree classificate R1 non dovrà essere modificata la sagoma degli edifici **ad eccezione della ricostruzione di volumi secondari facenti parte storicamente dell'organismo edilizio e comunque ad esso coevi. Le modifiche di sagoma dovranno comunque essere coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio interessato e non visibili dalla viabilità principale.**

Tali interventi, in presenza di prescrizioni particolari, sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e potranno essere soggetti, a seconda della loro complessità, all'approvazione preventiva di un Piano Attuativo o di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) senza valore di piano attuativo come definito all'Art. 7.1 delle presenti N.T.A.

### 4 - **Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche**

Sono interventi necessari all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

Tali interventi devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto planivolumetrico complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici degli edifici.

Per motivate necessità di adeguamento funzionale di singole unità abitative alle esigenze di portatori di gravi handicap certificati da parte delle ASL competenti, è consentito un tantum un ampliamento della volumetria nella misura massima di mc. 75 da realizzarsi in aderenza all'edificio esistente.

L'intervento è subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di vincolo di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti non portatori di handicap per un periodo che verrà determinato dall'Amministrazione Comunale.

## **Art. 10.2.1 - Disposizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per gli interventi pertinenziali**

- 1 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi pertinenziali relativi ad edifici e manufatti appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale di cui agli Allegati "A" e "B" alle presenti N.T.A. qualora previsti dalle presenti N.T.A., devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e storico-culturali degli edifici e del contesto. I rifacimenti e le sostituzioni dei materiali deteriorati sono da effettuarsi senza modifica dei materiali, tipi e forme originari.
- 2 - Tutti gli interventi che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali **e volumetriche** o di ampliamenti derivanti da interventi pertinenziali devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio esistente ivi compresi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche.

- 3 - Le opere che comportano variazione della sagoma mediante spostamento o accorpamento di volumi secondari, ampliamenti e sopraelevazioni, ancorché non computabili come aumento di Superficie utile lorda (SUL) e classificati dalla L.R. 1/2005 come interventi di ristrutturazione edilizia o interventi pertinenziali, devono, limitatamente alle porzioni di edificio che determinano variazione della sagoma, comunque rispettare il rapporto minimo di superficie permeabile pari al 25% della Sf nonché le distanze dai confini e dai fabbricati previste per le nuove costruzioni, senza alcuna deroga rispetto alle prescrizioni del D.M. 1444/1968.  
Negli interventi di sopraelevazione per l'altezza massima valgono le disposizioni dell'Art. 8 del D.M. 1444/68.
- 4 - In merito alla demolizione con fedele ricostruzione si intende per materiali analoghi, materiali coerenti figurativamente e funzionalmente con le opere della cultura costruttiva locale o con quelli della struttura originaria anche se utilizzati secondo tecniche costruttive contemporanee. La prescrizione in merito all'impiego degli stessi materiali si ritiene soddisfatta quando l'intervento non comporti sostanziale alterazione dei materiali che hanno determinato i caratteri tipologici originari della costruzione e del suo aspetto esteriore, per cui è sempre ammessa la sostituzione dei materiali che costituiscono le strutture portanti nonché l'innovazione della tipologia strutturale e dello schema statico dell'edificio quando ciò sia necessario a conseguire l'adeguamento alla vigente normativa antisismica nonché la sostituzione dei materiali non originali.
- 5 - In merito al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, ancorché non computabile come aumento di Superficie utile lorda (SUL) e classificato dalla L.R. 1/2005 come intervento di ristrutturazione edilizia, viene esclusa la possibilità di rialzamento in presenza di una semplice soffittatura. Va, altresì, dimostrato che alla data di entrata in vigore della L.R. 1/2005 era preesistente una struttura orizzontale praticabile anche se non abitabile.
- 6 - Relativamente agli interventi pertinenziali di cui all'Art. 10.2 comma 3 delle presenti N.T.A., vale quanto segue:
- la demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza non necessita di una ricostruzione fedele;
  - è possibile una loro diversa articolazione sul lotto di pertinenza compresa la ricostruzione in aderenza;
  - la destinazione d'uso deve essere collegata a funzioni accessorie e/o pertinenziali dell'edificio principale salvo diversa specifica indicazione;
  - l'intervento deve avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi e dei caratteri formali e strutturali degli edifici principali e garantire il rispetto dell'impianto e dei caratteri architettonici del nucleo nel suo complesso.
- 7 - Per rialzamento della copertura, per ragioni di adeguamento alle normative antisismiche, si intende il raggiungimento dell'altezza minima necessaria a tale adeguamento. L'intervento deve essere finito con gli stessi materiali dell'edificio e realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto.
- 8 - Per quanto riguarda la costruzione di soppalchi devono essere realizzati con tecniche che utilizzino materiali leggeri, differenziati dalle murature e senza incidere sulle parti strutturali.

~~9 - La costruzione di lucernari nelle falde della copertura non è ammessa per gli edifici ricadenti in aree agricole.~~

9 - Per gli edifici a destinazione residenziale ricadenti nel Territorio Aperto, ad eccezione degli edifici di interesse storico-architettonico-documentale di cui agli Allegati A e B alle presenti N.T.A. è consentita la realizzazione di un lucernario piano in ogni falda di copertura. Ogni lucernario non dovrà avere superficie superiore a mq. 1,00. E' vietato l'uso di vetri specchianti.

10 - Ai fini del conseguimento di ottimali standard di isolamento termico e acustico, nel caso sia necessario realizzare l'ispessimento delle pareti interne degli edifici esistenti, il maggior spessore delle murature non sarà computato ai fini della superficie utile (Su)

#### **Art. 10.5 - Interventi sui ruderi e su altri manufatti isolati**

- 1 - Si considerano ruderi gli edifici nei quali sono avvenuti crolli di consistente entità e per i quali sia possibile accertare la consistenza originaria dell'edificio, solo in questi casi è ammessa la loro ricostruzione.
- 2 - La ricostruzione può avvenire attraverso pratica di Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA), come previsto dalle Legge n.98 del 9 agosto 2013. La consistenza dell'edificio diruto è accertata attraverso documentazione storico o tecnica di cui si ha data certa (fotografie, disegni, planimetrie catastali, titolo di proprietà, elaborati depositati), o dall'analisi delle parti mancanti sulla base di dimostrazione storico filologica tenendo conto dell'epoca dell'edificio, della tipologia e delle

caratteristiche delle costruzioni dello stesso periodo presenti nel contesto territoriale di riferimento. La ricostruzione potrà avvenire anche in diversa collocazione nel lotto di pertinenza purché siano rispettate le distanze legali con le modalità di cui all'Art.24 commi 4, 5 e 6 delle presenti N.T.A. Nel caso di edifici di interesse storico, architettonico e documentale le parti rimaste devono essere generalmente recuperate. **Nel caso di Gli** edifici diruti sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Salvo diversa indicazione, inserimenti di nuove costruzioni complementari possono avvenire solo per esecuzione di impianti tecnologici.

- 2.1 - La ricostruzione di fabbricati o porzioni di fabbricati diruti è sempre consentita, secondo i criteri di cui agli Art.25.7, 26.4.1, 28.1, alle condizioni di cui al precedente comma 2 qualunque sia la destinazione e/o l'articolazione dell'area nella quale i suddetti fabbricati ricadono.
- 2.2 - **In applicazione della L.R. 3/2017 nel territorio aperto per le residenze rurali in stato di abbandono e degrado, valgono le disposizioni dell'Art. 25.5.1 delle presenti N.T.A.**
- 3 - Si considerano altri manufatti isolati i tabernacoli, i piccoli oratori, le cappelle, i fontanili e comunque tutti i manufatti di interesse storico-architettonico a questi assimilabili. Tali manufatti devono essere conservati e gli interventi devono essere eseguiti con i criteri del restauro e comunque garantendo la conservazione dei caratteri originari.

#### **Art. 11 - Perequazione urbanistica**

- 1 - Ai sensi dell'Art. 60 della L.R. 1/2005 in ogni intervento di trasformazione degli assetti territoriali dovrà essere rispettato il criterio della perequazione urbanistica finalizzato all'equa distribuzione dei diritti edificatori ovvero al superamento delle diversità di condizione giuridico-economica tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica.
- 2 - La perequazione ovvero l'equa distribuzione di benefici ed oneri derivanti dagli interventi di trasformazione previsti dal presente Regolamento Urbanistico è applicata, secondo i criteri dell'Art. 16, comma 3 del Regolamento d'attuazione del Titolo V L.R. 1/2005 (DPGR 3R/2007).
- 3 - Sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica i seguenti interventi di trasformazione:
  - **UTOE 1**
    - **PU 5** - Piazza mercato
    - **RU 1** - Riqualficazione urbana Via Pistoiese
    - **RP 1** - Riqualficazione area produttiva Bocca di Stella Est
    - **ER 1** - Espansione residenziale Via delle Lame
    - **ER 2** - **Espansione residenziale Il Bosco**
    - **RU 6** - **Riqualficazione urbana Bocca di Stella**
  - **UTOE 2**
    - **RU 2** - Riqualficazione urbana Via Petrarca - ex Fabbrica Peruzzi
    - **PT 1** - "Porta" turistica di Comeana
  - **UTOE 4**
    - **PU 8** - Luogo centrale Vannucci-Colle
    - **PU 9** - Luogo centrale Bacchereto
  - **UTOE 5**
    - ~~**PU 10** - Luogo centrale S. Caterina~~
    - **PU 11** - Luogo centrale La Serra
    - **RU 5** - Riqualficazione urbana Via Del Granaio
- 4 - Nelle aree di cui al comma 3 vengono ripartiti, con criterio proporzionale tra le proprietà, i diritti edificatori, gli oneri economici e gli obblighi derivanti da convenzioni connessi alla realizzazione degli interventi secondo i seguenti criteri:
  - al 35% in proporzione alla superficie del terreno di proprietà rispetto alla superficie territoriale interessata dalla trasformazione. Nel caso di aree interessate da vincoli di inedificabilità sovraordinati al Regolamento Urbanistico, la superficie dei terreni interessati da tali vincoli si computa al 50% di quella effettiva;
  - al 65% in proporzione alla rendita catastale dei beni di proprietà rispetto al totale delle rendite di tutti i beni compresi nel perimetro dell'area interessata dalla trasformazione. Le rendite degli edifici esistenti sono computate al 65% solo nel caso che l'intervento ne preveda la demolizione o la cessione al Comune; in caso di demolizione o cessione parziale la loro rendita si computa in misura proporzionale alla SUL della porzione di edificio da demolire o cedere in rapporto alla SUL complessiva dell'edificio cui si riferisce la rendita catastale.

- 4.1 - Nel caso di presenza, all'interno dell'area interessata dalla trasformazione, di edifici diruti per i quali alle condizioni definite dall'Art. 10.5 delle presenti N.T.A. è consentita la ricostruzione, gli edifici stessi verranno computati ai fini della ripartizione delle quote edificatorie al 80% della rendita catastale presunta ottenuta attribuendo loro una categoria catastale equiparata alla categoria che verrebbe attribuita in applicazione dei parametri definiti dall'Agenzia del Territorio.
- 5 - E' facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali diverse da quelle derivanti dall'applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 4. In ogni altro caso il Comune procede in conformità ai criteri perequativi di cui al presente articolo.
- 6 - Gli interventi individuati all'interno delle Schede Norma costituiscono lo strumento di applicazione e verifica del suddetto criterio. Eventuali modifiche all'individuazione degli Interventi, in sede di Piani Attuativi, dovranno comunque rispettare il criterio di perequazione urbanistica.
- 7 - La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria ai sensi dell'Art. 16, comma 4, del DPGR 3R/2007.

**Art. 16 - Criteri per gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi e edilizi del territorio**

- 1 - Gli interventi che comportano trasformazione degli assetti insediativi ed edilizi devono essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica ed ambientale seguendo i criteri delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" tenendo conto delle successive e sopravvenute modifiche e integrazioni derivanti da leggi nazionali e regionali nonché di quanto previsto all'Art. 19 delle presenti N.T.A.
- 2 - Nelle aree di trasformazione residenziale l'Amministrazione Comunale può, in fase di convenzione del Piano attuativo, concordare con i soggetti attuatori l'inserimento di una quota di alloggi a canone agevolato. Eventuali aree per edilizia economica e popolare o convenzionata sono da individuarsi all'interno di dette aree di trasformazione.
- 3 - Nelle aree di trasformazione residenziale l'Amministrazione Comunale può, in fase di convenzione del Piano Attuativo, inserire limiti alle dimensioni minime degli alloggi.

**Art. 20 - Parcheggi privati**

- 1 - Oltre alle aree destinate a parcheggio pubblico ai sensi del DM 1444/68, nelle nuove costruzioni, dovranno essere previsti parcheggi privati nella misura di cui ai commi successivi.
- 2 - Ai sensi della L. 122/89 dovranno essere realizzati parcheggi privati nella misura non inferiore a mq. 1 per ogni mc. 10 di nuova costruzione qualunque sia la destinazione d'uso e comunque per la residenza in misura non inferiore ad un posto auto ogni unità abitativa.
- 3 - Per i parcheggi relativi alle attività commerciali si applica quanto disposto dal DPGR 15R/2009 con le seguenti precisazioni:
  - a) - **esercizi di vicinato:**
    - i parcheggi di cui alla L. 122/89 (sosta stanziale) dovranno essere maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci;
    - sosta di relazione: mq. 1 per ogni mq. di superficie utile di vendita;
    - ai sensi dell'Art 28 comma 2 del DPGR 15R/2009, sono esonerati dalla realizzazione dei parcheggi per la sosta di relazione all'interno delle Zone omogenee A, all'interno delle Zone omogenee B tale quantità può essere ridotta del 50%;
    - i parcheggi per la sosta stanziale (L. 122/89) possono essere reperiti anche su aree pubbliche qualora disponibili ad esclusione delle carreggiate stradali;
  - b) - **esercizi di media distribuzione:**
    - i parcheggi di cui alla L. 122/89 (sosta stanziale) dovranno essere maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci;
    - sosta di relazione: mq. 1,5 per ogni mq. di superficie utile di vendita. Per servizi complementari aperti al pubblico mq. 1 per ogni mq. di superficie utile;
    - ai sensi dell'Art 28 comma 2 del DPGR 15R/2009, all'interno delle Zone omogenee B i parcheggi per la sosta di relazione possono essere ridotti del 50%;
    - i parcheggi per la sosta stanziale (L. 122/89) devono essere realizzati su aree private;
    - fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale, i parcheggi devono essere alberati con specie tipiche locali, nella misura minima di un albero ogni 100 mq. di parcheggio.

- 4 - In caso di ampliamento di strutture commerciali esistenti, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto di ampliamento.
- 5 - I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati, sia nel caso di esercizi di vicinato che di media distribuzione, su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici, nell'area di pertinenza degli stessi, in altre aree o edifici a condizione che:
  - ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi;
  - siano collocati ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
- 6 - Le aree destinate a parcheggio:
  - potranno essere computate totalmente o parzialmente come aree permeabili se realizzate con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque;
  - potranno essere alberate;
  - potranno essere realizzate, nei parcheggi a raso, coperture dei posti auto purché con strutture leggere e prive di pareti laterali; sulla copertura potrà essere prevista l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici.
- 7 - Fatte salve le indicazioni e/o prescrizioni relative alla Fattibilità geologica, idraulica e sismica, è possibile collocare i parcheggi privati in piani interrati **al di sotto degli edifici o nei resedi di pertinenza per una superficie massima di mq. 35 per unità immobiliare escludendo tale superficie dal computo della SUL. Per parcheggi situati al di sotto degli edifici** il perimetro del parcheggio potrà eccedere dal perimetro **dell'** di ogni edificio tenendo comunque presente che **nella realizzazione di nuovi edifici e nelle ricostruzioni** dovrà sempre essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria. **e quindi** Non è consentito **in nessun caso** ridurre la superficie permeabile degli spazi scoperti di pertinenza al di sotto di tale percentuale.

#### **Art. 25 - Disposizioni generali**

- 1 - Il presente Capo detta disposizioni generali relativamente agli interventi nelle aree del territorio aperto che riguardano in tutto o in parte i seguenti Sottosistemi e Ambiti del Piano Strutturale:
  - S1 - Sottosistema Seano;
  - Ambito 1b - le aree di sponda dell'Ombrone;
  - Ambito 1c - le aree aperte di frangia;
  - S2 - Sottosistema Comeana;
  - Ambito 2b - le aree di sponda dell'Ombrone;
  - Ambito 2c - l'area agro-urbana Lombarda-Loretino;
  - Ambito 2d - le aree agricole residuali;
  - S3 - Sottosistema Artimino;
  - Ambito 3a - le Acropoli storiche: Villa La Ferdinanda - Borgo di Artimino;
  - Ambito 3b - le aree agricole;
  - Ambito 3c - i boschi del Barco Reale;
  - S4 - Sottosistema Poggio alla Malva;
  - Ambito 4a - l'insediamento di Poggio alla Malva;
  - Ambito 4b - il Barchetto della Pineta;
  - Ambito 4c - le aree agricole;
  - S5 - Sottosistema Montalgeto-Le Ginestre-Pinone;
  - Ambito 5a, 5a.1, 5a.2 - Montalgeto-Le Ginestre-Fornia-Verghereto;
  - Ambito 5b - Riviera di Pietramarina - Pinone;
  - Ambito 5c - i boschi del Barco;
  - Ambito 5d - Montalbano;
  - S6 - Sottosistema Pietramarina-La Cupola;
  - Ambito 6a, 6a.1 - i boschi di Pietramarina-la Cupola;
  - Ambito 6b - l'area di Pietramarina;
  - S7 - Sottosistema Bacchereto;
  - Ambito 7b - le aree agricole;
  - S8 - Sottosistema Capezzana;
  - Ambito 8b - le aree agricole;
  - Ambito 8c - l'area agricolo-paesistica di Poggio Castellare;
  - S9 - Sottosistema Carmignano-S. Cristina-La Serra;
  - Ambito 9c - le aree aperte interstiziali;
  - Ambito 9d - le aree agricole;
  - Ambito 9e - le aree agricolo-paesistiche del Montalbiolo e Poggio dei Colli.
- 2 - Il riferimento sono le Tavole A, B, C, D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto", in scala

1:5.000, del Regolamento Urbanistico. Gli edifici di interesse storico-architettonico-documentale sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e gli edifici di cui agli Allegati "A" e "B" alle presenti N.T.A. sono evidenziati nelle stesse Tavole da specifica retinatura.

- 2.1 - Per le aree agricole interstiziali, marginali, di frangia alle quali il Regolamento Urbanistico attribuisce una funzione primaria di raccordo tra gli insediamenti e il territorio aperto, onde consentirne una lettura di maggiore dettaglio, costituiscono ulteriore riferimento le Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000 nelle quali le aree stesse sono evidenziate mediante specifica retinatura e sigla V6".
- 3 - Il Regolamento Urbanistico distingue:
  - Aree soggette all'applicazione del Titolo IV - Capo III "Il territorio rurale" della L.R. 1/2005 secondo l'articolazione, individuata sulla base della Tavola P11 del Piano Strutturale, in aree ad esclusiva funzione agricola, aree a prevalente funzione agricola e aree di rilevante interesse paesistico;
  - Aree soggette a Disciplina Particolare.
- 4 - Gli interventi ricadenti in:
  - Aree soggette all'applicazione della disciplina del territorio rurale ai sensi della L.R. 1/2005 sono disciplinate agli Articoli 25 e seguenti delle presenti N.T.A.;
  - Aree soggette a Disciplina Particolare sono disciplinate agli Articoli 26 e seguenti delle presenti N.T.A.
- 5 - Le Aree soggette a Disciplina Particolare, di cui al precedente comma 4, sono aree interessate da interventi di riqualificazione e di formazione di poli turistico-ricettivi, culturali e per il tempo libero individuate con l'obiettivo della fruizione e valorizzazione turistica del territorio e degli insediamenti rurali nel territorio aperto.
- 6 - Tutti gli interventi devono attenersi:
  - alle indicazioni e prescrizioni relative alle classi di fattibilità geologica, idraulica e sismica nonché a quanto indicato al Titolo 9 delle presenti N.T.A.;
  - al rispetto dei requisiti e condizioni alla trasformazione relative alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al Titolo 10 delle presenti N.T.A.;
  - alle indicazioni e prescrizioni di cui alla "Guida per gli interventi nel territorio aperto" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 7 - Tutti gli interventi devono essere realizzati in coerenza con obiettivi, indirizzi programmatici, azioni, statuto e specifiche prescrizioni del Piano Strutturale nonché tenendo conto dei caratteri urbanistici, architettonici e paesistici del contesto circostante. Nell'applicazione delle categorie d'intervento deve essere tenuto conto di quanto indicato al Titolo 4 delle presenti N.T.A.
- 8 - Tutti gli interventi devono essere realizzati tenendo conto dell'Art. 3.1 "Valore prescrittivo degli elaborati del Regolamento Urbanistico" delle presenti N.T.A.
- 9 - Ove previsto, dalle presenti N.T.A. è ammessa la realizzazione e/o l'integrazione di viabilità meccanizzata, pedonale e ciclabile.
- 10 - In tutte le aree del territorio aperto è vietato:
  - il deposito, anche temporaneo, di materiali non destinati all'ordinaria coltivazione dei fondi agricoli;
  - le discariche;
  - il parcheggio di roulotte e camper al di fuori delle aree specificamente destinate;
  - l'attivazione di cave.
- 11 - Devono essere assoggettati a parere della Commissione Edilizia, al di là del titolo abilitativo al quale sono sottoposti:
  - gli interventi sugli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
  - gli interventi sul patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale (Allegati "A" e "B" alle presenti N.T.A.) nel caso di:
    - cambio di destinazione d'uso con opere;
    - modificazione dell'aspetto esteriore e delle facciate;
  - interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 10.2 comma 3.1 delle presenti N.T.A.;
  - i progetti sottoposti a Progetto Unitario Convenzionato come definito all'Art. 7.1 delle presenti N.T.A.;
  - i progetti relativi all'installazione di impianti di cui al successivo comma 16;
  - gli interventi di nuova edificazione anche realizzati con strutture leggere (Art. 22 comma 1) o che comportano rilevanti modificazioni dei suoli;
  - eventuali altri interventi quando specificamente indicato dalle presenti N.T.A.L'Amministrazione Comunale può valutare di sottoporre al parere della Commissione Edilizia altri specifici interventi sulla base della complessità e/o importanza dei progetti.

- 12 - Per le aree soggette a vincolo archeologico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e per le aree classificate a rischio archeologico vale quanto indicato all'Art. 21.1 delle presenti norme.
- 13 - Devono essere salvaguardate le specie arboree, arbustive ed erbacee meritevoli di protezione di cui all'Art. 13.1 comma 6 delle norme del Piano Strutturale, le piante, i filari, le siepi e le alberature campestri di cui alla Tav. QC31 "Carta degli elementi di rilevanza naturalistica e giardini storici", all'elenco "Formazioni lineari non colturali" e alle Schede relative al censimento delle piante monumentali del Piano Strutturale.
- 14 - Il verde esistente ad alto fusto deve essere mantenuto e, in caso di morte e deperimento, reintegrato. Sono fatte salve le modificazioni colturali la cui scelta compete unicamente all'Imprenditore Agricolo.  
Eventuale e motivato abbattimento di alberi monumentali dovrà essere autorizzato dall'Ufficio comunale competente che potrà stabilire le modalità di reimpianto. Tra le specie prescelte per il reimpianto devono essere privilegiate quelle coerenti con il contesto ecologico locale.
- 15 - Eventuali geositi e/o biotopi, anche se non individuati dal presente Regolamento Urbanistico, devono essere conservati e salvaguardati.
- 16 - Eventuali impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili possono essere realizzati secondo i criteri indicati all'Art. 19 delle presenti N.T.A.
- 17 - Tutti gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri peculiari delle aree e mirati alla valorizzazione delle componenti ambientali, antropiche e naturalistiche. Il corretto inserimento paesaggistico-ambientale va verificato nel rispetto delle sue caratteristiche complessive (morfologia, architettura, vedute, punti panoramici, elementi antropici e naturali, essenze vegetali, ecc.).
- 18 - Nel rispetto di quanto indicato all'Art. 18.2 comma 5 b) delle norme del Piano Strutturale, è ammessa, previa dimostrazione di assoluta necessità a fini agricolo-produttivi, la realizzazione di invasi idrici a condizione che vengano recuperati prioritariamente, se presenti, gli invasi esistenti previa verifica di idoneità tecnica eseguita con opportune indagini geologico-geotecniche previste dalla normativa vigente. I nuovi invasi devono essere realizzati in terreni pianeggianti e su terreni sostanzialmente argillosi, non in aree alluvionali o alluvionabili e comunque senza intaccare la morfologia del versante e, quando possibile, senza la realizzazione di argini a valle. La valutazione di eventuali progetti che prevedono invasi con argini di valle sarà effettuata caso per caso considerando soprattutto gli impatti paesistici e le finalità di esigenza d'uso. Per la realizzazione di nuovi invasi si rimanda alle norme di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al Titolo 9 delle presenti N.T.A.
- 19 - Nei fondi agricoli, qualunque sia la loro estensione, possono essere installati recipienti o realizzati serbatoi da destinare a conserva d'acqua per l'irrigazione delle colture, a condizione che siano collocati interrati o opportunamente occultati; le condotte di adduzione dell'acqua dai punti di raccolta devono essere interrate. In nessun caso il loro rifornimento può avvenire prelevando acqua dai pubblici acquedotti.
- 20 - Con riferimento alle disposizioni del PTC Provinciale relative al "Sistema Funzionale Natura e Biodiversità" dovranno essere mantenuti i corridoi ecologici di collegamento lungo le sponde fluviali; le reti delle alberature a filari, delle siepi campestri e dei muri a secco; i rifugi per chirotteri presenti in località Montalbiolo e S. Giusto; le seguenti aree di valore botanico: Gariga di Montiloni, Cipresseta di Poggio dei Colli, Lecceta di Pietramarina, come rispettivamente evidenziate dalle sigle AA3.b.2, AA3.b.3; AA3.b.4 dalle Tavole "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 21 - In tutte le aree inserite nell'anagrafe regionale dei siti da bonificare ogni intervento di recupero e riconversione sarà subordinato all'approvazione da parte dell'ente competente di un Piano di Indagine attestante i livelli di contaminazione consentiti per la destinazione d'uso come disposto dalla L.R. 25/98 e s.m.i.

**Art. 25.2 - Aree ad esclusiva funzione agricola (AA1)**

- 1 - Sono le aree destinate all'attività agricola in senso stretto, rientrano in questa categoria le superfici destinate a colture erbacee, colture legnose da frutto, colture protette, floro-vivaismo, piante officinali, prati-pascoli e pascoli pedecollinari, arboricoltura da legno e aree boscate.
- 2 - Il presente articolo integra e disciplina quanto stabilito dal Capo III "Il territorio rurale" della L.R. 1/2005 e dallo specifico Regolamento d'Attuazione Regionale (DPGR 5R/2007).
- 3 - Le aree ad esclusiva funzione agricola sono individuate da retinatura e sigla **AA1** nelle Tavole "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 4 - All'interno di tali aree il Regolamento Urbanistico evidenzia i seguenti ambiti:

- **AA1.a** - le aree agricole del Sottosistema Carmignano-S. Cristina-La Serra;
  - **AA1.b** - le isole agricole di Forna e Montalgeto;
  - **AA1.c** - Aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto.
- 5 - **Nuove edificazioni edifici rurali ad uso abitativo**  
 Per la realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo mediante interventi di nuova edificazione valgono le disposizioni dell'Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A.  
 Tale nuova edificazione non è consentita nei seguenti ambiti: AA1.b, AA1.c (aree AA1.c.1, AA1.c.2, AA1.c.3) di cui rispettivamente agli Artt. 25.2.2 e 25.2.3 delle presenti N.T.A.
- 5.1 - Per tutti gli edifici rurali con esclusione di quelli ricadenti negli Ambiti AA1.b e AA1.c di cui ai seguenti Artt. 25.2.2 e 25.2.3 è consentito il mutamento della destinazione agricola con le disposizioni dell'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A.
- 6 - **Annessi agricoli di cui all'Art. 41 comma 4 L.R. 1/2005**  
 L'edificazione di nuovi annessi agricoli può avvenire solo a seguito dell'approvazione del Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di piano attuativo, di seguito Programma Aziendale, di cui all'Art. 42 della L.R. 1/2005. Per il calcolo delle superfici fondiari minime vale quanto indicato all'Art. 6, Allegato 2 delle norme del PTC della Provincia di Prato.  
 Ai sensi dell'Art. 2, comma 1bis del DPGR 5R/2007, per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici (Art. 3 L.R. 49/1997 "Disposizioni in materia di controlli per le produzioni agricole ottenute mediante metodi biologici"), le superfici fondiari minime di cui all'Allegato 2 delle norme del PTC sono ridotte del 30%.  
 Il Programma Aziendale con i contenuti di cui all'Art. 9 comma 6 del DPGR 5R/2007 nonché con quanto indicato nell'Allegato 2 delle norme del PTC verifica, inoltre:
- la coerenza con il Piano Strutturale e, in particolare, con quanto disposto all'Art. 13.1.1 delle norme del Piano Strutturale;
  - la coerenza con quanto disposto dal P.T.C. provinciale (ed in particolare con l'Allegato 2 delle norme);
  - la coerenza agronomica zootecnica e silvoculturale con le ordinarie pratiche agricole;
  - la coerenza economica e finanziaria;
  - che la percezione di beni di particolare pregio e di emergenze di valore storico culturale e naturalistico presenti non sia alterata in modo pregiudizievole ed irreversibile dall'intervento.
- La realizzazione di nuovi annessi agricoli è soggetta a quanto prescritto all'Art. 41 comma 6 L.R. 1/05 e deve rispettare le seguenti indicazioni:
- a) - può avvenire solo se necessaria all'esercizio delle attività agricole ed ad essa connesse e allorquando siano già stati prioritariamente recuperati tutti gli edifici aziendali esistenti;
  - b) - eliminato;
  - c) - verificata l'impossibilità di realizzare i nuovi annessi in adiacenza agli edifici esistenti, si dovranno scegliere collocazioni territoriali tali da evitare situazioni di "emergenza visiva" (crinali, sommità di colline, ecc.) ricorrendo, quando la morfologia dei terreni lo consente, al loro incasso nel piano campagna per quanto possibile;
  - d) - i progetti devono rispettare la morfologia dei terreni, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile alla realizzazione dei manufatti e comunque privilegiare la localizzazione che richiede il minimo movimento di terra e col minore impatto visivo sul paesaggio il tutto documentato attraverso la presentazione di una relazione e di adeguati elaborati tecnici;
  - e) - gli annessi devono essere progettati secondo le caratteristiche tipologiche e architettoniche coerenti e funzionali all'uso agricolo dell'annesso con volumi di forma semplice e compatta. Le aperture devono essere realizzate nella misura e con forme strettamente necessarie all'uso agricolo. Non devono avere dotazioni che ne consentano l'uso abitativo. Materiali, colori, elementi di finitura e tecniche costruttive devono essere di tipo tradizionale locale privilegiando la muratura in pietra locale a vista e, qualora intonacati, le tonalità tradizionali; le coperture se realizzate a falde devono avere inclinazione tradizionale, manto in coppi e tegole o tegole portoghesi. Nei casi in cui la morfologia dei terreni lo permette è ammessa la realizzazione di tetti-giardino. Altezza massima ml. 3,50 salvo diversa dimostrata esigenza produttiva;
  - f) - la realizzazione di nuove cantine è ammessa esclusivamente per aziende agricole o consorzi di aziende con superfici a vigneto pari o maggiori a 4 ettari. Le cantine devono essere realizzate interrate o con al massimo un piano fuori terra utilizzando tecniche costruttive e materiali coerenti con l'ambiente. Tale realizzazione va supportata da verifica e valutazione del corretto inserimento ambientale. Le realizzazioni dovranno inoltre evitare soluzioni monumentali e fuori scala, privilegiare la semplicità dell'impianto, dimensionare i piazzali di pertinenza in rapporto alle necessità di servizio, valutare sui crinali e nelle aree ad elevata

intervisibilità la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiare localizzazioni prossime ad una idonea rete viaria;

- f.1)- unicamente per motivate e documentate esigenze aziendali è consentito l'ampliamento delle cantine vinicole esistenti anche mediante la realizzazione di manufatti separati situati nelle aree di pertinenza per i quali vale quanto indicato dal punto f del presente comma relativamente alla valutazione di corretto inserimento ambientale, compatibilità con la morfologia dei luoghi e semplicità di impianto;
- g) - in coerenza con l'Art. 17.3.4 delle norme del Piano Strutturale, la realizzazione di serre permanenti con requisiti diversi di quelle di cui all'Art. 8 comma 1 del DPGR 5R/2007 è ammessa esclusivamente per le aziende agricole ricadenti all'interno dell'ambito AA1.a "Le aree agricole del Sottosistema Carmignano - S. Cristina-La Serra" come individuato sulle Tavole A, B e C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

#### 6.1 - **Annessi agricoli di cui all'Art. 41 comma 5 L.R. 1/2005**

- a) - è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli necessari per la conduzione dei fondi e per l'agricoltura amatoriale di **autoconsumo** da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli **professionali**;
- b) - in questi casi la costruzione di annessi agricoli non è soggetta alla presentazione del Programma Aziendale;
- c) - tali annessi sono comunque commisurati alla capacità produttiva del fondo e la realizzazione e il dimensionamento è ammessa con riferimento alla superficie agraria utilizzabile:
- fino a mq. 30 di superficie utile per aree coltivate con superficie agricola utilizzata minima ha 0,3 a vigneti;
  - fino a mq. 50 di superficie utile per aree coltivate con superficie agricola utilizzata minima ha 1 a vigneti, frutteti e orto;
  - fino a mq. 30 di superficie utile per aree coltivate con superficie agricola utilizzata minima ha 0,8 a oliveto;
  - fino a mq. 50 di superficie utile per aree coltivate con superficie agricola utilizzata minima ha 2 a oliveto;
  - fino a mq. 30 di superficie utile per aree coltivate con superficie agricola utilizzata minima ha 1 a colture seminative;
  - fino a mq. 50 di superficie utile per aree coltivate con superficie agricola utilizzata minima ha 3 a colture seminative.

Per fondi con diverso ordinamento colturale la superficie minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici minime previste.

- c.1)- in relazione alle peculiari esigenze della produzione di fichi secchi, è ammessa la realizzazione di un ulteriore annesso specificamente destinato con superficie netta max mq. 30 per coltivazioni di numero di piante di fico uguale o superiore a n. 50;
- c.2)- unicamente a supporto di produzioni vinicole di qualità certificata dalla classificazione DOGC e/o dalla iscrizione al "Consorzio di Tutela dei Vini di Carmignano" è consentita la realizzazione di cantina interrata e servizi accessori realizzabili anche fuori terra per una Sc max mq. 100 per ettaro di vigneto fino ad un massimo di mq. 300 e H max ml. 3,50;
- d) - la realizzazione di nuovi annessi agricoli ai sensi dell'Art. 41 comma 5 L.R. 1/2005 è comunque soggetta a quanto prescritto all'Art. 41 comma 6 e deve rispettare le seguenti indicazioni:
- i soggetti abilitati alla realizzazione di tali annessi sono i proprietari o gli aventi diritto di aree coltivate con le caratteristiche di SAU (superficie agricola utilizzata come definita dall'istituto INEA) di cui al punto c);
  - se sul fondo è presente una costruzione stabile legittima di dimensioni inferiori a quelle massime consentite al punto c), tale superficie deve essere detratta dalla superficie utile dell'annesso agricolo ammesso ai sensi del presente articolo, comma 6 punto a);
  - nel rispetto del corretto inserimento paesistico-ambientale, tali annessi devono essere realizzati con forma semplice e compatta, con strutture in materiale leggero (legno e/o metallo), h max ml. 3,00, semplicemente appoggiati a terra, sono consentite opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica allo stato dei luoghi;
  - è vietata ogni dotazione che ne consenta l'uso abitativo ad esclusione della installazione di servizi igienici chimici;
  - deve essere privilegiata la localizzazione col minore impatto visivo sul paesaggio scegliendo collocazioni territoriali tali da evitare situazioni di "emergenza visiva" (crinali, sommità di colline, ecc.) e ricorrendo, quando la morfologia dei terreni lo consente, al loro incasso nel piano campagna per quanto possibile;

- e) la realizzazione degli annessi è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale sulla base della necessità di utilizzo che non può, comunque, essere superiore a venti (20) anni. L'Atto può essere rinnovato se persistono e vengono adeguatamente dimostrate le condizioni iniziali. L'Atto deve contenere l'obbligo a:
- demolire tutti i manufatti realizzati con materiali impropri (lamiere o altri materiali di riciclo) e comunque non rispettosi del decoro del paesaggio eventualmente presenti sul fondo;
  - l'impegno alla rimozione dell'annesso al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento parziale di proprietà del fondo con atti tra vivi. In caso di trasferimento totale di proprietà del fondo con atto tra vivi decade l'atto unilaterale stipulato con il precedente proprietario e a seguito di verifica del mantenimento dei requisiti si procede a nuova sottoscrizione;
  - a non mutare la destinazione d'uso dell'annesso;
  - ad accettare le sanzioni comminate per l'inadempienza. L'inadempienza di quanto contenuto nell'atto d'obbligo comporta la demolizione del manufatto in danno del proprietario e la sanzione amministrativa pari al doppio del costo documentato di costruzione dell'annesso al momento in cui viene constatata l'inadempienza stessa;
- f) - manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola **amatoriale di autoconsumo** per quanto non specificato nel regolamento di attuazione 5/R 2007 valgono le seguenti disposizioni:
- gli annessi sono costituiti da moduli quantitativi di dimensione ml. 2,00x2,00 (H max ml. 3,50). Il numero dei moduli consentiti è funzione della superficie dell'area coltivata. In particolare l'annesso dovrà rispettare il seguente dimensionamento:
    - Superficie area coltivata fino a mq. 500- dimensioni annesso n. 2 moduli
    - Superficie area coltivata superiore a mq. 500 e fino a mq. 1.000 - dimensioni annesso n. 3 moduli;
    - Superficie area coltivata superiore a mq. 1.000 - dimensioni annesso n. 2 moduli per ogni 500 mq. di superficie coltivata fino a un massimo di n. 8 moduli.
- Dovranno inoltre rispettate le seguenti caratteristiche costruttive:
- la copertura potrà essere ad unica o doppia falda con inclinazione non superiore al 30%, è consentita l'installazione di pannelli solari;
  - struttura e tamponature in legno trattate con vernici impregnanti e naturali, non sono consentite tramezzature interne;
  - opere di fondazione limitate a quelle di ancoraggio;
  - aperture esterne limitate ad una porta o accesso carrabile; finestre (ml. 0,60x0,60) ad altezza min. ml. 2,00 da terra;
  - pavimento in tavolato di legno o in ghiaia o terra battuta;
  - potranno essere realizzati all'interno servizi igienici chimici;
  - dovrà, inoltre, essere prodotto l'impegno (atto d'obbligo) alla rimozione dell'annesso al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.
- La realizzazione è condizionata alla demolizione di eventuali manufatti abusivamente realizzati. Le costruzioni legittimate, prive delle caratteristiche di cui ai punti precedenti, potranno essere demolite e ricostruite nel rispetto delle sopraindicate caratteristiche costruttive con un incremento del 20% della superficie coperta originaria. La ricostruzione potrà essere realizzata in altra collocazione nel lotto di proprietà. Per tali costruzioni non sussiste l'impegno alla rimozione al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.
- Su tali fondi è comunque sempre ammessa la demolizione delle costruzioni legittimate e la realizzazione degli annessi con le caratteristiche dimensionali e costruttive di cui sopra.
- Il terreno cui l'annesso è asservito, dovrà essere obbligatoriamente coltivato e mantenuto nella superficie utilizzata per il dimensionamento dell'annesso stesso. L'area coltivata dovrà avere caratteristiche di continuità. Nel caso di porzioni non direttamente confinanti, la continuità tra le varie parti si realizza se queste ultime non distano più di ml. 200 tra loro.
- Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alla disciplina dell'Art. 80 della L.R. 1/2005 come modificato dalla L. R. 10/2011 e 5 agosto 2011 n. 40.
- Gli annessi in legno dovranno rispettare le norme vigenti in materia di distanze da confini di proprietà, fabbricati, strade, corsi d'acqua, linee elettriche. Per tali annessi non è consentito alcun cambio di destinazione d'uso.

#### 6.2 - **Annessi agricoli di cui all'Art. 41 comma 7 L.R. 1/2005**

- a) - è ammessa per le aziende di cui all'Art. 5 comma 1 del DPGR 5R/2007 che praticano l'attività in modo stabile e continuativo la costruzione di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive dell'azienda allorquando siano già stati prioritariamente recuperati tutti gli edifici aziendali esistenti;

- b) - in questi casi la costruzione di annessi agricoli non è soggetta alla presentazione del Programma Aziendale;
- c) - la costruzione di nuovi annessi in deroga alle superfici minime fondiariale deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda dimostrandone la necessità in relazione all'attività agricola per la quale è ammessa la deroga;
- d) - la realizzazione di nuovi annessi agricoli ai sensi dell'Art. 41 comma 7 L.R. 1/2005 è comunque soggetta a quanto prescritto all'Art. 41 comma 6 e deve rispettare le seguenti indicazioni:
  - il richiedente deve dimostrare di essere Imprenditore agricolo professionale (IAP);
  - verificata l'impossibilità di realizzare i nuovi annessi in adiacenza agli edifici esistenti, si dovranno evitare situazioni di "emergenza visiva" (crinali, sommità di colline, ecc.) ricorrendo, per quanto possibile, al loro incasso nel piano campagna;
  - la realizzazione dei manufatti deve rispettare la morfologia dei terreni, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile e comunque privilegiare la localizzazione che richiede il minimo movimento di terra e col minore impatto sul paesaggio attraverso la presentazione di una relazione e di elaborati tecnici che ne dimostrino il contenimento;
  - gli annessi devono essere progettati secondo le caratteristiche tipologiche e architettoniche coerenti e funzionali all'uso agricolo con volumi di forma semplice e compatta e aperture nella misura e con forme strettamente necessarie all'uso agricolo. Non devono avere dotazioni che ne consentano l'uso abitativo ad esclusione della installazione di servizi igienici chimici. Materiali, colori, elementi di finitura e tecniche costruttive devono essere di tipo tradizionale locale privilegiando la muratura in pietra locale a vista e, qualora intonacati, le tonalità tradizionali; le coperture se realizzate a falde devono avere inclinazione tradizionale, manto in coppi e tegole o tegole portoghesi. Nei casi in cui la morfologia dei terreni lo permette è ammessa la realizzazione di tetti-giardino. Altezza massima ml. 3,50 salvo diversa dimostrata esigenza produttiva;
- e) - la realizzazione e il dimensionamento di tali annessi è ammessa con riferimento alle superfici fondiariale minime necessarie indicate dal precedente comma 6.1 lettera c;
- f) l'azienda che intende realizzare gli annessi agricoli di cui al presente articolo, comma 6.2 deve presentare (Art. 6 del Regolamento d'attuazione 5R/2007) il progetto corredato da:
  - descrizione dell'organizzazione dell'azienda e delle esigenze produttive;
  - l'esplicitazione del calcolo per il dimensionamento dell'annesso con un elaborato cartografico e la documentazione tecnica che riporti le colture in atto e che intende praticare;
  - descrizione delle caratteristiche tecniche e costruttive, nonché adeguata planimetria con l'esatta localizzazione e la dimostrazione del rispetto di quanto prescritto ai punti d) ed e);
  - verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al Regolamento di attuazione 5R/2007, alle disposizioni contenute nel presente articolo, comma 6.2 nonché nella Sezione Terza, Capo I delle presenti N.T.A.

**6.3- Manufatti precari di cui all'Art. 41 comma 8 L.R. 1/2005**

- a) - l'installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita alle aziende agricole;
- b) - l'installazione di tali manufatti precari non è soggetta alla presentazione del Programma Aziendale ma a comunicazione contenente la documentazione di cui all'Art. 7 comma 4 del Regolamento di attuazione 5R/2007;
- c) - l'installazione di tali manufatti precari deve rispettare le seguenti indicazioni:
  - essere realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiate a terra e utilizzando tecniche costruttive completamente reversibili. Sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
  - le coperture devono essere realizzate con materiali di tonalità in grado di mimetizzare la struttura nell'ambiente circostante;
  - deve essere privilegiata la localizzazione col minore impatto visivo sul paesaggio scegliendo collocazioni territoriali tali da evitare situazioni di "emergenza visiva" (crinali, sommità di colline, ecc.).

**6.4- Serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari di cui all'Art. 41 comma 8 L.R. 1/2005**

- a) - in coerenza con l'Art. 8 comma 5 bis del Regolamento di attuazione 5R/2007 e con l'Art. 17.3.4 delle norme del Piano Strutturale, l'installazione di serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari è consentita esclusivamente alle aziende agricole ricadenti all'interno dell'Ambito AA1.a "Le aree agricole del Sottosistema Carmignano-S. Cristina-La Serra" come individuato nelle Tavole A, B, C e D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000;

- b) - l'installazione di tali manufatti non è soggetta alla presentazione del Programma Aziendale ma a comunicazione contenente la documentazione di cui all'Art. 8 comma 2 del Regolamento di attuazione 5R/2007 nonché al rispetto delle condizioni di cui allo stesso Regolamento.

**7 - Interventi di sistemazione ambientale obbligatori**

La previsione di interventi necessari per il mantenimento della qualità ambientale o per la riqualificazione ambientale costituisce contenuto obbligatorio del Programma Aziendale ai fini della realizzazione degli annessi di cui al comma 6 del presente articolo:

- l'obbligo di tali interventi è esteso a tutti i fondi che, anche in assenza di Programma Aziendale, richiedono la costruzione degli annessi rurali di cui al comma 6.1 lettera c) c.1) e c.2) del presente articolo;
- sono interventi di sistemazione ambientale:
  - mantenimento e salvaguardia delle sistemazioni arboree e arbustive esistenti compresi gli alberi isolati;
  - mantenimento e ricostituzione di siepi anche con funzione di rete ecologica e di biodiversità;
  - mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie;
  - mantenimento dei corsi d'acqua;
  - mantenimento della viabilità rurale esistente e della viabilità minore di matrice storica;
  - recupero delle sistemazioni agrarie quali muretti in pietra, terrazzamenti o ciglionamenti;
- l'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e come tale non può essere considerata intervento di miglioramento. Non sono parimenti considerati di miglioramento gli interventi obbligatori secondo le normative vigenti in materia di prevenzione incendi, difesa idrogeologica, tutela della fauna e della flora;
- le opere di miglioramento devono essere descritte in maniera esauriente e quantificate in una specifica Relazione agronomico-paesaggistica.

**8 - Criteri per le recinzioni**

Le recinzioni potranno essere realizzate solo per attività zootecnica brada e per proteggere le coltivazioni da danni da ungulati.

Nel caso di colture intensive per il contenimento di ungulati verrà privilegiata la realizzazione di recinzioni elettriche salvo che non venga dimostrato, attraverso specifica relazione tecnica redatta da tecnico abilitato, l'impossibilità di risolvere il problema con tale soluzione.

Nel caso di attività zootecnica le recinzioni (H max ml. 1,50) oltre ad un ordine di filo spinato di completamento dovranno essere realizzate con pali in legno, filo spinato e/o rete a maglia quadra per consentire il passaggio della piccola selvaggina.

Particolari tipologie di recinzione, diverse da quelle sopradescritte, potranno essere autorizzate e realizzate mediante idoneo titolo abilitativo per motivata e specifica necessità di particolari attività agricole e zootecniche quali: elicicoltura, allevamento di volatili o piccoli animali soggetti a pericoli di predazione o fuga. I manufatti dovranno essere rimossi alla cessazione dell'attività.

**9 - Criteri specifici per gli interventi**

In coerenza con l'Art. 13.1.2 comma 2 delle norme del Piano Strutturale, in ambito AA1 sono consentiti gli interventi di cui ai commi 5, 5.1, 6, 6.1, 6.2, 6.3, del presente articolo.

**Art. 25.5 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola**

- 1 - Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, gli interventi di cui ai successivi commi.
- 2 - Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo come disciplinati dall'Art. 10.1 delle presenti N.T.A.;
- 3 - Ristrutturazione edilizia come disciplinata dall'Art. 10.2 commi 2, 2.1 e 2.3 delle presenti N.T.A. con le seguenti limitazioni:
  - a) - non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la modifica di elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
  - b) - gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione sono ammessi unicamente nel caso di edifici che presentino situazioni di fatiscenza e/o statiche tali da non consentire interventi di risanamento. La ricostruzione deve avvenire sulla base di adeguata documentazione storica, (catastale, da cartografia IGM, da documenti di archivio, fotografica) con lo stesso ingombro planivolumetrico e nella stessa collocazione. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 comma 4 delle presenti N.T.A.;
  - c) - le modifiche alla sagoma ~~finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali~~ sono limitate alla creazione di volumi tecnici e alla realizzazione di servizi igienici, qualora si dimostri l'impossibilità della loro realizzazione all'interno dei volumi esistenti. Non ~~sono ammesse le~~

~~addizioni funzionali relative al~~ è ammesso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile.

- 4 - Interventi di ristrutturazione edilizia compresi i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 metri cubi di volume ricostruito.
- 5 - Sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, aumento delle unità abitative e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storica documentale, sono riservati all'Imprenditore Agricolo Professionale ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale senza necessità di PMAA.  
Per gli edifici di cui agli allegati A e B alle presenti N.T.A. tali interventi sono ammessi solo per gli edifici di classe "c" salvo diversa specifica indicazione.
- 6 - Sono riservati all'Imprenditore Agricolo Professionale ampliamenti una tantum degli annessi agricoli fino ad un massimo del 10% del volume esistente legittimato e comunque non superiori a mc. 300 senza necessità di PMAA. Tali interventi dovranno comunque risultare coerenti anche nell'uso dei materiali con i caratteri architettonici dell'edificio e con il contesto paesaggistico.
- 7 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti una tantum compresi i trasferimenti di volumetrie devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.
- 8 - Previa approvazione del Programma aziendale e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime di cui all'Allegato 2 delle norme del PTC, sono ammessi trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo.
- 9 - Previa approvazione del Programma aziendale e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime di cui all'Allegato 2 delle norme del PTC, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia limitatamente agli annessi recenti e che non presentano caratteri di interesse architettonico o documentale.
- 10 - Interventi sui ruderi con le modalità di cui all'Art. 10.5 delle presenti N.T.A.
- 10.1 - Per le residenze rurali abbandonate e in condizioni di degrado fisico o igienico-sanitario valgono le disposizioni della L.R. 3/2017 come indicato dall'Art. 25.5.1 delle presenti N.T.A.
- 11 - Non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica. Salvo diversa specifica prescrizione singolarmente indicata nelle Schede di Censimento Edifici del Q.C. Territorio Aperto, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi per gli edifici di recente costruzione (dopo il 1967) e/o segnalati nelle Schede di cui sopra come privi di valore architettonico.
- 12 - Per gli edifici appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale di cui agli allegati A e B alle presenti N.T.A. valgono le disposizioni del seguente Articolo 25.7.3. sono ammessi i seguenti interventi:
  - edifici di "classe a": interventi di manutenzione ordinaria e restauro;
  - edifici di "classe b": interventi fino al risanamento conservativo disciplinato all'Art. 10.1 comma 4.2 delle presenti NTA;
  - edifici di "classe c": interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come disciplinata al comma 3 dal presente articolo.
- 12.1 - Per gli edifici a destinazione "agricolo-produttiva" come definita dall'Art. 4.4 comma 9 lettera h1 delle presenti N.T.A. sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia Tipo 3 (Art. 10.2 comma 2 punto 3.1) per i quali vale quanto disposto dall'Art. 25.7 comma 9.
- 13 - Gli interventi devono rispettare i criteri generali di cui all'Art. 25.7 delle presenti N.T.A.
- 14 - Il mutamento di destinazione d'uso degli annessi agricoli e delle residenze rurali è disciplinato dall'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A.

#### **Art. 25.5.1 - Residenze rurali abbandonate**

- 1 - Per le residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado fisico o igienico-sanitario valgono le disposizioni della L.R. 3/2017 "Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale".
- 2 - Oltre a quanto previsto dall'Art. 1 comma 4 della L.R. 3/2017 le disposizioni di cui al precedente comma 1, non si applicano agli edifici di rilevante interesse storico, architettonico e documentale di cui agli Allegati A e B alle presenti N.T.A. per i quali valgono le disposizioni dell'Art. 25.7.3 delle stesse N.T.A.
- 3 - Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative alla funzione agricola o con essa compatibili come indicato dagli Artt. 4.4 comma 9 e 4.5 comma 6 delle presenti N.T.A.

- 4 - Per il mutamento di destinazione d'uso agricola valgono le disposizioni dell'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A.

**Art. 25.6 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola**

- 1 - Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono consentiti gli interventi di cui ai successivi commi.
- 2 - Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo come disciplinati dall'Art. 10.1 delle presenti N.T.A.;
- 3 - Ristrutturazione edilizia come disciplinata dall'Art. 10.2 commi 2, 2.1 e comma 2.3 delle presenti N.T.A. con le seguenti limitazioni:
  - a) - non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la modifica di elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
  - b) - gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione sono ammessi unicamente nel caso di edifici che presentino situazioni di fatiscenza e/o statiche tali da non consentire interventi di risanamento. La ricostruzione deve avvenire sulla base di adeguata documentazione storica (catastale, da cartografia IGM, da documenti di archivio, fotografica) con lo stesso ingombro planivolumetrico e nella stessa collocazione. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 comma 4 delle presenti N.T.A.;
  - c) - la modificazione del numero delle unità immobiliari può avvenire solo se compatibile con i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio e non siano necessarie opere che comportino la completa riorganizzazione dei collegamenti orizzontali e dei corpi scala e/o lo svuotamento dell'edificio. È vietato il frazionamento del resede con delimitazioni fisiche;
  - d) - le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali volumetriche sono limitate alla creazione di volumi tecnici e alla realizzazione di servizi igienici, qualora si dimostri l'impossibilità della loro realizzazione all'interno dei volumi esistenti. Non sono ammesse le addizioni funzionali relative al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile.

- 3.1 ~~Tali disposizioni non si applicano nel caso di edifici di recente costruzione (dopo il 1977) e/o privi di valore architettonico, confermati da apposita documentazione per i quali si applicano le disposizioni dell'Art. 10.2 commi 2, 2.1 e 2.3 delle presenti N.T.A.~~

Salvo diversa specifica prescrizione singolarmente indicata nelle Schede di Censimento Edifici del Q.C. Territorio Aperto, le disposizioni di cui al precedente comma 3 non si applicano nel caso di edifici di recente costruzione (dopo il 1967) e/o indicati nelle Schede di cui sopra privi di valore architettonico per i quali si applicano le disposizioni dell'Art. 10.2 commi 2.2.1 e 2.3 delle presenti N.T.A.

- 4 - Interventi sui ruderi con le modalità di cui all'Art. 10.5 delle presenti N.T.A.
- 5 - Per gli edifici appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale di cui agli allegati A e B alle presenti N.T.A. ~~sono ammessi i seguenti interventi:~~ valgono le disposizioni del seguente Articolo 25.7.3.
  - ~~edifici di "classe a": interventi di manutenzione ordinaria e restauro;~~
  - ~~edifici di "classe b": interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo 1 come disciplinata dall'Art. 10.2 comma 2.2 delle presenti N.T.A.;~~
  - ~~edifici di "classe c": interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come disciplinata al comma 3 dal presente articolo.~~

5.2 - Per gli edifici la cui destinazione d'uso non è compatibile con la funzionale agricola, salvo diversa specifica indicazione o prescrizione indicata nelle Schede di censimento edifici di cui al comma 9 Art. 25.7.3 delle presenti N.T.A., ai sensi dell'Art. 4.5 comma 8 delle presenti N.T.A., è consentita la sostituzione a parità di volume esistente legittimato finalizzata alla realizzazione di edifici idonei ad attività compatibili con la funzione agricola e funzioni connesse (Art. 4.4 comma 9 lettera h.2) e coerenti con il contesto paesaggistico.

Fino alla realizzazione degli interventi suddetti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- 6 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.
- 7 - Tutti gli interventi devono rispettare i criteri generali di cui al successivo Art. 25.7 delle presenti N.T.A.

**Art. 25.7 - Criteri generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

- 1 - Tutti gli interventi dovranno osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali e decorativi, la conservazione delle forme, delle membrature architettoniche e

dei materiali originari attraverso la sostituzione delle sole parti effettivamente deteriorate. La sostituzione e il rinnovo deve avvenire con forme, materiali, coloriture e tecniche costruttive tipiche locali e in relazione alla tipologia e all'epoca del manufatto. I corpi scala originari in pietra vanno mantenuti ed eventualmente restaurati e consolidati.

- 2 - Gli elementi originari quali spazi scoperti (aie, cortili, ecc.), arredi esterni, manufatti isolati (tabernacoli, oratori, cappelle, fontanili, cisterne, ecc.) e gli elementi vegetazionali significativi devono essere conservati. Gli interventi devono essere eseguiti con i criteri del restauro e comunque garantendo la conservazione dei caratteri originari ai sensi dell'Art. 10.5 comma 3 delle presenti N.T.A.
- 2.1 - Al fine dell'individuazione del "lotto urbanistico di riferimento" come definito all'Art. 35 del Dpgr. 39/R/2018 sono comprese in tale perimetro le aree intimamente connesse all'edificio ex agricolo da contiguità fisica, complementarietà funzionale e spazi di corredo quali aie, cortili e giardini entro un raggio massimo di mt.50 dal perimetro dell'edificio misurati con sistema radiale da tutti i punti.
- 3 - Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono rispettare le seguenti indicazioni:  
per gli edifici classificati nelle classi a, b, e c di cui agli Allegati A e B alle presenti N.T.A. valgono le indicazioni della "Guida agli interventi nel Territorio Aperto" che costituisce parte integrante delle presenti N.T.A.;  
per gli edifici non classificati valgono le indicazioni della "Guida agli interventi nel Territorio Aperto" che costituisce parte integrante delle presenti N.T.A. per gli Artt. 1.3, 1.6, 1.7, 2.5, 2.6, 2.7.1, 2.7.4, 2.7.5, 2.7.9, 2.7.10, 2.7.11, 2.7.15, 2.7.16, 2.7.17, 2.7.18, 2.7.19, 2.8 e 4;  
inoltre si applicano le seguenti prescrizioni:
  - ~~utilizzo, per le parti intonacate, di colori tenui riferiti ai colori tradizionali;~~
  - ~~materiali di rivestimento in pietra locale a vista o intonaco;~~
  - ~~manto di copertura in laterizio in coppi e tegole di recupero o di tipo invecchiato o mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di coppi e tegole nuovi e di recupero;~~
  - gli interventi sulla copertura per ragioni di adeguamento alle normative antisismiche, devono essere realizzati all'interno delle murature mantenendo l'inclinazione delle falde e la conformazione originaria del tetto e, per quanto possibile, senza incremento dell'altezza degli edifici;
  - ~~infissi con forme, dimensioni e materiali tradizionali e privi di oscuramenti estranei alla tradizione locale;~~
- 3.1 - In caso di frazionamento di complessi o edifici rurali è sempre vietato il frazionamento del resede con delimitazioni fisiche.
- 3.2 - Nella sistemazione degli spazi esterni devono essere limitate ~~al minimo indispensabile~~ le parti pavimentate e impermeabili  $\square$  nella misura max del 30% della SUL esistente e comunque nel rispetto del rapporto di superficie permeabile del 25% rispetto alla superficie del "lotto urbanistico di riferimento di cui al precedente comma 2.1.  $\square$  Deve comunque essere privilegiato il recupero delle parti esistenti.
- 4 - Negli interventi di ristrutturazione edilizia eventuali modifiche dei fronti sono ammesse secondo i seguenti criteri o condizioni:
  - qualora i fronti non siano di pregio architettonico;
  - nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata e con materiali, forme e dimensioni tipiche degli edifici rurali;
  - la modifica delle aperture esistenti è consentita qualora le stesse non presentino elementi di particolare pregio architettonico e/o decorativo;
  - la riapertura sui fronti di forature esistenti evidentemente tamponate è consentita qualora queste non risultino in contrasto con l'attuale disegno complessivo della facciata interessata.
- 5 - Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche devono privilegiare soluzioni coerenti con la tipologia e i caratteri architettonici degli edifici stessi sia per l'uso dei materiali che per le tecniche costruttive.
- 6 - Eventuali aree di parcheggio dovranno adeguarsi alla morfologia dei terreni in modo da non comportare impatto sul paesaggio, ubicate, quando possibile, in corrispondenza degli accessi meccanizzati. Tali aree potranno essere pavimentate in terra battuta o con materiali che consentano il percolamento delle acque e siano coerenti per colore e tonalità con il contesto paesaggistico. Possono essere alberate e, in tal caso, le alberature devono essere coerenti con il contesto ecologico locale. E' ammessa la realizzazione di coperture dei posti auto in materiali leggeri (legno e/o metallo) e prive di pareti laterali; sulla copertura può essere prevista l'installazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici.

Salvo che nelle aree classificate a molto elevato rischio idraulico soggette alle disposizioni della L.R. 21/2012 è consentita la realizzazione di parcheggi interrati ad uso privato.

- 6.1 - Nelle aree di pertinenza degli edifici non agricoli a destinazione residenziale è ammessa la realizzazione una tantum di manufatto ad uso ricovero attrezzi in struttura lignea con superficie utile max mq. 6,00 H max ml. 2,20 a condizione che:
- non siano già presenti nella pertinenza dell'edificio manufatti adibiti a tale scopo;
  - venga posizionato con il criterio del minore impatto visivo;
  - non è ammesso l'utilizzo di materiali inquinanti, lamiere o altri materiali di riciclo.
- 6.2 - Salvo diversa specifica indicazione nelle aree di pertinenza di tutti gli edifici a destinazione residenziale, ad eccezione di quelli di interesse storico-architettonico-documentale di cui agli Allegati A e B delle presenti N.T.A. appartenenti alle classi a e b, è consentita la realizzazione di piscine ad uso privato con le disposizioni dell'Art. 25.7.4 delle presenti N.T.A. Eventuali prescrizioni sono singolarmente indicate nelle Schede di Censimento edifici del Quadro Conoscitivo del Territorio Aperto che costituiscono parte integrante del presente R.U.
- 7 - Gli interventi di sistemazione degli spazi esterni sono subordinati alla presentazione di una relazione e di elaborati tecnici che ne giustifichino la realizzazione e ne dimostrino il contenimento dell'impatto paesistico.
- 8 - Le recinzioni dovranno attenersi ai seguenti criteri:
- non creare cesure nel paesaggio, non interrompere la continuità visiva, non creare interruzioni di strade poderali ed interpoderali;
  - non introdurre caratteri urbani nel paesaggio agrario;
  - essere coerenti con i caratteri storico-architettonici dell'impianto esistente;
  - potranno essere realizzate con siepi arbustive utilizzando essenze del contesto;
  - è sempre vietato il frazionamento del resede comune con delimitazioni fisiche.
- 9 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 10.2 comma 2.2 punti 3 e 3.1, che comportano demolizione con ricostruzione sono sottoposti a specifica valutazione di compatibilità paesaggistica e ambientale e devono contenere relazione e appositi elaborati grafici di inserimento nel contesto e di rapporto con gli edifici esistenti che dimostrino il contenimento dell'impatto paesistico e ambientale.
- 9.1 - Le funzioni agricole connesse di cui agli Artt. 4.4 comma 9 e 4.5 comma 8 delle presenti N.T.A. sono consentite purché non arrechino pregiudizio ai caratteri architettonici degli edifici.
- 10 - Qualora non fosse possibile il collegamento alla pubblica fognatura, lo smaltimento dovrà essere organizzato attraverso sistemi individuali, previa valutazione di tipo idrogeologico, con particolare predilezione verso sistemi chiusi di tipo naturale (evitando quindi infiltrazione nel suolo degli effluenti) quali la fitodepurazione ed il lagunaggio e comunque sempre nel rispetto delle normative vigenti.
- 11 - Per tutti gli interventi valgono le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.

#### **Art. 25.7.2 - Mutamento della destinazione d'uso agricola**

- 1 - Il mutamento della destinazione d'uso agricola è consentito ove se ne dimostri la compatibilità con la situazione della viabilità di accesso, lo stato delle risorse (acqua, fognatura o sistema di depurazione, energia) nonché l'assenza di pericolosità idrogeologica elevata. In ogni caso dovranno risultare assicurati:
- l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
  - la disponibilità di energia;
  - la gestione dei rifiuti.
- 2 - Fatte salve le disposizioni degli Artt. 81 e 82 della L.R. 65/2014, relative agli edifici con inizio lavori antecedente o successivo al 15/04/2007, il mutamento della destinazione agricola è subordinato alla sottoscrizione, da parte dei proprietari, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale:
- che individui le aree di pertinenza definendone perimetro, dimensione e tipologia in coerenza con il contesto paesaggistico;
  - definisca gli impegni dei proprietari per le aree di pertinenza di superficie superiore o inferiore a ha. 1 come rispettivamente previsto dai commi 4 e 5 dell'Art. 83 della L.R. 65/2014;
  - per le aree di pertinenza le sistemazioni dovranno risultare coerenti con i caratteri del contesto paesaggistico sia per quanto riguarda gli elementi vegetazionali che per l'uso di materiali per pavimentazioni, recinzioni, ricovero attrezzi. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è vietato il frazionamento fisico mediante recinzioni. Come disposto dalla L.R. 65/2014 le sistemazioni non dovranno presentare caratteri di "giardino urbano" ma mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale;

- individui il perimetro del “lotto urbanistico di riferimento” come definito all’Art.25.7 comma 2.1 delle presenti N.T.A.

Valgono le disposizioni dell’Art. 25.7 commi 6, 7 e 8 delle presenti N.T.A.

Le aree intimamente connesse all’edificio ex agricolo con rapporti di contiguità fisica, complementarietà funzionale, relazione negli assetti e negli arredi non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto. Comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o integrazione funzionale dell’edificio principale.

Le aree che, ai sensi della legislazione vigente, sono legate all’edificio ex agricolo da rapporti convenzionati per la realizzazione delle opere di sistemazione ambientale si configurano fisicamente, funzionalmente distinte e separabili nei confronti dell’edificio principale di riferimento.

- 3 - Per gli edifici a destinazione residenziale, all’interno del “lotto urbanistico di riferimento” nelle aree di pertinenza di cui al precedente comma 2 sono consentite le seguenti realizzazioni:

- parcheggi scoperti o, ove necessario parzialmente interrati seguendo la morfologia del terreno;
- **parcheggi interrati ad uso privato ove consentiti dalle condizioni idrogeologiche nella misura di mq. 35 per unità abitativa e H max ml. 2,40.**
- autorimesse coperte, aperte su 4 lati con struttura in legno, nella misura di 2 posti auto per unità abitativa ciascuno delle dimensioni massime di ml. 5,00 x 3,00 H. ml. 2,20;
- orti familiari;
- ricovero attrezzi delle dimensioni massime di mq. 6,00 di superficie lorda e H. ml. 2,20 con struttura in legno;
- percorsi pedonali e carrabili con le caratteristiche di cui all’Art. 25.8 comma 4 delle presenti N.T.A.;

- **piscine ad uso privato con le disposizioni dell’Art. 25.7.4;**

E’ prescritta la rimozione di eventuali baracche o manufatti precari.

Non sono consentite nuove edificazioni.

**E’ consentita la recinzione dell’area con le indicazioni di cui all’Art. 4.1 della “Guida agli interventi nel territorio aperto” parte integrante delle presenti N.T.A.**

**Per la sistemazione delle aree scoperte valgono le indicazioni degli Artt. 4.2 e 4.3 della citata Guida.**

- 4 - Nel caso che il mutamento della destinazione d’uso agricola sia previsto nell’ambito di Programma Aziendale, l’imprenditore dovrà impegnarsi a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quelle indicate dal PTC Provinciale (Allegato 2 – punto 6.1 Tabelle 1 e 2).
- 5 - La modifica delle aree di pertinenza di cui al precedente comma 2 è subordinata ad apposita convenzione o atto d’obbligo unilaterale che ne definisca il perimetro, la dimensione e la tipologia di utilizzo.
- 6 - I fabbricati o porzioni di fabbricati che dimostrino la destinazione a civile abitazione antecedente la **L.R.10/1979 si considerano deruralizzati a tutti gli effetti e pertanto** potranno determinare le aree di pertinenza con le modalità del comma 2 del presente Articolo.
- 7 - Sono ammessi gli interventi di cui all’Art. 25.6 delle presenti N.T.A. con il rispetto dei criteri generali di cui all’Art. 25.7.  
E’ consentita la costruzione di cisterne interrate per la raccolta delle acque meteoriche.  
In tutti gli interventi che comportino demolizione e ricostruzione non potrà essere aumentata la SUL esistente e legittimata.
- 8 - Sia nel caso di recupero di annessi che nel caso di recupero di residenze rurali con mutamento di destinazione d’uso a residenza civile gli alloggi non potranno avere superficie utile inferiore a mq. 50. **Per gli edifici di interesse architettonico-storico-documentale di cui agli Allegati A e B alle presenti N.T.A. tale superficie utile non potrà essere inferiore a mq. 80.**  
**Il recupero a destinazione residenziale di fienili e/o annessi di piccole dimensioni isolati o separati dall’edificio principale potrà dar luogo ad una sola unità abitativa.**  
Qualora l’intervento comporti il frazionamento in un numero di alloggi superiore a 5 si dovrà procedere mediante Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1 delle presenti N.T.A.).
- 9 - Le nuove destinazioni d’uso dovranno essere compatibili con la funzione agricola come indicato dall’Art. 4.5 comma 8 delle presenti N.T.A.
- 10 - Gli Artt. 25.2.2, 25.2.3, 25.3.2, 25.4.1 delle presenti N.T.A. indicano gli ambiti territoriali nei quali non è consentito il mutamento della destinazione d’uso agricola.
- 11 - Nelle aree agricole AA1 – AA2 – AA3 ricadenti all’interno del Parco Agricolo della Piana, come individuate dalla Tav. S1 “Misure di salvaguardia Ambiti A-B-C” allegata alla Disciplina del PIT, il mutamento di destinazione d’uso è consentito ai singoli edifici in relazione all’esigenza primaria di conservazione del patrimonio edilizio esistente.

### **Art. 25.7.3 - Patrimonio edilizio di interesse storico – architettonico – documentale**

1 - Appartengono al patrimonio di interesse storico – architettonico – documentale di cui agli Allegati A e B alle presenti N.T.A. edifici e complessi edilizi di impianto storico che hanno conservato o sono suscettibili di recuperare caratteri architettonici o documentali originari e di qualità. Possono presentare alterazioni comunque reversibili e che non inficiano il loro valore di insieme. Sono individuati con apposita coloritura nelle Tavole A – B – C - D “Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto” del Regolamento Urbanistico.

2 - Sono inseriti nelle seguenti classi:

#### **classe a**

- Edifici vincolati (Dlgs 42/2004);
- Chiesini, oratori, cappelle private;
- manufatti di rilevante valore storico-architettonico (ponte medioevale; resti acquedotto mediceo; resti mura del Barco);

#### **classe b**

- Edifici o complessi edilizi di rilevante pregio architettonico e/o storico che conservano sostanzialmente integri i caratteri tipologici e architettonici originari.

#### **classe c**

- Edifici o complessi edilizi di prevalente interesse storico-documentale che conservano sostanzialmente riconoscibili i caratteri architettonici e tipologici originari e/o presentano lievi alterazioni.

3 - Al loro interno sono consentite le funzioni previate dalle presenti N.T.A. nel territorio rurale (Art. 4.4 comma 9 e Art. 4.5 comma 8) a condizione che non arrechino pregiudizio ai caratteri architettonici e storici degli edifici.

4 - Salvo diversa specifica indicazione, previa acquisizione di Atto di Assenso ai sensi dell'Art. 135 c.4 della L.R. 65/2014 con le modalità indicate all'Art. .... della “Guida agli interventi nel Territorio Aperto”, per ciascuna delle classi di cui al precedente comma 2 sono consentiti i seguenti interventi:

#### **classe a**

- manutenzione ordinaria – restauro(Art. 10.1 commi 2 e 4.1 delle presenti N.T.A.);

#### **classe b**

- interventi fino al risanamento conservativo(Art. 10.1 comma 4.2 delle presenti N.T.A.);

#### **classe c**

- interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa tipo 1 (Art. 25.5 comma 3 e 25.6 comma 3). Per gli interventi di ristrutturazione edilizia interessanti un intero edificio dovrà essere dimostrata la coerenza con i caratteri storicizzati dell'edificio stesso e il recupero di tale coerenza per le parti alterate e/o incongrue.

5 - In tutte le classi non è consentita la realizzazione di lucernari piani nelle falde dei tetti e terrazze a tasca.

6 - Per gli edifici ricadenti nelle classi **b** e **c** è consentito il frazionamento a condizione che gli interventi non comportino pregiudizio ai caratteri architettonici e/o storico-documentali degli edifici stessi. Tale condizione dovrà essere verificata mediante apposito elaborato di progetto. Le unità a destinazione residenziale dovranno avere una SUL minima di mq. 80.

7 - Per gli edifici ricadenti in aree soggette a Disciplina Particolare ai sensi dell'Art. 26 delle presenti N.T.A. valgono le disposizioni relative agli interventi ammessi in ciascuna area.

8 - I criteri generali per gli interventi sono indicati all'Art. 25.7 delle presenti N.T.A. Eventuali prescrizioni specifiche sono singolarmente indicate nelle “Schede di censimento edifici del Quadro Conoscitivo del Territorio Aperto” che costituiscono parte integrante del presente R.U.

9 - Salvo diversa specifica indicazione o prescrizioni indicate nella Scheda di censimento edifici di cui al precedente comma 9, unicamente per gli edifici appartenenti alle classi **b** e **c** è consentita la realizzazione di piscina ad uso privato con le disposizioni dell'Art. 25.7.4 delle presenti N.T.A.

10 - Salvo diversa specifica indicazione o prescrizioni indicate nella Scheda di censimento edifici di cui al precedente comma 9, per tutti gli edifici appartenenti alle classi **b** e **c** è consentita la realizzazione di parcheggio privato con le disposizioni dell'Art. 25.7 commi 6 e 6.1 delle presenti N.T.A.

11 - Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici per autoconsumo valgono le disposizioni dell'Art. 19 comma 5 delle presenti N.T.A.

L'integrazione di tali impianti nella copertura è vietata per gli edifici appartenenti alle classi **a** e **b**.

#### **Art. 25.7.4 – Realizzazione di piscine ad uso privato**

- 1 - Salvo diversa specifica indicazione per gli edifici, porzioni di edifici e/o complessi edilizi a destinazione residenziale nel Territorio Aperto è consentita, all'interno del "lotto urbanistico di riferimento" come definito al seguente comma 3, la realizzazione di una sola piscina ad uso privato alle condizioni e con i criteri indicati ai successivi commi del presente Articolo.
- 2 - Tale realizzazione non è consentita:
  - per gli edifici e/o complessi edilizi già dotati di piscina;
  - per i nuclei o borghi;
  - per gli edifici e/o complessi edilizi di interesse storico – architettonico – documentale inseriti negli Allegati A e B alle presenti N.T.A. e ricadenti nella classe a.
- 3 - Al fine della localizzazione delle piscine di cui al precedente comma 1 si considera il "lotto urbanistico di riferimento" come definito all'Art. 25.7 comma 2.1 delle presenti N.T.A.
- 4 - La realizzazione delle piscine di cui al precedente comma 1 dovrà conformarsi ai seguenti criteri:
  - dovranno prevalentemente essere localizzate nelle immediate adiacenze dell'edificio e comunque in modo da contenere l'impatto visivo, anche mediante opportune schermature, tenendo conto in particolare delle visuali da strade, aree belvedere, traguardi panoramici e riducendo al minimo i movimenti di terra rispettando la morfologia del terreno;
  - dovranno avere forma regolare (preferibilmente rettangolare) e dimensioni massime non superiori a mq. 70 per gli edifici unifamiliari e mq. 90 per edifici e/o complessi edilizi plurifamiliari;
  - il colore del rivestimento interno dovrà essere di tonalità in sintonia con i colori dominanti del paesaggio. E' vietato il colore azzurro. Le parti dell'intorno pavimentato dovranno avere una larghezza massima di m.1,50 dal bordo piscina e un'area a solarium con superficie massima pari al 30% della superficie della piscina stessa ed essere realizzate con materiali coerenti con il contesto (pietra, cotto, legno);
  - non sono ammesse nuove edificazioni per servizi di supporto (spogliatoi, docce, deposito attrezzi);
  - gli impianti tecnici dovranno essere realizzati in interrato;
  - è vietato l'uso di acqua potabile da acquedotto pubblico per l'approvvigionamento.
- 5 - I progetti per la realizzazione delle piscine ad uso privato dovranno dare conto della loro corretta localizzazione in rapporto ai con visivi, indicati nelle tavole A – B – C – D "Usi e modalità di intervento – il Territorio Aperto" del R.U., dai punti panoramici onde contenere l'impatto visivo evitando le situazioni più esposte a tali visuali.  
Eventuali schermature dovranno essere prevalentemente realizzate con cortine utilizzando essenze sempreverdi della flora locale o comunque compatibili con il contesto paesaggistico.
- 6 - In coerenza con quanto disposto all'Art. 134 della L.R. 65/2014 la realizzazione di piscine ad uso privato è subordinata a permesso di costruire.
- 7 - Eventuali divieti, indicazioni o prescrizioni specifiche sono indicate per ciascun edificio e/o complesso edilizio nella relativa Scheda Censimento edifici del Quadro Conoscitivo Territorio Aperto che costituisce parte integrante del R.U.
- 8 - Per gli edifici e/o complessi edilizi ricadenti in Aree AA3 "di rilevante interesse paesistico" come evidenziate dalle Tavole A – B – C – D "Usi e modalità di intervento – Il Territorio Aperto" del R.U., la realizzazione delle piscine, ove consentite, dovrà risultare (sulla base di apposita documentazione che certifichi inoltre l'assenza di elementi di particolare rilevanza naturalistica) coerente con il contesto paesaggistico e con la conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrostorico ove presenti, nell'ottica degli obiettivi di salvaguardia degli elementi di invarianza come disposto dall'Art. 6 del Piano Strutturale.
- 9 - Per gli edifici e/o complessi edilizi ricadenti in "Aree di interesse archeologico" come evidenziate dalla Tav. QC24 – Vincoli del Quadro Conoscitivo del R.U., la realizzazione delle piscine, ove consentita, è subordinata alle disposizioni dell'Art. 21.1 comma 5 delle presenti N.T.A.

#### **Art. 26.3 - Aree della ricettività extraurbana (RTE - RTc)**

- 1 - Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature di ricettività indicate come ricettività extraurbana e campeggi nel Sistema Funzionale dei Luoghi del Turismo del Piano Strutturale.
- 2 - Sono individuate da perimetrazione, retinatura e specifica sigla seguita da numero sulle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 3 - Gli interventi sono singolarmente definiti e disciplinati per ogni UTOE nella Sezione Quarta "Disciplina specifica per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A. nell'ambito dell'UTOE di appartenenza.
- 4 - Tali aree sono articolate nelle seguenti tipologie:

**RTe** - aree della Ricettività extraurbana

**RTc** - campeggi

5 - **RTe - Ricettività extraurbana**

- Aree, ove insistono edifici esistenti, che il Regolamento Urbanistico destina o conferma ad attrezzature di ricettività extraurbana. Tali strutture possono essere alberghi e residenze turistico-alberghiere (ai sensi degli Artt. 26 e 27 L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione) o residence (ai sensi dell'Art. 62 della L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione);
- Il presente Regolamento individua le seguenti aree di ricettività extraurbana:
  - **RTe.1**- Villa Poggio Secco (UTOE 2)
  - **RTe.2**- Area alberghiera Villa Medicea (UTOE 3)
  - **RTe.3** - Fattoria La Serra (UTOE 5)
  - **RTe.4**- Villa Pietranera (UTOE 5)
  - **RTe.5** - Complesso turistico alberghiero Pietramarina (UTOE 6)
- il dimensionamento massimo delle strutture di ricettività **RTe** è quello indicato nell'UTOE di appartenenza con riferimento alle disposizioni del Piano Strutturale;
- il presente Regolamento Urbanistico evidenzia con perimetrazione e retinatura le aree di pertinenza (**Pv**) da collegare agli edifici a destinazione ricettiva. Gli interventi in tali aree sono disciplinati dall'Art. 26.5 delle presenti N.T.A.;
- il recupero degli annessi agricoli, a destinazione turistico-ricettiva, è ammesso solo se si dimostra che:
  - gli annessi siano stati realizzati in data antecedente l'entrata in vigore del Regolamento d'attuazione del Titolo IV - Capo III - L.R. 1/2005 (DPGR 5R/2007);
  - al termine del Programma Aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale risultino non più necessari all'attività agricola per la quale sono stati realizzati;
- gli interventi di ricostruzione possono avvenire anche con diversa collocazione ma sempre all'interno dell'area perimetrata dal Regolamento Urbanistico con la sigla **RTe** nel rispetto dei seguenti criteri:
  - i progetti devono essere organicamente integrati con la morfologia dei luoghi e con il paesaggio circostante, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile alla realizzazione dei manufatti e comunque privilegiare la localizzazione che richiede il minimo movimento di terra e col minore impatto visivo sul paesaggio. Il corretto inserimento paesaggistico-ambientale va verificato nel rispetto delle sue caratteristiche complessive (morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, ecc.);
  - va garantito il rispetto dell'impianto e dei caratteri architettonici dell'edificio principale o del nucleo;
- gli interventi relativi alle aree di ricettività extraurbana devono avvenire nel rispetto della morfologia dei luoghi e del paesaggio circostante secondo i seguenti criteri:
  - salvo diversa specifica prescrizione, gli annessi che non presentano caratteri di interesse architettonico o documentale possono essere sostituiti con destinazione ricettiva a parità di volume;
  - gli interventi sugli annessi che presentano caratteri di interesse architettonico o documentale o costituiscono parte integrante dell'impianto originario, devono essere mirati al loro recupero. In questo caso, salvo diversa specifica indicazione, è ammesso un incremento della SUL interna, senza aumento di volume, fino ad un massimo del 50%;
  - gli interventi di riorganizzazione e di ridistribuzione interna degli edifici di ricettività urbana devono essere realizzati nel rispetto degli elementi e dei caratteri strutturali e originari evitando la riorganizzazione dei corpi scala principali se di impianto originario e, in ogni caso, riducendo al minimo la modificazione dei collegamenti orizzontali;
  - gli interventi sugli spazi esterni che presentano caratteri di interesse storico-architettonico o documentale o costituiscono parte integrante dell'impianto originario devono essere mirati al loro recupero;
- i parcheggi da realizzarsi all'interno delle aree di pertinenza Pvb devono essere dimensionati per almeno un posto auto ogni 2 posti letto;
- prevalgono eventuali criteri e prescrizioni specifici per gli interventi disciplinati nella Sezione Quarta delle presenti N.T.A. qualora contrastino con il presente articolo;

6 - **RTc - Campeggi**

- Aree destinate a campeggio. Per campeggio si intendono le attrezzature ricettive realizzate ai sensi dell'Art. 29 della L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione;
- il presente Regolamento individua le seguenti aree destinate a campeggio:
  - **RTc.1** - *Lago Molinaccio* (UTOE 6)

- **RTc.2- S. Giusto** (UTOE 6)
- **RTc.3- Lago Castagnati** (UTOE 5)
- la realizzazione di nuove aree da destinare a campeggio deve avvenire nel rispetto della morfologia dei luoghi e del paesaggio circostante secondo i seguenti criteri:
  - onde mitigarne l'impatto visivo, le piazzole dovranno essere disposte seguendo l'andamento naturale del terreno, evitando rilevanti movimenti di terra e alberate con essenze vegetali tipiche dei luoghi e del contesto agricolo;
  - ove ammesse dal presente Regolamento, le strutture aventi le caratteristiche di cui al comma 2 dell'Art. 29 L.R. 42/2000 e s.m.i., devono essere realizzate, nella proporzione massima prevista, con strutture in legno semplicemente appoggiate a terra per le quali sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio. Quando possibile, tali strutture devono essere realizzate accorpate e con un'aggregazione tale da armonizzarsi con l'ambiente circostante;
  - i servizi di supporto e le aree di parcheggio devono essere adeguate alla dimensione e alla categoria dell'esercizio;
  - le aree di parcheggio saranno preferibilmente alberate, ricavate in ambiti spaziali poco evidenti e, quando possibile, realizzate utilizzando i dislivelli esistenti;
  - alla cessazione dell'attività sia i servizi di supporto che le strutture di cui al comma 2 dell'Art. 29 L.R. 42/2000 e s.m.i., dovranno essere rimossi con il ripristino dello stato dei luoghi.
- 7 - Fino alla realizzazione degli interventi previsti sono ammessi:
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso;
  - tutti gli interventi finalizzati alla conduzione agricola delle aree con esclusione di ogni nuova edificazione;
  - tutti gli interventi di manutenzione della rete viabile (strade e sentieri).

**Art. 26.5 - Aree di pertinenza delle attrezzature della Ricettività e dei Capisaldi (Pv)**

- 1 - Sono aree che il presente Regolamento individua quali pertinenze delle attrezzature della ricettività e dei Capisaldi del turismo rurale.
- 2 - Sono individuate da perimetrazione, retinatura e sigla **Pv** sulle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 3 - Il presente Regolamento distingue all'interno delle aree **Pv** i seguenti ambiti:
  - Pva** - parti con giardini di particolare pregio e/o aree alberate e/o boscate;
  - Pvb** - parti destinate a particolari funzioni di supporto agli edifici a destinazione ricettiva (**RT**) e ai capisaldi turistici (**CT**).
- 4 - All'interno delle aree **Pva**:
  - a) - è prescritta la conservazione dell'assetto storicizzato, delle alberature, degli elementi significativi di arredo o decoro originari;
  - b) - ad eccezione dei giardini tematici e di impianto storico, in caso di morte o deperimento il verde esistente ad alto fusto deve essere reintegrato con specie dello stesso tipo se coerenti con il contesto ecologico locale o, in ogni caso, privilegiando per il reimpianto specie coerenti con il contesto ecologico. Non sono mai ammesse specie alloctone infestanti. Eventuale e motivato abbattimento di alberi dovrà essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale che potrà stabilire le modalità di reimpianto;
  - c) - non è ammessa la realizzazione di piscine o di altri impianti sportivi. Non sono ammesse nuove edificazioni.
- 5 - All'interno delle aree **Pvb** è ammessa:
  - a) - la realizzazione di una sola piscina per attività ricettiva o caposaldo, di dimensione adeguata e ad esclusivo uso dell'attività ricettiva, rispettando le seguenti caratteristiche:
    - la realizzazione deve comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile e utilizzare i dislivelli esistenti, privilegiare la localizzazione in ambiti spaziali non evidenti in modo da non procurare impatto sul paesaggio, limitare al minimo indispensabile le parti impermeabili;
    - avere una superficie non superiore a mq. 150;
    - il colore del rivestimento interno dovrà essere di tonalità in sintonia con i colori dominanti del paesaggio. E' vietato il colore azzurro. Le parti dell'intorno pavimentato dovranno avere una larghezza massima di m.1,50 dal bordo piscina e un'area a solarium con superficie massima pari al 30% della superficie della piscina stessa ed essere realizzate con materiali coerenti con il contesto (pietra, cotto, legno);
    - ~~il colore del rivestimento interno e di eventuali spazi aperti di supporto deve essere di tonalità e in sintonia coi colori del paesaggio e comunque tale da minimizzarne l'impatto;~~
    - gli impianti tecnici devono essere realizzati in interrato;

- la realizzazione di servizi di supporto (spogliatoi, punto ristoro, depositi attrezzi, locali tecnici) è ammessa solo attraverso il recupero di volumi esistenti;
  - è vietato l'uso di acqua potabile da acquedotto pubblico per l'approvvigionamento.
- La realizzazione di piscine non è ammessa Per le attività ricettive o caposaldi ricadenti all'interno delle aree di "rilevante interesse paesistico" individuate, con la sigla AA3, sulle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 in conformità con l'Art. 13.1, comma 4, delle N.T.A. del Piano Strutturale; **valgono le disposizioni del presente comma;**
- b) - la sistemazione a giardino con le seguenti caratteristiche:
- devono essere utilizzate essenze verdi tipiche dei luoghi. Il verde esistente ad alto fusto deve essere mantenuto e, in caso di morte o deperimento, reintegrato con specie dello stesso tipo. Tra le specie prescelte per il reimpianto dovranno essere privilegiate quelle coerenti con il contesto ecologico locale, in ogni caso non ammettendo l'introduzione di specie alloctone infestanti. Eventuale e motivato abbattimento di alberi dovrà essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale che potrà stabilire le modalità di reimpianto;
  - possono essere realizzate strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.), per pergolati o spazi di sosta utilizzando il legno o il metallo e comunque materiali e tecniche costruttive coerenti con l'architettura e l'impianto degli edifici e con il contesto paesistico;
  - possono essere realizzate parti pavimentate e percorsi pedonali utilizzando materiali per la pavimentazione adeguati e coerenti con il contesto comunque di colore e tonalità in sintonia con il paesaggio;
  - l'eventuale impianto di illuminazione deve essere tale da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso anche con l'utilizzo di apparecchi adeguati;
- c) - la realizzazione dei parcheggi di supporto alle attività con le seguenti caratteristiche **indicazioni:**
- progettati tenendo conto della morfologia dei terreni in modo da non comportare impatto sul paesaggio e ubicati, quando possibile, ai limiti delle aree in corrispondenza degli accessi meccanizzati;
  - essere realizzati con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque utilizzando materiali adeguati e coerenti con il contesto comunque di colore e tonalità in sintonia con il paesaggio;
  - possono essere alberati. In tal caso le alberature devono essere coerenti con il contesto ecologico locale;
  - possono essere realizzate coperture dei posti auto in materiali leggeri (legno e/o metallo) e prive di pareti laterali; sulla copertura può essere prevista l'installazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici;
  - se la morfologia dell'area nonché la fattibilità geologica lo consente, è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati;
- d) - all'interno delle aree **Pvb** non è ammessa la realizzazione di impianti sportivi che necessitino di reti di protezione e/o di rilevanti movimenti di terra.
- 6 - La perimetrazione delle aree **Pvb**, potrà subire lievi modifiche in relazione alla dimostrata impossibilità di realizzare le necessarie opere funzionali all'attività ammessa per motivi collegati anche alla morfologia e all'accessibilità. In tal caso l'Amministrazione Comunale, nello spirito di salvaguardare per quanto possibile l'integrità fisica, formale e funzionale del territorio, può, comunque, subordinare il rilascio del titolo abilitativo all'individuazione di un'area di pertinenza ritenuta più idonea di quella proposta.
- 7 - Fino alla realizzazione degli interventi previsti sono ammessi i seguenti interventi:
- tutti gli interventi finalizzati alla conduzione agricola dell'area con esclusione di ogni nuova edificazione;
  - tutti gli interventi di manutenzione della rete viabile (strade e sentieri);
  - per gli edifici esistenti nelle aree **Pva** e **Pvb** interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

## **Art. 27 - Attrezzature di agriturismo**

- 1 - Fatte salve le disposizioni della L.R. 30/2003 e successive modificazioni e del relativo Regolamento d'attuazione (DPGR 46R/2004) valgono le disposizioni del presente articolo.
- 2 - Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni di cui all'Art. 25.5. e i criteri di cui all'Art. 25.7 delle presenti N.T.A.
- 3 - È ammessa, limitatamente alle tende, l'ospitalità in spazi aperti, ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 30/2003 e s.m.i. e con i requisiti di cui all'Art. 27 del DPGR 46R/2004. Tale attività è preclusa per le

attività agrituristiche ricadenti all'interno delle aree di "Rilevante interesse paesistico" individuate, con la sigla **AA3**, nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

3.1 - E' ammessa l'installazione di "case sull'albero" per il pernottamento realizzate in aderenza ad alberature esistenti e nel rispetto della morfologia dei luoghi e del paesaggio circostante secondo i seguenti criteri:

- la struttura può essere costruita su un singolo albero o su più alberi vicini, come querce, faggi, pini domestici, platani o aceri, evitando gli alberi da frutto. I sistemi di ancoraggio dovranno garantire lo sviluppo della pianta e preservarne la naturale crescita;
- lo stato delle piante deve essere accertato da un agronomo (età, controllo fitosanitario e stato di salute, parassiti, radici e terreno sottostante) mediante specifica relazione;
- devono essere realizzate con strutture in legno ancorate all'albero e/o a terra, accessibili mediante scale esterne prive di copertura;
- dimensione massima del locale per il pernottamento 14,00 mq con altezza media interna 2,70m e minima 2,40m;
- è consentita l'installazione di infissi vetrati e brise soleil in legno;
- la massima pendenza della copertura consentita è del 30%;
- il colore del rivestimento esterno deve essere di tonalità e in sintonia con i colori del paesaggio e comunque tale da minimizzarne l'impatto, preferibilmente in legno naturale;
- devono essere prive di servizi igienici che trovino la loro localizzazione nelle strutture agrituristiche;
- è consentita la realizzazione di piattaforme di osservazione con parapetto in legno h. 1,00 m per una superficie massima coperta di 9,00 mq.

Tale attività è preclusa per le attività agrituristiche ricadenti all'interno delle aree di "Rilevante interesse paesistico" individuate, con la sigla AA3, nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

- 4 - Le attrezzature di agriturismo possono essere realizzate esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente. Compresi i volumi derivanti da interventi di sostituzione edilizia, da addizioni relativamente a servizi igienico-sanitari e volumi tecnici o trasferimenti di volumetrie che rientrino nella ristrutturazione edilizia.
- 5 - Ai sensi del DPGR 46R/2004, nuove strutture per i servizi igienico-sanitari e per i volumi tecnici possono essere realizzati a condizione che:
  - per comprovati motivi strutturali e di sicurezza non sia possibile utilizzare le strutture esistenti;
  - siano adeguatamente inseriti nel contesto rurale e siano utilizzate tipologie, elementi architettonici e materiali tipici dell'edilizia rurale del luogo secondo i criteri dell'Art. 25.7 delle presenti N.T.A.
- 6 - Ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 30/2003 e s.m.i, negli interventi sul patrimonio edilizio rurale destinato all'attività agriturbistica, sono escluse le tipologie riferibili a monolocali. Le opere e gli impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturbistico e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua avente caratteristiche di potabilità.
- 7 - A supporto delle attrezzature di agriturismo e a condizione che siano adeguatamente inseriti nel contesto rurale sono ammessi i seguenti impianti sportivi a carattere ricreativo:
  - maneggi realizzati con strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.) in legno e tali da garantire alla cessazione dell'attività il ripristino della situazione originaria dei luoghi;
  - piscina di dimensione adeguata e ad esclusivo uso dell'attività con le seguenti caratteristiche:
    - a) - la realizzazione deve avvenire senza comportare eccessivi movimenti di terra, utilizzando i dislivelli esistenti e localizzata in ambiti spaziali non evidenti in modo da non procurare impatto sul paesaggio;
    - b) - è ammessa la realizzazione di una sola piscina di superficie non superiore a mq. 120 per ogni edificio o complesso colonico;
      - il colore del rivestimento interno dovrà essere di tonalità in sintonia con i colori dominanti del paesaggio. E' vietato il colore azzurro. Le parti dell'intorno pavimentato dovranno avere una larghezza massima di m.1,50 dal bordo piscina e un'area a solarium con superficie massima pari al 30% della superficie della piscina stessa ed essere realizzate con materiali coerenti con il contesto (pietra, cotto, legno);
    - c) - il colore del rivestimento interno e di eventuali parti pavimentate deve essere di tonalità e in sintonia coi colori del paesaggio e comunque tale da minimizzarne l'impatto;
    - d) - gli impianti tecnici devono essere realizzati in interrato;

e) - non sono ammesse nuove edificazioni per servizi di supporto (spogliatoi, depositi attrezzi). Tali servizi vanno ritrovati all'interno dei volumi esistenti.

In conformità con l'Art. 13.1, comma 4, delle N.T.A. del Piano Strutturale la realizzazione di piscine non è ammessa per le attività agrituristiche ricadenti all'interno delle aree di "Rilevante interesse paesistico" individuate, con la sigla AA3, sulle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

- 8 - L'utilizzazione a destinazione agricola di tipo agrituristico di ex annessi, non più necessari alla conduzione del fondo, è ammessa secondo le disposizioni di legge con le prescrizioni che seguono:
- per gli annessi che presentano caratteri di interesse architettonico o documentale o costituiscono parte integrante dell'impianto originario, gli interventi dovranno essere mirati esclusivamente al loro recupero con conservazione dei materiali originari per quanto riguarda l'involucro esterno. Salvo diversa specifica indicazione e qualora l'altezza lo consenta è ammesso, senza aumento di volume, un incremento fino ad un massimo del 50% della superficie interna;
  - per gli annessi che non presentano caratteri di interesse architettonico o documentale e che non rientrano nei casi di cui all'Art. 18 comma 3 della L.R. 30/2003 e s.m.i., sono ammessi, previa redazione di Piano di Recupero, gli interventi di cui all'Art. 17 comma 1c) della L.R. 30/2003 e s.m.i. nel rispetto dei seguenti criteri:
    - la sostituzione può avvenire anche con diversa collocazione nell'area di intervento, garantendo il rispetto dell'impianto e dei caratteri architettonici di eventuali altri edifici originari adiacenti o presenti nell'area di pertinenza;
    - i progetti devono essere organicamente integrati con la morfologia dei luoghi e con il paesaggio circostante, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile e comunque privilegiare la localizzazione che richiede il minimo movimento di terra e col minore impatto visivo sul paesaggio. I nuovi edifici devono essere realizzati, ove possibile, in adiacenza ad altri edifici e comunque evitando collocazioni in situazioni di "emergenza visiva" (crinali, sommità di colline, ecc.);
    - l'impianto planivolumetrico deve essere impostato con volumi e piante regolari. Materiali, colori, coperture elementi di finitura e tecniche costruttive devono essere di tipo tradizionale locale utilizzati tramite approcci contemporanei in modo da non produrre effetti dannosi di "vernacularismo". Vanno privilegiate per le parti intonacate le tonalità tradizionali; le coperture, se realizzate a falde, devono avere inclinazione tradizionale, manto in coppi e tegole invecchiati o di recupero; gli infissi con forme e dimensioni tradizionali e privi di oscuramenti estranei alla tradizione locale; nei casi in cui la morfologia e lo sfalsamento delle quote dei terreni lo permettano è ammessa la realizzazione di tetti-giardino. Le soluzioni progettuali finalizzate alla produzione di energia per l'autoconsumo da fonti rinnovabili devono essere integrate all'architettura;
    - per tutti gli interventi di sostituzione devono essere prodotti gli specifici elaborati che dimostrino la compatibilità paesaggistico-ambientale di cui all'Art. 25.7 comma 9 delle presenti norme.
- 9 - Ai sensi dell'Art. 43 comma 2 L.R. 1/2005, tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati all'uso agrituristico sono vincolati a non modificare la destinazione d'uso agricola per vent'anni dalla loro realizzazione.

## **Art. 28 - Disposizioni generali**

- 1 - Il presente Capo detta disposizioni generali relativamente agli interventi nelle Aree degli Insediamenti che riguardano in tutto o in parte i seguenti Sottosistemi e Ambiti del Piano Strutturale:
- S1 - Sottosistema Seano;
    - Ambito 1a - l'insediamento urbano;
    - Ambito 1b - le aree di sponda dell'Ombrone;
    - Ambito 1c - le aree aperte di frangia;
  - S2 - Sottosistema Comeana;
    - Ambito 2a - l'insediamento urbano;
    - Ambito 2b - le aree di sponda dell'Ombrone;
    - Ambito 2c - l'area agro-urbana Lombarda-Loretino;
  - S3 - Sottosistema Artimino;
    - Ambito 3a - le Acropoli storiche: Villa La Ferdinanda - Borgo di Artimino;
  - S4 - Sottosistema Poggio alla Malva;
    - Ambito 4a - l'insediamento di Poggio alla Malva;
  - S5 - Sottosistema Montalgeto-Le Ginestre-Pinone;
    - Ambito 5a.2 - Montalgeto-Le Ginestre-Fornia-Verghereto;

- S7 - Sottosistema Bacchereto;
    - Ambito 7a - l'insediamento di Bacchereto e le appendici residenziali di Le Barche e Spazzavento;
  - S8 - Sottosistema Capezzana;
    - Ambito 8a - i nuclei di Vannucci e Colle;
  - S9 - Sottosistema Carmignano-S. Cristina-La Serra;
    - Ambito 9a - l'insediamento urbano Carmignano-S.Cristina;
    - Ambito 9b - il nucleo di La Serra.
- 2 - Le aree di cui al presente Capo sono individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti", in scala 1:2.000.
- 3 - Il Regolamento Urbanistico, in coerenza con la L.R. 1/2005, contiene la disciplina degli insediamenti esistenti e la disciplina delle aree di trasformazione. La disciplina specifica, relativamente alle singole UTOE, è contenuta nella Sezione Quarta, Titolo 8 delle presenti N.T.A.
- 4 - Con riferimento alla destinazione d'uso prevalente il Regolamento Urbanistico riconosce:
- a) - Aree della Residenza (sigla **R** seguita da un numero che ne individua il tessuto di appartenenza e da lettera minuscola che ne individua l'articolazione);
  - b) - Aree del Terziario (sigla **T** sigla seguita da una lettera minuscola che ne individua l'articolazione);
  - c) - Aree della Ricettività (sigla **RT** seguita da una lettera minuscola che ne individua l'articolazione);
  - d) - Aree della Produzione (sigla **P** seguita da un numero che ne individua la specifica tipologiae da una lettera minuscola che ne individua l'articolazione);
  - e) - Aree di Verde privato (sigla **V** seguita da numero che ne individua la specifica tipologia);
  - f) - Aree Verdi di uso pubblico (sigla **V** seguita da lettera/e minuscola che ne individua la specifica tipologia);
  - g) - Aree dei Servizi di uso pubblico (sigla **S** seguita da lettera/e minuscola che ne individua la specifica tipologia).
- Le aree suddette sono individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico da perimetrazione e sigla. L'eventuale numero progressivo apposto alla sigla indica la presenza di norme specifiche o indicazioni particolari nell'ambito di ciascuna UTOE.
- Gli edifici di interesse storico-architettonico-documentale sottoposti a vincolo ai sensi D. Lgs. 42/2004 e gli edifici di cui agli Allegati "A" e "B" alle presenti N.T.A. sono evidenziati da specifica retinatura sulle tavole "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.
- 5 - Con riferimento all'obiettivo della valorizzazione e riqualificazione degli assetti urbani, secondo le disposizioni del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua le seguenti tipologie di aree di trasformazione:
- **PU** Aree interessate da interventi che prevedono la formazione di polarità urbane;
  - **RU** Aree interessate da interventi di riqualificazione urbana;
  - **PT** Aree interessate da interventi che prevedono la formazione di "Porte" turistiche;
  - **RP** Aree interessate da interventi di riqualificazione di insediamenti produttivi;
  - **ER** Aree interessate da interventi di espansione residenziale.
- Tali interventi di trasformazione, nel caso si tratti di interventi privati non derivanti da Piani attuativi già approvati, sono definiti e disciplinati, per ogni UTOE, attraverso specifiche Schede Norma parte integrante delle presenti N.T.A.
- Le aree interessate da tali interventi sono evidenziate da perimetrazione, retinatura e sigla seguita da numero progressivo nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.
- 6 - Per ciascuna delle aree di cui ai precedenti commi 4 e 5 gli articoli del presente Capo dettano regole generali per gli interventi. Disposizioni specifiche vengono indicate nella Sezione Quarta, Titolo 8 delle presenti N.T.A. che disciplina le singole UTOE.
- 6.1 - Nelle aree di cui al precedente comma 4 lettera a) per gli edifici esistenti che, facenti capo ad aziende agricole, mantengono la destinazione agricola si applicano le disposizioni dell'Art. 25.5 delle presenti N.T.A.**
- 7 - Tutti gli interventi dovranno essere realizzati in coerenza con obiettivi, indirizzi programmatici, azioni, statuto e specifiche prescrizioni del Piano Strutturale nonché tenendo conto dei caratteri urbanistici, architettonici e paesistici del contesto circostante. Nell'applicazione delle categorie d'intervento deve essere tenuto conto di quanto indicato nella Sezione Seconda, Titolo 4 delle presenti N.T.A.

- 8 - Tutti gli interventi devono essere realizzati tenendo conto dell'Art. 3.1 "Valore prescrittivo degli elaborati" delle presenti N.T.A.
- 9 - Tutti gli interventi devono attenersi:
  - alle indicazioni e prescrizioni relative alle classi di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al Titolo 9 delle presenti norme nonché alle prescrizioni contenute nelle specifiche Schede Norma di cui all'Art. 8.1 delle presenti N.T.A.;
  - al rispetto dei requisiti e condizioni alla trasformazione relative alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al Titolo 10 delle presenti norme nonché a quanto contenuto nelle specifiche Schede Norma di cui all'Art. 8.1 delle presenti N.T.A.
- 10 - Di norma, è vietata l'introduzione di specie vegetali estranee al paesaggio locale. Il verde esistente ad alto fusto, se coerente con il contesto ecologico locale deve essere mantenuto e, in caso di morte e deperimento, reintegrato con specie dello stesso tipo. Tra le specie prescelte per il reimpianto dovranno essere privilegiate quelle coerenti con il contesto ecologico locale. Eventuale e motivato abbattimento di alberi dovrà essere autorizzato dall'Ufficio comunale competente che potrà stabilire le modalità di reimpianto.
- 11 - Eventuali impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili possono essere realizzati nelle modalità indicate dall'Art. 19 delle presenti N.T.A.
- 12 - In tutte le aree inserite nell'anagrafe regionale dei siti da bonificare ogni intervento di recupero e riconversione sarà subordinato all'approvazione da parte dell'ente competente di un Piano di Indagine attestante i livelli di contaminazione consentiti per la destinazione d'uso come disposto dalla L.R. 25/98 e s.m.i.

**Art. 28.2 - Aree della Residenza (R)**

- 1 - Sono le aree caratterizzate dalla presenza esclusiva o prevalente della funzione residenziale. Valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 28 delle presenti norme.
- 2 - Ai fini della disciplina degli interventi e sulla base del tessuto di appartenenza, il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:
  - 2.1- **R1 Tessuto storico:** comprende edifici, nuclei o parti del continuum edilizio che hanno conservato sufficientemente integri i caratteri originari o mantengono un sufficiente grado di riconoscibilità tipomorfologica e/o di interesse storico, architettonico o documentale.  
La classe **R1** è articolata nelle seguenti sottoclassi:
    - a) - **R1a** Aree con al loro interno edifici e complessi di particolare interesse storico-architettonico per i quali il Regolamento Urbanistico prevede interventi di conservazione e tutela;
    - b) - **R1b** Aree con al loro interno edifici e complessi sufficientemente integri;
    - c) - **R1c** Aree che necessitano, nel loro complesso, di interventi di riordino, risanamento e/o riqualificazione e che ammettono sostituzione di manufatti impropri o fatiscenti e/o di interventi edilizi non coerenti. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R1b**.
  - 2.2- **R2 Tessuto consolidato:** comprende edifici, nuclei o parti del continuum edilizio di formazione relativamente recente ma ormai integrati nel tessuto di vecchio impianto e consolidati nell'immagine urbana.  
La classe **R2** è articolata nelle seguenti sottoclassi:
    - a) - **R2a** Aree sature o per le quali il Regolamento Urbanistico non consente ulteriori edificazioni salvo ampliamenti una tantum nel limite del 20% del volume esistente legittimato per addizioni funzionali volumetriche come definite dall'Art. 10.2 comma 2.1 lettera c delle presenti N.T.A. L'ampliamento deve avvenire o in sopraelevazione o nel resede di appartenenza all'interno del perimetro dell'area R2a. Sono consentiti interventi pertinenziali come definiti dall'Art. 10.2 comma 3 e con le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 comma 6 delle presenti N.T.A.
    - b) - **R2b** Aree che ammettono interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di completamento del tessuto edilizio. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R2a**.
    - c) - **R2c** Aree per le quali il Regolamento Urbanistico ammette interventi di riordino, sostituzione o recupero di manufatti impropri o fatiscenti e/o di interventi edilizi non coerenti. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R2a**.
  - 2.3- **R3 Tessuto di formazione recente:** comprende edifici isolati; complessi edilizi; insediamenti derivanti da Piani Attuativi.  
La classe **R3** è articolata nelle seguenti sottoclassi:

- a) - **R3a** Aree sature o per le quali il Regolamento Urbanistico non consente ulteriori edificazioni salvo, ampliamenti una tantum nel limite del 20% del volume esistente legittimato per addizioni funzionali volumetriche come definite dall'Art. 10.2 comma 2.1 lettera c delle presenti N.T.A. L'ampliamento deve avvenire o in sopraelevazione o nel resede di appartenenza all'interno del perimetro dell'Area R3a. Sono consentiti interventi pertinenziali come definiti dall'Art. 10.2 comma 3 e con le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 comma 6 delle presenti N.T.A.
- b) - **R3b** Aree che ammettono interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di completamento del tessuto edilizio. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.
- c) - **R3c** Aree per le quali il Regolamento Urbanistico ammette interventi di sostituzione o recupero di manufatti impropri. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.
- Sono fatti salvi i completamenti dei Piani Attuativi nei termini di legge e comunque per tutto il periodo di validità delle convenzioni che li regolano.
- 2.4 - **R4 Residenza nelle aree di sostituzione:** comprende aree occupate da manufatti produttivi in parte dismessi o impropriamente ubicati, da edifici degradati o fatiscenti o da altri edifici specialistici per i quali il Regolamento Urbanistico prevede la sostituzione o il loro riutilizzo con una destinazione residenziale. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.
- 2.5 - **R5 Residenza di nuovo impianto:** comprende le aree libere destinate ai nuovi insediamenti residenziali.
- a) - **R5a** Le aree per le quali il Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.
- b) - **R5b** Aree interessate da Piani attuativi ancora in validità, la cui realizzazione non è ancora iniziata o ultimata alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.
- 3 - Le suddette classi e sottoclassi sono individuate dalle rispettive sigle nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000. Nel caso di norme specifiche la sigla è seguita da un numero progressivo e, in questo caso, gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.
- 4 - **Destinazioni d'uso**  
Salvo diversa specifica indicazione, relativamente all'articolazione degli usi e agli usi compatibili vale la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Sezione Prima, Titolo 2 delle presenti N.T.A.  
In ogni singolo edificio le destinazioni d'uso compatibili non possono superare il 30% della SUL complessiva.
- 5 - **Destinazioni d'uso - prescrizioni specifiche**  
Qualora si dia origine a nuove unità abitative, l'intervento potrà essere consentito solo nel caso in cui sia possibile realizzare nell'edificio o nella sua area di pertinenza un posto auto per ogni nuova unità abitativa ottenuta. Da tale vincolo sono escluse le classi **R1** e **R2** appartenenti ai tessuti storici e consolidati.  
In tutte le classi, le attività ammesse diverse dalla residenza dovranno risultare non nocive o moleste e comunque svolte in condizioni di assenza di ogni forma di inquinamento e in particolare di quello acustico.  
All'interno dei tessuti **R1** e **R2** l'introduzione della funzione residenziale ai piani terra, è consentita solo nel rispetto delle regole igienico sanitarie di cui al Regolamento Edilizio comunale e di eventuali vincoli di cui alla Legge 122/89. Tali interventi, se compatibili con la categoria di intervento assegnata all'edificio, non devono comportare la modifica o la realizzazione di forature sui fronti non compatibili con l'aspetto esteriore degli edifici e con la composizione della facciata.
- 6 - **Categorie di intervento**  
Salvo diversa specifica prescrizione, per le diverse Classi e Sottoclassi sono ammessi gli interventi che seguono nel rispetto delle disposizioni e dei criteri di cui alla Sezione Seconda, Titolo 5 delle presenti N.T.A.:
- a.1 R1a**
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - Restauro e Risanamento conservativo
- a.2 R1b**
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - Restauro e Risanamento conservativo

- Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 delle presenti N.T.A.)

**a.3 R1c**

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 delle presenti N.T.A.)
- Interventi pertinenziali (Art. 10.2, comma 3 delle presenti N.T.A.) finalizzati alla sostituzione, di manufatti impropri e/o di interventi edilizi non coerenti.

All'interno delle aree **R1** gli interventi con un numero apposto alla sigla sono disciplinati singolarmente all'interno delle UTOE.

**b.1 R2a**

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 2 delle presenti N.T.A.)
- **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6).**

**b.2 R2b**

- Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza.

**b.3 R2c**

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 2 delle presenti N.T.A.)
- Interventi pertinenziali (Art. 10.2, comma 3 delle presenti N.T.A.) finalizzati alla sostituzione di manufatti impropri e/o di interventi edilizi non coerenti.

Gli interventi di ristrutturazione di tipo 2 che prevedono addizioni funzionali agli edifici esistenti e gli interventi pertinenziali non possono superare nel loro complesso il 20% del volume esistente.

All'interno delle aree **R2a** e **R2c** gli interventi con un numero apposto alla sigla sono disciplinati singolarmente all'interno delle UTOE di appartenenza.

**c.1 R3a**

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia di tipo 3 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 3 delle presenti N.T.A.)
- **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6).**

**c.2 R3b**

- Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza (Art. 10.3).

**c.3 R3c**

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia di tipo 3 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 3 delle presenti N.T.A.)
- Interventi pertinenziali (Art. 10.2, comma 3 delle presenti N.T.A.) finalizzati alla sostituzione di manufatti impropri e/o di interventi edilizi non coerenti.

Gli interventi di ristrutturazione che prevedono addizioni funzionali agli edifici esistenti e gli interventi pertinenziali non possono superare nel loro complesso il 20% del volume esistente.

All'interno delle aree **R3a** e **R3c** gli interventi con un numero apposto alla sigla sono disciplinati singolarmente all'interno delle UTOE di appartenenza.

**d.1 R4**

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia finalizzata al recupero a destinazione residenziale
- Ristrutturazione urbanistica finalizzata alla sostituzione a destinazione residenziale.

Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono generalmente soggetti alla preventiva approvazione di Piano di Recupero.

Fino alla realizzazione degli interventi sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**e.1 R5a**

- Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono soggetti alla preventiva approvazione di Piano Attuativo
- All'interno delle Schede Norma, nelle Aree individuate con la sigla R, la quota di SUL da destinare a residenza viene indicata di volta in volta.

**e.2 R5b**

- La realizzazione o il completamento degli interventi è consentita nel rispetto del Piano Attuativo approvato.

6.1 - In tutte le classi e sottoclassi gli interventi diretti assentiti con titolo abilitativo valido, i cui lavori sono già iniziati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, ma in parziale difformità, verranno

realizzati, previa acquisizione del titolo di cui all'Art. 140 della L.R. 1/2005, con la stessa superficie utile lorda (SUL) deducibile dai parametri volumetrici (V) assentiti (V/h convenzionale mt. 3,00) e l'altezza massima (H) consentita dallo strumento vigente al momento del rilascio.

Comprese le variazioni inerenti la diversa geometria o lo spostamento della giacitura sul lotto purché nei limiti di cui all'Art. 24 comma 4, 5 e 6 delle presenti N.T.A.

La superficie coperta (Sc) dovrà rispettare i parametri definiti dall'Art.17 delle presenti N.T.A.

6.2 - In tutte le classi e sottoclassi di cui ai precedenti commi 2.1, 2.2 e 2.3 per i fabbricati a destinazione rurale, facenti capo ad aziende agricole, situati in territorio insediativo valgono le disposizioni dell'Art. 25.5 delle presenti N.T.A.

Non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.

Il mutamento di destinazione d'uso è consentito con le disposizioni dell'Art. 25.7.2.

Per le residenze rurali in stato di abbandono e di degrado valgono le disposizioni dell'Art. 25.5.1.

#### 7 - **Criteri specifici per gli interventi**

Eventuali criteri e prescrizioni specifiche di cui al presente articolo prevalgono, qualora in contrasto, sui criteri generali di cui all'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

##### a) - Interventi nelle classi **R1** e **R2**:

- devono salvaguardare, recuperare e conservare tutti gli elementi decorativi e architettonici nonché preservare la riconoscibilità tipologica (epoca e caratteristiche architettoniche) sia nella scelta dell'impianto che dei materiali;
- se interessano un intero edificio dovranno uniformarsi ai caratteri architettonici del tessuto edilizio di appartenenza prevedendo l'eliminazione degli elementi impropri e/o delle superfetazioni con particolare attenzione alle facciate prospicienti le strade pubbliche urbane;
- quando possibile, devono essere restaurati e mantenuti gli elementi originari anche se costruiti in epoca successiva all'impianto originale ma ormai consolidati nell'impianto complessivo (infissi, scale, pavimenti, ecc.);
- non devono prevedere l'uso di intonaci plastici; rivestimenti ceramici esterni; tinteggiature non riconducibili ai colori tradizionali. Gli elementi architettonici e decorativi dovranno essere conservati nei caratteri e nella finitura originaria;

##### a.1) Interventi nella classe **R3c**:

- nei casi di demolizione e ricostruzione l'altezza massima dei nuovi edifici dovrà essere inferiore o uguale all'altezza massima dei corpi di fabbrica demoliti;

##### b) - Interventi relativi agli spazi di pertinenza:

- le sistemazioni dovranno tenere conto dei caratteri del contesto paesaggistico-ambientale evitando l'inserimento di elementi estranei ed incongrui;
- nel caso di manufatti legittimati ma fatiscenti e/o realizzati con materiali inquinanti o di riciclo, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume anche con diversa collocazione nel lotto. E' consentito l'accorpamento.
- la realizzazione di piscine ad uso privato a corredo della residenza deve rispettare le seguenti prescrizioni:
  - è consentita, negli spazi di pertinenza degli edifici **ad esclusione della classe R1 e nei compresi** verdi privati V1 asserviti, in tutte le classi **ad esclusione delle classi R1** salvo diversa specifica indicazione e nel caso che l'edificio sia destinato ad attività residenziale turistico come definito dall'Art. 4.4 comma 2 lettera a.3 delle presenti N.T.A.;
  - rispettare la morfologia dei terreni, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile e privilegiare la localizzazione che richiede il minimo movimento di terra e col minore impatto visivo sul contesto, limitare al minimo indispensabile le parti impermeabili;
  - avere superficie non superiore a mq. 85;
  - utilizzare per il rivestimento interno e le eventuali parti pavimentate esterne colori e materiali tali da minimizzarne l'impatto;
  - la realizzazione di servizi di supporto è ammessa solo con recupero di volumi esistenti;
  - è vietato l'uso di acqua potabile da acquedotto pubblico per l'approvvigionamento.

Salvo diversa specifica indicazione la realizzazione di piscine avverrà per intervento direttosoggetto a Permesso di Costruire.

##### c) - Parcheggi pubblici e privati:

- per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati valgono rispettivamente le disposizioni degli Artt. 18 e 20 delle presenti N.T.A.;
- allo scopo di favorire la sistemazione a verde delle aree di pertinenza, negli interventi di nuova edificazione per i parcheggi privati sarà consentita la realizzazione in interrato. Nel caso di prescrizioni relative alla fattibilità geologica (Titolo 10 presenti N.T.A.) che comportino

severe limitazioni tecniche alla realizzazione di parcheggi interrati, potranno essere situati al piano terra degli edifici. In tal caso l'altezza massima degli edifici potrà essere aumentata di una quantità non superiore a ml. 2,90.

#### 8 - **Dimensionamento**

Il dimensionamento massimo delle aree della residenza è quello indicato per ciascuna UTOE nell'Allegato D alle presenti N.T.A.

#### **Art. 28.8 - Aree dei Servizi di uso pubblico (S)**

- 1 - Sono le aree destinate a Servizi di uso pubblico che contribuiscono al soddisfacimento degli standard ai sensi del DM 1444/68. Dovranno essere realizzate tenendo conto della loro funzione.
- 2 - Sulla base degli usi specifici il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:
  - **Si** Servizi per l'istruzione di base;
  - **Sh** Servizi sanitari e di assistenza sociale;
  - **Sch** Servizi per il culto;
  - **Sr** Servizi ricreativi, culturali e per la formazione;
  - **Ss** Servizi sportivi;
  - **Sa** Servizi di accoglienza turistica;
  - **St** Servizi tecnologici;
  - **Sta** Servizi tecnico-amministrativi;
  - **Sc** Servizi cimiteriali;
  - **Sp** Servizi per l'industria.
- 3 - Il presente Regolamento Urbanistico riconosce, inoltre tra le aree destinate a Servizi di uso pubblico, Servizi per l'intrattenimento **Sit**. Tali aree non concorrono alla dotazione minima inderogabile di standard di cui all'Art. 3 del DM 1444/68.
- 4 - Le aree di cui al precedente comma 2 sono individuate dalle rispettive sigle nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000. L'eventuale numero progressivo apposto alla sigla indica la presenza di norme specifiche e, in tal caso, gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.
- 5 - Il Regolamento Urbanistico indica come aree di Servizi di uso pubblico aree già destinate a questo uso e altre di nuovo impianto.
- 6 - **Destinazioni d'uso**  
Relativamente agli usi compatibili all'interno delle diverse aree destinate a Servizi di uso pubblico vale la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Sezione Prima, Titolo 2 delle presenti N.T.A.
- 7 - **Criteri generali per gli interventi**  
Nell'ambito di ciascuna area è sempre ammessa la presenza di altri Servizi di uso pubblico rispetto all'articolazione prevalente indicata nelle Tavole del Regolamento Urbanistico.  
Sono consentiti solo impianti e costruzioni necessari all'uso al quale le singole aree sono destinate; eventuali interventi di ampliamento devono risultare coerenti con gli impianti originari. Le nuove costruzioni devono essere dimensionate tenendo conto dell'effettiva necessità e funzionalità nel rispetto dei valori ambientali e del contesto urbanistico. Deve essere posta particolare attenzione alla definizione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, piantumazioni, recinzioni, elementi di arredo urbano e illuminazione). Il verde esistente ad alto fusto, se coerente con il contesto ecologico locale, deve essere mantenuto e reintegrato.  
All'interno delle aree di nuovo impianto destinate a Servizi di uso pubblico, oltre ai servizi ammessi, devono essere realizzati i parcheggi pubblici e privati ad essi connessi.  
L'Amministrazione Comunale può autorizzare in tutte le aree, per motivate ragioni di pubblica utilità, la realizzazione di servizi tecnologici purché non contrastino con la destinazione prevalente.  
Per tutti gli edifici esistenti, salvo diversa specifica prescrizione, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 commi 2 e 2.1 delle presenti N.T.A.). A fronte di motivate e documentate esigenze funzionali attinenti alla specifica attività potranno essere consentiti ampliamenti **una tantum** superiori al 20% del volume esistente fino ad un massimo del 30% da realizzare in aderenza o nel resede di riferimento, **gli interventi potranno essere suddivisi in successivi titoli abilitativi fino alla saturazione dell'ampliamento richiesto previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo con l'A.C.** Per i servizi di uso pubblico situati in porzioni di edifici o aree a diversa destinazione d'uso si confermano gli interventi consentiti per le aree stesse. Nel caso di edifici appartenenti al tessuto storico o di cui agli allegati "A" e "B" alle presenti N.T.A. gli interventi ammessi sono limitati al risanamento conservativo per gli edifici di classe b e alla ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 delle presenti N.T.A.) per gli edifici di classe c. Per gli

edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 "Codice del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" gli interventi sono limitati alla categoria del restauro.

- 8 - Gli edifici di proprietà di Enti o Associazioni che svolgono attività di interesse sociale sono assimilati ad edifici di interesse pubblico e valgono pertanto per gli interventi le disposizioni di cui al precedente comma 7. Gli interventi relativi a questa categoria di edifici sono condizionati solo al rispetto delle esigenze funzionali legate all'espletamento dell'attività di interesse sociale salvo comunque il rispetto dei valori storici ed ambientali del contesto.
- 9 - Per le aree **Sh** (Servizi sociali e socio-sanitari), **Sr** (Servizi ricreativi, culturali e per la formazione); **St** (Servizi tecnologici) **Sta** (Servizi tecnico-amministrativi) l'Amministrazione Comunale potrà consentire il cambio di destinazione, con o senza opere, dall'uno all'altro dei servizi sopra elencati senza che questo costituisca Variante al presente Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 29.1.2 - Strade di collegamento**

- 1 - Costituiscono la rete dei principali collegamenti all'interno del territorio comunale. Si tratta prevalentemente di strade comunali generalmente asfaltate.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico conferma e integra i tracciati individuati dal Piano Strutturale:
  - Via Baccheretana tra Seano e Bacchereto;
  - Via Lombarda - Via Montefortini tra Poggio a Caiano e il ponte sull'Ombrone;
  - circonvallazione di Comeana (Via Etrusca in via di completamento) e raccordo con la Via Lombarda;
  - strada dalla stazione di Carmignano a Poggio alla Malva e di qui a Artimino e Camaioni.
- 3 - Oltre agli interventi di manutenzione sono sempre ammessi interventi di adeguamento; modifiche e/o integrazioni dei tracciati.  
Tutti gli Tali interventi dovranno tendere a realizzare carreggiate costanti con una corsia per senso di marcia e banchine laterali. Sono consentiti accessi diretti alle proprietà laterali.  
**Gli interventi di cui al presente comma saranno realizzati con le modalità di cui ai commi 5 e 6 dell'Art. 29 delle presenti N.T.A.**
- 4 - Gli interventi dovranno essere finalizzati ad ottenere tracciati con caratteristiche tecniche che ne garantiscano la sicurezza.
- 5 - Per i tracciati esistenti, ove non presente l'asfaltatura sono ammessi interventi di consolidamento e di depolverizzazione del fondo stradale al fine di evitare fenomeni di dilavamento o erosione. L'asfaltatura è comunque consentita per i tratti con pendenza superiore al 10% e/o per i tornanti.
- 6 - I tracciati potranno essere affiancati da percorsi pedonali, piste ciclabili, piste equitabili. In alcuni tratti assumono il ruolo di "Strada Parco" per la quale valgono le disposizioni del seguente Art. 29.1.3.

#### **Art. 29.1.3 - Strada Parco**

- 1 - Costituisce la "Strada Parco" un insieme di tracciati esistenti o di previsione connessi in modo da realizzare un asse viario di supporto alla fruizione turistica del territorio. Tale tracciato è evidenziato da apposita campitura colorata nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico conferma il tracciato indicato dal Piano Strutturale:
  - dall'innesto con la Via Baccheretana, percorre la Via di Capezzana raggiungendo la Villa Fattoria, il nucleo di Spazzavento, la Villa Banci; penetra quindi nell'abitato di Bacchereto per raggiungere Verghereto e di qui Artimino fino a concludersi all'innesto con la Strada Provinciale per Comeana.
- 3 - Il ruolo di Strada Parco prevale, in caso di coincidenza, sul ruolo dei tracciati di connessione territoriale o collegamento.
- 4 - Oltre agli interventi di manutenzione sono ammessi interventi di adeguamento, modifica e integrazione dei tracciati che saranno realizzati in modo da non consentire velocità elevate e risultare compatibili con l'uso ciclabile. Tutti gli interventi dovranno tendere a realizzare carreggiate costanti con una corsia per senso di marcia e banchine laterali. Sono consentiti gli accessi diretti alle proprietà laterali.  
**Ad eccezione degli interventi di manutenzione, gli interventi di cui sopra saranno realizzati con le modalità di cui ai commi 5 e 6 dell'Art. 29 delle presenti N.T.A.**

Lungo il percorso dovrà essere installata adeguata segnaletica didattica-informativa e previste piazzole di sosta e belvedere anche se non specificamente evidenziate dalle Tavole del presente Regolamento Urbanistico, realizzabili secondo le indicazioni dell'Art. 29.3.4 delle presenti N.T.A.

Le alberature a filare esistenti dovranno essere conservate ed eventualmente integrate o sostituite se necessario con essenze della stessa specie.

- 5 - I tratti di coincidenza della Strada Parco con l'Ippovia "Prato" dovranno essere adeguatamente evidenziati da apposita segnaletica utilizzando la simbologia ufficiale della rete delle Ippovie Toscane.
- 6 - Salvo se esistente non è ammessa l'asfaltatura. Sono ammessi interventi di consolidamento e depolverizzazione del fondo allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento. L'asfaltatura è comunque consentita per i tratti con pendenza superiore al 10% e/o per i tornanti.
- 7 - Dovranno essere previste adeguate e coordinate dotazioni di segnaletica turistica e supporti informativi e didattici.

#### **Art. 29.1.4 - Percorsi di fruizione**

- 1 - Sono tracciati esistenti ~~o di previsione~~ finalizzati alla formazione di itinerari e circuiti turistici che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico e naturalistico del territorio. Sono evidenziati da apposito simbolo nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - **Sono sempre ammessi interventi di manutenzione.**  
Eventuali interventi di adeguamento, modifica o integrazione dei tracciati ~~come gli interventi di nuovo impianto~~, dovranno essere realizzati in modo da consentire unicamente percorrenze lente, risultare compatibili con l'uso pedonale, ciclabile e/o equitabile, garantire la continuità della percorribilità.  
Potrà essere previsto l'inserimento di vegetazione arborea lungo i tracciati utilizzando essenze coerenti con il contesto ecologico locale evitando l'introduzione di specie alloctone infestanti.  
In casi particolari potranno essere soggetti a limitazioni del traffico veicolare.  
**Tali interventi saranno realizzati con le modalità di cui ai commi 5 e 6 dell'Art. 29 delle presenti N.T.A.**
- 3 - Salvo se esistente non è ammessa l'asfaltatura. Sono ammessi interventi di consolidamento e depolverizzazione allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento.  
I nuovi tracciati dovranno essere realizzati con le modalità di cui all'Art. 25.8 comma 4.
- 4 - I singoli itinerari e/o circuiti tematici dovranno essere supportati da adeguata e coordinata segnaletica e apparati informativi.  
Potranno essere previste lungo i tracciati aree di sosta e belvedere da realizzare secondo le indicazioni dell'Art. 29.3.4 delle presenti N.T.A.
- 5 - Dovranno essere conservati i tracciati storici.
- 6 - Dovrà essere comunque garantito l'uso pubblico dei percorsi.

#### **Art. 29.1.5 - Strade urbane**

- 1 - Sono le strade esistenti e di nuovo impianto all'interno o a margine dei centri abitati (circonvallazioni, by-pass Carmignano-S.Cristina a Mezzana).
- 2 - Salvo diversa indicazione tutte le strade urbane avranno pavimentazione in tappeto bituminoso. Dovranno essere previsti su almeno un lato marciapiedi o camminamenti pedonali di larghezza minima ml. 1,20 distinti dalla sede carrabile mediante segnaletica orizzontale o diversificazione della pavimentazione.  
Dovrà essere prevista l'installazione di adeguati corpi illuminanti.
- 3 - Sono sempre ammessi i seguenti interventi:
  - **manutenzione:** opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di parti di manufatti stradali volte a garantire l'efficienza dei tracciati conservandone le caratteristiche tecniche e i materiali originari;
  - **adeguamento:** miglioramento delle caratteristiche tecniche, ~~ed~~ eliminazione delle situazioni di pericolosità e **fluidificazione del traffico. L'A.C. ha sempre facoltà di realizzare tali interventi con le modalità di cui al comma 5 dell'Art. 29 delle presenti N.T.A.**
- 4 - E' consentita la realizzazione di aree di sosta veicolare purché esterne alla carreggiata.
- 5 - Gli interventi di nuovo impianto, riqualificazione o valorizzazione di strade urbane carrabili o pedonali sono definiti e disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza.

#### **Art. 29.3.1 - Parcheggi pubblici**

- 1 - Sono le aree pubbliche destinate alla sosta dei veicoli. Possono essere a raso o interrati. Possono essere destinati totalmente o in parte ai residenti o di servizio al turismo. All'interno delle aree di parcheggio è consentita la presenza di elementi di arredo urbano e di alberature.
- 2 - Sono evidenziati con la sigla **P** sulle Tavole "Usi e modalità di intervento – Gli Insediamenti" in scala 1:2.000 o nelle Schede Norma. La sigla **Pa** indica che il parcheggio dovrà essere alberato. La sigla **Pi** indica che il parcheggio dovrà essere interrato. L'eventuale numero progressivo apposto alla sigla indica la presenza di indicazioni particolari nell'ambito di ciascuna UTOE.  
**Oltre quelli previsti dal presente R.U. l'A.C. ha sempre facoltà di realizzarne nuovi parcheggi con le modalità di cui al comma 5 dell'Art. 29 delle presenti N.T.A.**
- 3 - I parcheggi a pettine lungo le strade dovranno avere una profondità minima di ml. 5,50 ed una larghezza di ml. 2,50 per posto auto.  
Tutti i parcheggi dovranno essere corredati da marciapiede pedonale della larghezza minima di ml. 1,20.  
Dovranno essere previsti posti auto per disabili nella misura e con le caratteristiche indicate dalle vigenti normative e dal "Programma di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche" parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.  
Saranno generalmente dotati di illuminazione coerente con l'illuminazione stradale.

#### **Art. 30 - Generalità**

- 1 - **Disciplina degli insediamenti esistenti** (dall'Art. 30.1 all'Art. 30.7)  
Comprende le seguenti aree e le loro articolazioni:
  - Aree della Residenza (**R**)
  - Aree del Terziario (**T**)
  - Aree della Produzione(**P**)
  - Aree di Verde Privato (**V**)
  - Aree verdi di uso pubblico (**V**)
  - Aree dei Servizi di uso pubblico (**S**)
  - Aree e interventi per la mobilità
Le aree suddette sono individuate da perimetrazione e sigla nelle Tavv. P01, P02, P03, P04 e P05 "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.
- 2 - **Disciplina delle trasformazioni**(dall'Art. 30.8 all'Art. 30.16)  
Comprende le seguenti aree:
  - **PU 1** - Polo sportivo Bocca di Stella
  - **PU 2** - Ampliamento polo scolastico
  - **PU 3** - Piazza mercato
  - **PU 4** - Ampliamento Parco Museo Q. Martini
  - **RU 1** - Riqualificazione urbana via Pistoiese
  - **RU 6** – **Riqualificazione urbana Bocca di Stella**
  - **RP 1** - Riqualificazione area produttiva Bocca di Stella Est
  - **ER 1** - Espansione residenziale Via delle Lame
  - **ER 2** - Espansione residenziale Lottizzazione Il Bosco
  - Interventi di mobilità di nuovo impianto
Le aree suddette sono individuate da perimetrazione, retinatura e sigla nella Tavv. P01, P02, P04 e P05 "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.  
Le aree **PU1, PU3, RU1, RU6, RP1, ER1 e ER2** sono disciplinate dalle specifiche Schede Norma parte integrante delle presenti N.T.A.  
Specifica campitura colorata individua le Aree di Trasformazione previste dal Piano Strutturale ricadenti in aree ad elevato rischio idraulico (PI4) per le quali valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.  
Di conseguenza il presente Regolamento Urbanistico non traduce in disciplina operativa le indicazioni del Piano Strutturale che tuttavia restano valide a livello strutturale.
- 3 - **Fattibilità geologica, idraulica e sismica**  
Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle classi di fattibilità e/o le prescrizioni delle schede di fattibilità geologica nonché a quanto indicato al Titolo 9 delle presenti N.T.A.  
Per tutte le aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4) come evidenziate dalla Tavola SG 0708 "Carta delle aree a pericolosità idraulica" valgono le disposizioni della L.R. 21/2012. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno attenersi alle limitazioni di cui all'Art. 2 della L.R. 21/2012.
- 4 - **Valutazione delle trasformazioni e VAS**

Per gli interventi di trasformazione di cui al precedente comma 2 e/o che comportano aumento del carico urbanistico o insediativo dovranno essere rispettate le indicazioni e/o prescrizioni del Titolo 10 delle presenti N.T.A. nonché del Rapporto Ambientale del presente Regolamento Urbanistico.

- 5 - Salvo diverse specifiche indicazioni valgono le regole generali di cui al Capo II° della Sezione Terza "Disciplina generale per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A. relativamente alle specifiche aree e classi di appartenenza.
- 6 - **Fonti energetiche rinnovabili**  
Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di nuova edificazione o che comportano "ristrutturazioni rilevanti" come definiti dalla L. 28/2011 valgono le disposizioni di cui al comma 5 dell'Art. 19 delle presenti N.T.A.
- 7 - Per tutte le aree ricadenti in Aree destinate ad opere di regimazione idraulica in via di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno per le quali vige il vincolo di inedificabilità valgono le disposizioni dell'Art. 28.8.1 comma 7 punto b) delle presenti N.T.A.

#### **Art. 30.1 - Aree della Residenza (R)**

##### **1 - R1a**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 6 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino al risanamento conservativo (Art. 10.1 comma 4.2 e Art. 10.1.1);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili come indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A. Le destinazioni dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici. Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

##### **2 - R1b**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3 e Art. 10.2.1);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili come indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A. Le destinazioni dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici. Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

##### **2.1 - R1b.3 – Piazza S. Pietro (Tav. P04)**

Parte del complesso Chiesa di S. Pietro. Edificio notificato ai sensi del Dlgs. 42/2000.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 commi 6, 7 e 8 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino al restauro conservativo (Art. 10.1 comma 4);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3); attività commerciali (Art. 4.4 comma 4 lettera c1) limitatamente ad esercizi di vicinato, unicamente al piano terra.

##### **3 - R1c**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.:

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3 e Art. 10.2.1); interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili come indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A. Le destinazioni dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici. Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

##### **4 - R2a**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 7 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Consentiti interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);**
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

##### **5 - R2a.1 Via Froccina (Tav. P01)**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). E' consentito l'ampliamento del fabbricato esistente in misura non superiore al 20% del suo volume;

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7 con le seguenti specificazioni:
    - l'eventuale ampliamento dovrà interessare la parte tergale dell'edificio ed essere contenuto nel suo profilo altimetrico.
- 6 - **R2c**  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);
  - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 7 - **R3a**  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Consentiti interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);**
  - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10. Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 8 - **R3b.1** SR 66 (Tav. P01)  
Nuova edificazione di completamento  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 150
  - ~~Sc max mq. 100~~
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
  - *prescrizioni*: allineamento parallelo alla SR 66 con arretramento minimo dalla sede stradale ml. 10,00.
- 9 - **R3b.2** SR 66 (Tav. P01)  
Nuova edificazione di completamento  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 150
  - ~~Sc max mq. 100~~
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
  - *prescrizioni*: allineamento parallelo alla SR 66 con arretramento minimo dalla sede stradale ml. 10,00. Il manufatto esistente potrà essere recuperato, in aggiunta alla SUL max, per attrezzature a supporto della residenza anche attraverso demolizione e ricostruzione senza incremento della Sc e H max ml. 3,50.
- 10 - **R3b.3** Via Froccina (Tav. P01)  
Nuova edificazione di completamento  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 200
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
  - *prescrizioni*: allineamento con gli edifici adiacenti verso la Via Froccina.
- 11 - **R3b.4** Via delle Lame (Tav. P04)  
Nuova edificazione di completamento

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. ~~200~~ 300

- Sc max mq. ~~150~~ 200

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

12 - **R3b.5** Via Pistoiese (Tav. P04)

Nuova edificazione di completamento

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 200

- ~~Sc max mq. 150~~

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

12.1 - **R3b.24** Via Pistoiese (Tav. P04)

Nuova edificazione di completamento.

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 200

- ~~Sc max mq. 150~~

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

12.2 - **R3b.25** Via Froccina (Tav. P01)

Nuova edificazione di completamento.

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 120

- ~~Sc max mq. 130~~

- H max ml. 4,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;

- *prescrizioni*: allineamento parallelo alla Via Froccina.

12.3 - **R3b.26** Via F.lli Rosselli (Tavv. P01 - P04)

Nuova edificazione di completamento.

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 100

- ~~Sc max mq. 110~~

- H max ml. 4,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

12.4 - **R3b.27** Via S. Giuseppe (Tav. P04)

Nuova edificazione di completamento.

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 150

- ~~Sc max mq. 100~~

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

- *prescrizioni*: cessione a titolo gratuito delle aree destinate alla realizzazione della nuova viabilità ricadenti nei terreni di proprietà;

12.5 - **R3b.28** SR 66 (Tav. P01)

Nuova edificazione di completamento.

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 150

- ~~Sc max mq. 100~~

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;

- *prescrizioni*: l'edificio dovrà rispettare un arretramento minimo alla sede stradale di ml. 10,00 e l'allineamento ad essa parallelo.

12.6 - **R3b.29** Via Gadda (Tav. P04)

Nuova edificazione di completamento.

*Dati urbanistici*:

- SUL max mq. 250
- Sc max mq. 175
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: è ammessa la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10, f11;
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
- *prescrizioni*: cessione a titolo gratuito delle aree destinate alla realizzazione della nuova viabilità ricadenti nei terreni di proprietà.

12.7 - **R3b.30** Via C. Levi (Tav. P01)

Intervento di ampliamento per sopraelevazione.

*Dati urbanistici*:

- SUL max mq. 100
- H max all'allineamento della linea di gronda con quella del fabbricato adiacente;
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
- *categorie di intervento*: ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1);

12.8 - **R3b.31** Via Baccheretana (Tav. P04)

Intervento di ampliamento

*Dati urbanistici*:

- SUL max mq. 100 comprensiva della SUL esistente;
- ~~Sc max mq. 130~~
- H max all'allineamento della linea di gronda con quella del fabbricato adiacente;
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
- *categorie di intervento*: ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1);
- *prescrizioni*: l'ampliamento dovrà essere realizzato in allineamento planimetrico all'edificio adiacente.

12.9 - **R3b.32** Via Nicola Lisi (Tav. P04)

Intervento di ampliamento

*Dati urbanistici*:

- SUL max mq. 150
- ~~Sc max mq. 75~~
- H max all'allineamento della linea di gronda con quella del fabbricato adiacente;
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
- *categorie di intervento*: ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 commi 2.2 punto 3, comma 2.3; Art. 10.2.1).
- *prescrizioni*: l'intervento di ampliamento dovrà essere realizzato sul lato ovest dell'edificio in allineamento planimetrico all'edificio adiacente e con caratteri architettonici coerenti.

12.10 - **R3b.33** Via delle Lame (Tav. P04)

Nuova edificazione di completamento.

*Dati urbanistici*:

- SUL max mq. 150
- ~~Sc max mq. 100~~
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

12.11 - **R3b.34** Via Baccheretana (Tav. P04)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 100

~~- Sc max mq. 130~~

- H max ml. 4,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;

- *prescrizioni*: l'edificio dovrà essere posizionato parallelo alla Via Baccheretana ad una distanza non inferiore a ml. 5,00 dal filo stradale.

12.12 - **R3b.35** - Via Baccheretana (Tav. P01)

Nuova edificazione di completamento.

*Dati urbanistici*:

- SUL max mq. 1670

- Sc max mq. 1005

- H max ml. 7,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1;

- *prescrizioni*: realizzazione della nuova viabilità di collegamento fra Via F.lli Rosselli e Via Baccheretana.

12.13 - **R3b.45** – Via Bosco (Tavv. P01 – P04)

Nuova edificazione di completamento:

Dati urbanistici

- SUL max mq. 100

- H max ml. 6,50

- *Destinazione d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3).

12.14 - **R3b.46** – Traversa Via S. Giuseppe (Tavv. P01 – P04)

Nuova edificazione di completamento:

Dati urbanistici

- SUL max mq. 250

- H max ml. 6,50

- *Destinazione d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3).

12.15 - **R3b.46** – Via Catro (Tav. P01)

Nuova edificazione di completamento:

Dati urbanistici

- SUL max mq. 250

- H max ml. 6,50

- *destinazione d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Art. 28.1 e 28.2 comma 7 delle presenti N.T.A.

12.16- **R3b.47** – Via Quinto Martini (Tavv. P01 - P04)

Nuova edificazione di completamento:

Dati urbanistici

- SUL max mq. 450

- Sc max mq. 350

- H max ml. 6,50

- *destinazione d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Art. 28.1 e 28.2 comma 7 delle presenti N.T.A.

13 - **R3c**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3 e Art. 10.2.1 ). Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);

- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 14 - **R4.1** Via Riccardo Bacchelli (Tav. P04)  
Nuova edificazione mediante sostituzione degli edifici produttivi esistenti.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 200 di cui:
    - ~~Sc max mq. 150~~
  - H max ml. 7,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.
- Intervento subordinato a redazione di Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1 delle presenti N.T.A.).
- 15 - **R4.2** Via delle Lame (Tav. P04)  
Nuova edificazione mediante sostituzione degli edifici produttivi esistenti.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 500 di cui:
    - residenza (R) mq. 200
    - commerciale (Tc) mq. 300
  - Sc max mq. 300
  - H max ml. 6,50;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
  - *prescrizioni*: onde garantire la conservazione delle visuali verso valle la nuova edificazione dovrà essere realizzata nella parte est dell'area con allineamento parallelo agli edifici della contigua area R3a. Formazione di parcheggio pubblico lungo il raccordo con la Via S. D'Acquisto.
- Intervento subordinato a redazione di Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1 delle presenti N.T.A.).
- 15.1 **R4.7** Via F.lli Rosselli (Tavv. P01- P04)  
Nuova edificazione a destinazione residenziale e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10, mediante sostituzione di edificio produttivo esistente.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 150
  - ~~Sc max mq. 100~~
  - H max ml. 6,50
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.
- 15.2 **R4.8** Via Catro (Tav. P01)  
Nuova edificazione a destinazione residenziale e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10, mediante sostituzione di edificio produttivo esistente.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 150
  - ~~Sc max mq. 100~~
  - H max ml. 6,50
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.
- 16 - **R5a.1** - Via Bosco (Tavv. P01 - P04)  
Nuova edificazione a destinazione residenziale.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 350
  - Sc max mq. 200
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7. Nel caso di edifici separati questi dovranno presentare tipologia, caratteri architettonici e materiali di finitura omogenei;

- *prescrizioni*: intervento subordinato a Piano Attuativo esteso all'intera area R5a.1. Realizzazione di parcheggio pubblico di superficie non inferiore a mq. 500 (circa 20 posti auto) in fregio alla Via Bosco.

## **Art. 30.3 - Aree della Produzione (P)**

### **1 - P1a**

Area produttiva consolidata di Bocca di Stella.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- ad integrazione della funzione produttiva sono ammesse attività commerciali (Art. 4.4 comma 4 punto c.4 e comma 8), direzionali (Art. 4.4 comma 6) di servizio (Art. 4.4 comma 7 punti f.4, f.5, f.10) fino ad un massimo del 25% della SUL delle proprietà interessate dall'intervento. Una percentuale più elevata ma comunque non superiore al 35% può essere consentita unicamente nell'ambito di Piani Attuativi di iniziativa privata;
- sono ammessi depositi all'aperto (Art. 4.4 comma 8 punto g.2) eventualmente copribili con tettoie in legno o metallo. Dovranno essere decorosamente recintati con l'utilizzo di materiali adeguati;
- negli interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione i nuovi edifici dovranno tendere alla realizzazione di almeno il 50% del proprio fabbisogno energetico mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili anche attraverso la messa in opera di pannelli fotovoltaici in copertura. Dovranno essere previsti impianti di accumulo delle acque meteoriche come indicato all'Art. 28.5 comma 6 delle presenti N.T.A.;
- per le parti ricadenti in aree interessate dalla previsione di opere di regimazione idraulica in via di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, valgono le disposizioni dell'Art. 28.8.1 comma 7 b) delle presenti N.T.A.

### **1.1 - P2a**

Area produttiva in località Bocca di Stella.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- sono ammesse attività commerciali (Art. 4.4 comma 4), direzionali (Art. 4.4 comma 6), di servizio (Art. 4.4 comma 7 punti f.2 - f.4 - f.5 - f.10), commercio all'ingrosso e magazzini (Art. 4.4 comma 8 punto g.1) fino ad un massimo del 30% della SUL delle proprietà interessate dall'intervento;
- sono ammessi depositi all'aperto (Art. 4.4 comma 8 punto g.2) eventualmente copribili con tettoie in legno o metallo decorosamente recintati con materiali adeguati. Unicamente a servizio di tale attività è consentita per ciascun deposito, la realizzazione con struttura leggera (legno o metallo) di un manufatto delle dimensioni di superficie utile max mq. 30, H max ml. 3,00;
- negli interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia dovranno essere previsti impianti di accumulo delle acque meteoriche come indicato all'Art. 28.5 comma 6 delle presenti N.T.A.

### **2 - P2a.1**

Area produttiva in località Ficarello.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- in relazione alla situazione dell'area immediatamente a margine di una zona residenziale, saranno privilegiate le attività artigianale e di artigianato di servizio;
- con riferimento alle indicazioni del Piano Strutturale sono ammesse attività commerciali (Art. 4.4 comma 4) direzionali (Art. 4.4 comma 6), di servizio (Art. 4.4 comma 7 punti f.2, f.4, f.5, f.8); commerciali all'ingrosso e magazzini (Art. 4.4 comma 8 punto g.1) fino ad un massimo del 40% della SUL delle proprietà interessate dall'intervento;
- sono ammessi depositi all'aperto (Art. 4.4 comma 8 punto g.2) eventualmente copribili con tettoie in legno o metallo. Dovranno essere decorosamente recintati con l'utilizzo di materiali adeguati;
- per tutti gli interventi nelle aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4), come evidenziate dalla Tavola SG 08 "Carta della pericolosità idraulica", valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.

### **3 - P2a.2**

Appendice produttiva Via S. Giuseppe.

L'area è quasi completamente commerciale.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- in conformità con le indicazioni del Piano Strutturale mirate alla progressiva sostituzione delle attività produttive con attività terziarie maggiormente compatibili con il contesto residenziale circostante e la situazione della viabilità di accesso sono ammesse:
  - attività commerciali (Art. 4.4 comma 4 e comma 8 punto g.1); direzionali (Art. 4.4 comma 6); di servizio (Art. 4.4 comma 7 punti f.4 e f.5) fino ad un massimo del 45% della SUL delle proprietà interessate dall'intervento;
  - è ammessa la residenza ove esistente nelle dimensioni attuali;
  - non sono ammessi depositi all'aperto;

- per tutti gli interventi nelle aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4), come evidenziate dalla Tavola SG 08 "Carta della pericolosità idraulica", valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.

**4 - P2b.1**

Episodio produttivo Via Catro – Località Case Caramelli (Tav. P01)

Nell'ottica di conservazione dell'attività artigianale e di riqualificazione igienico-ambientale, è consentita, previa demolizione di baracche, tettoie, manufatti precari e/o degradati, in sostituzione del fabbricato esistente anche con eventuale diverso posizionamento, nuova edificazione per una Sc max complessiva non superiore al 45% della superficie del lotto e H max ml. 5,00.

Sono ammesse unicamente attività artigianali e artigianali di servizio compatibili con il contesto residenziale e con la viabilità di accesso. Sono escluse attività commerciali e residenza.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 comma 6 delle presenti N.T.A.

Fino all'intervento di sostituzione sui manufatti presenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

**5 - P2b.2**

Episodio produttivo Via S. Giuseppe (Tav. P04)

Nell'ottica di conservazione dell'attività artigianale e di riqualificazione igienico-ambientale, è consentita, previa demolizione di baracche, tettoie, manufatti precari e/o degradati, la sostituzione delle strutture esistenti con tettoie di nuova edificazione per una Sc max complessiva non superiore al 45% della superficie del lotto e H max ml. 5,00.

Sono ammesse unicamente attività artigianali e artigianali di servizio compatibili con il contesto residenziale. Sono escluse attività commerciali e residenza.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 comma 6 delle presenti N.T.A.

Fino all'intervento di sostituzione sull'edificio esistente sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art. 30.4 - Aree di Verde Privato (V)**

**1 - V1**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A.

**2 - V1.1 Area attigua "Casa Rossa" SR 66 (Tav. P01)**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- per gli interventi ricadenti all'interno delle aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4), come evidenziate dalla Tavola SG 08 "Carta della pericolosità idraulica", valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.

**3 - V1.2 Via G. Morandi (Tav. P04)**

Area adiacente al complesso Chiesa di S. Pietro e opere parrocchiali.

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- non è ammessa la realizzazione di piscina, orti, serre stagionali, ricovero attrezzati, parcheggi e autorimesse interrati.

**3.1 - V1.5 - Via Levi - Via Montale (Tav. P01)**

Nell'ottica della necessaria riqualificazione dell'area si consentono per i fabbricati esistenti, previa formazione di Piano Unitario Convenzionato (Art. 7.1 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico) interventi di ristrutturazione edilizia tipo 4 Art. 10.2 comma 2.2 punto 3.1 a parità di SUL esistente legittimata con destinazione a funzioni accessorie alla residenza.

**4 - V3**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 3 delle presenti N.T.A.

**5 - V3.2 SR 66 (Tav. P02)**

Area destinata all'esposizione ai fini commerciali di prodotti finiti floro vivaistici.

A supporto dell'attività è consentita la realizzazione di manufatto a struttura leggera in legno o metallo (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.) ad uso custodia, ufficio, servizi igienici per una SUL max mq. 50 e h. max ml. 3,00.

**6 - V4.3 – Via Bosco**

Realizzazione di un'area per attività ludiche all'aperto.

E' consentita la realizzazione di una attrezzatura di supporto (servizi, bar, deposito attrezzi) con struttura leggera in legno (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.) per una SUL max mq. 150 e H max ml. 3,50.

In prossimità dell'accesso da Via Bosco dovrà essere prevista una adeguata area di parcheggio.

Dovranno essere realizzati serbatoi di raccolta delle acque piovane per l'annaffiatura.

Le sistemazioni a verde dovranno interessare almeno il 50% dell'area. Sarà privilegiata la messa a dimora di essenze sempre verdi coerenti con il contesto locale tenendo conto del soleggiamento per la loro disposizione.

**57 - V6.1**

Aree agricole periurbane situate tra la nuova viabilità di piano (parte del collegamento tra Via Pistoiese e la tangenziale Ovest di Prato) e l'insediamento per le quali il Regolamento Urbanistico indica prevalentemente il ruolo di raccordo paesistico con il territorio aperto attraverso la conservazione degli impianti colturali anche con finalità didattiche in relazione alla contiguità del Polo scolastico.

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- per le parti ricadenti in aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4), come evidenziate dalla Tavola SG 08 "Carta della pericolosità idraulica", valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.

**Art. 30.6 - Aree per Servizi di uso pubblico (S)**

**1 - Si**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 1 delle presenti N.T.A.

**2 - Sh.1 Località Bocca di Stella (Tav. P02)**

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di sede e ambulatori ASL.

Per l'area che ricade all'interno di Area destinata ad opere di regimazione idraulica in via di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno è stata concessa dalla stessa Autorità di Bacino in data 23/02/2006 (Prot. n° 921) l'esclusione da vincolo di inedificabilità per la realizzazione di edificio di interesse pubblico.

La nuova edificazione dovrà prevedere una volumetria max di mc. 6.500, H max ml. 12,50.

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 2 delle presenti N.T.A.

L'intervento è subordinato a Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

**3 - Sch**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 3 delle presenti N.T.A.

**4 - Sr**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A.

**5 - Sr.1 Via Baccheretana (Tav. P04)**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 ad esclusione dei punti f e g).

**6 - Sr.2 Via Pistoiese (Tav. P04)**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- l'edificio destinato ad attività culturali di supporto al contiguo Parco Museo Q. Martini (Vpr.1);
- per le parti ricadenti in aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4), come evidenziate dalla Tavola SG 08 "Carta della pericolosità idraulica", valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.

**7 - Sr.3 Via Sironi (Tav. P04)**

Tenendo conto della contiguità con l'area destinata all'integrazione del polo scolastico, gli interventi sono finalizzati alla formazione di un centro dedicato all'infanzia (asilo nido, ludoteca, teatrino, ecc.) mediante recupero degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 commi 2 e 2.1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.).

Nell'area classificata ad elevato rischio idraulico (PI4) come evidenziata dalla Tavola SG 07 "Carta delle aree a pericolosità idraulica" tutti gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni della L.R. 21/2012.

**8 - St**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 7 delle presenti N.T.A.

Con la sigla **Stc** sono evidenziate le aree destinate ad opere di regimazione idraulica (casce di espansione e vasche di laminazione) previste dal presente Regolamento Urbanistico.

Apposita perimetrazione evidenzia aree destinate alla realizzazione di opere di regimazione idraulica in corso di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e pertanto suscettibili di modifica. Per tali aree valgono le disposizioni dell'Art. 28.8.1 comma 7.

**9 - St.1 Via Froccina (Tav. P01)**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 7 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- l'area è destinata alla realizzazione di un centro raccolta di rifiuti urbani;
- lungo la Via Froccina dovranno essere messe a dimora essenza ad alto fusto in modo da realizzare una barriera verde con funzione di filtro rispetto all'insediamento residenziale antistante.

~~10 - **Sta**~~

~~Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 8 delle presenti N.T.A.~~

~~11~~ 9- **Sc**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 9 delle presenti N.T.A.

~~12~~ 10- **Ss.1**

Realizzazione di palestra di Sc max mq. 500, H max ml. 7,50 corredata dei necessari servizi accessori.

Per l'edificio dovrà essere verificata una autonomia energetica pari almeno al 50% del fabbisogno mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili.

#### **Art. 30.15 - ER 2 - Espansione residenziale Lottizzazione "Il Bosco"**

~~1 - Gli interventi sono definiti e disciplinati dal Piano Attuativo approvato.~~

- 1 - L'intervento è definito e disciplinato dalla Scheda Norma n. 11 parte integrante delle presenti N.T.A. per la cui attuazione valgono le disposizioni dell'Art. 8.1.

#### **Art. 30.15.1 - RU 6 Riqualificazione urbana Bocca di Stella**

- 1 - L'intervento è definito e disciplinato dalla Scheda Norma n. 12 parte integrante delle presenti N.T.A. per la cui attuazione valgono le disposizioni dell'Art. 8.1.

#### **Art. 30.16 - Interventi di mobilità di nuovo impianto**

1 - **Strade urbane**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- a) - completamento dell'asse di attraversamento urbano Via C. Levi fino all'innesto con la Via Baccheretana.

Dovrà essere realizzato con caratteristiche analoghe alla parte di tracciato esistente, affiancato da marciapiedi e da aree di sosta lineari;

- b) - connessione Via F.lli Rosselli - Via Tozzi

Dovrà essere realizzata mantenendo, per la sede stradale, la dimensione della Via F.lli Rosselli, affiancata da marciapiedi;

- c) - connessione della Via Pistoiese con il nuovo raccordo alla Tangenziale di Prato previsto del Piano.

Il tracciato dovrà essere realizzato con unica carreggiata con due sensi di marcia, banchine laterali di ml. 0,75 ciascuna, per una larghezza complessiva della sede stradale di ml. 7,50.

- d) - connessione Via Giorgio de Chirico - Via Baccheretana

Il tracciato dovrà essere realizzato con unica carreggiata con due sensi di marcia, banchine laterali di ml. 0,50 ciascuna, affiancata da marciapiedi, per una larghezza complessiva della sede stradale di ml. 10,00.

Durante la fase di progettazione esecutiva si dovrà tener conto degli impegni sottoscritti dalle proprietà in fregio alla strada.

2 - **Strade di connessione territoriale**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.1 delle presenti N.T.A.

- a) - asse Seano - Comeana.

Completamento del raccordo Via Pistoiese - Tangenziale di Prato dalla SR 66 all'innesto con la Via Pistoiese.

Dovrà esser realizzato con le stesse caratteristiche tecniche della parte di tracciato già esistente.

- 3 - Gli interventi di mobilità previsti nelle aree di trasformazione PU 3; RP 1; **RU 6**; ER 1 e ER 2 sono rispettivamente evidenziati all'interno delle Schede Norma n. 2, n. 3, n. 4, **n. 11, n. 12.**

~~Gli interventi di mobilità previsti nell'area di trasformazione ER 2 sono definiti e disciplinati dallo specifico Piano di Lottizzazione approvato.~~

#### **Art. 30.17 - Aree per distribuzione carburante**

- 1 - **D.1** - ~~Via Antonio Meucci~~ **Via Copernico** (Tav. P02)

Nuovo impianto di distribuzione carburante per il quale valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.3.

Oltre alle attrezzature di autolavaggio, officina meccanica e servizi igienici è consentita la realizzazione di una struttura per ufficio, spazio vendita, ristoro per una SUL max di mq. 200 e H max ml. 3,50.

Prescrizioni: l'intervento è subordinato al preventivo smantellamento del distributore attualmente presente sulla via Baccheretana a Seano.

## **Art. 31 - Generalità**

### **1 - Disciplina degli insediamenti esistenti** (dall'Art. 31.1 all'Art. 31.7)

Comprende le seguenti aree e le loro articolazioni:

- Aree della Residenza (**R**)
- Aree del Terziario (**T**)
- Aree della Produzione (**P**)
- Aree di Verde Privato (**V**)
- Aree verdi di uso pubblico (**V**)
- Aree dei Servizi di uso pubblico (**S**)
- Aree e interventi per la mobilità

Le aree suddette sono individuate da perimetrazione e sigla nelle Tavv. P12, P13 e P14 "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.

### **2 - Disciplina delle trasformazioni** (dall'Art. 31.8 all'Art. 31.12)

Comprende le seguenti aree:

- **PU 5** - Parco Archeologico Montefortini – Boschetti
- ~~PU 6 - Nuovo polo scolastico~~
- **RU 2** - Riqualificazione urbana Via Petrarca - ex Fabbrica Peruzzi
- **PT 1** - "Porta" turistica di Comeana
- Interventi di mobilità

Le aree suddette sono individuate da perimetrazione, retinatura e sigla nella Tavv. P12, P13 e P14 "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.

Le aree **RU2** e **PT1** sono disciplinate dalle specifiche Schede Norma parte integrante delle presenti N.T.A.

### **3 - Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle classi di fattibilità e/o le prescrizioni delle schede di fattibilità geologica nonché a quanto indicato al Titolo 9 delle presenti N.T.A.

### **4 - Valutazione delle trasformazioni e VAS**

Per gli interventi di trasformazione (cui al precedente comma 2) e/o che comportano aumento del carico urbanistico o insediativo dovranno essere rispettate le indicazioni e/o prescrizioni del Titolo 10 delle presenti N.T.A. nonché del Rapporto Ambientale del presente Regolamento Urbanistico.

### **5 - Salvo diverse e specifiche indicazioni, valgono le regole generali di cui alla Sezione Terza "Disciplina generale per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A. relativamente alle specifiche aree e classi di appartenenza.**

### **7 - Per tutte le aree classificate a rischio archeologico come individuate dalla "Carta archeologica della provincia di Prato" parte integrante del Quadro Conoscitivo del presente Regolamento Urbanistico valgono le disposizioni dell'Art. 21.1 delle presenti N.T.A.**

### **8 - Per tutte le aree ricadenti in Aree destinate ad opere di regimazione idraulica in via di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno per le quali vige il vincolo di inedificabilità valgono le disposizioni dell'Art. 28.8.1 comma 7 punto b) delle presenti N.T.A.**

### **9 - Fonti energetiche rinnovabili**

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di nuova edificazione o che comportano "ristrutturazioni rilevanti" come definiti dalla L. 28/2011 valgono le disposizioni di cui al comma 5 dell'Art. 19 delle presenti N.T.A.

## **Art. 31.1 - Aree della Residenza (R)**

### **1 - R1a**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 6 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino al risanamento conservativo (Art. 10.1 comma 4.2 e Art. 10.1.1);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2) e attività compatibili come indicato dall'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A. e comunque compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 2 - **R1b**  
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3 e Art. 10.2.1);
  - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili come indicato dall'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A. Le destinazioni dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.  
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 3 - **R1c**  
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3 e Art. 10.2.1); interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);
  - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili come indicato dall'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A. Le destinazioni dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.  
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 4 - **R2a**  
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 7 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);**
  - *destinazioni d'uso*: residenza e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.  
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 5 - **R2c**  
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);
  - *destinazioni d'uso*: residenza e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.  
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 6 - **R3a**  
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1): **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);**
  - *destinazioni d'uso*: residenza e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.  
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 7 - **R3b.6** Via Poggiorsoli (Tav. P13)  
 Nuova edificazione di completamento  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 300
  - Sc max mq. 250
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
  - *prescrizioni*: allineamento dell'edificio con gli edifici adiacenti.
- 8 - **R3b.7** Via dei Boschetti (Tav. P13)  
 Nuova edificazione di completamento.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 150
  - Sc max mq. 120
  - H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7: il progetto dovrà salvaguardare il rapporto visivo con la Villa di Poggio Secco e con il territorio aperto circostante.
- 9 - **R3b.8.1** Traversa Via Lombarda zona Parco Archeologico (Tav. P13)  
Nuova edificazione di completamento  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 200
  - ~~Sc max mq. 130~~
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 e 28.2 comma 7. L'edificio dovrà essere posizionato in modo da garantire un adeguato distacco dall'area del Parco Archeologico;
  - *prescrizioni*: l'intervento potrà essere realizzato solo previa demolizione dei manufatti precari presenti nel lotto. Come indicato dalla Tav. P13 l'accesso dovrà avvenire da strada privata a comune con il lotto R3b.8.2.
- 9.1 - **R3b.8.2** Traversa Via Lombarda zona Parco Archeologico (Tav. P13)  
Nuova edificazione di completamento  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 150
  - ~~Sc max mq. 100~~
  - H max m. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7 delle presenti N.T.A.
  - *prescrizioni*: come indicato dalla Tav. P13 l'accesso dovrà avvenire da strada privata a comune con il lotto R3b.8.2.
- 10 - **R3b.9** Località Cervieta - Via Macia (Tav. P17)  
Nuova edificazione di completamento  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 300
  - Sc max mq. 200
  - H max ml. 7,00
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
  - *prescrizioni*: nel caso di realizzazione di due distinti edifici questi dovranno presentare caratteri architettonici simili.
- 11 - **R3b.10** Via Le Corti (Tav. P13)  
Nuova edificazione di completamento  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 150 al netto della SUL esistente legittimata.
  - ~~Sc max mq. 100~~
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
  - *prescrizioni*: bonifica dai materiali incongrui e nel caso di realizzazione di due distinti edifici questi dovranno presentare caratteri architettonici simili.
- 11.1 - **R3b.36** – Raccordo Via delle Fonti e Via Poggiorsoli (Tav. P13)  
Nuova edificazione di completamento.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 300
  - Sc max mq. 200
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. ~~44~~ 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

11.2- **R3b.44** – Località Loretino (Tav. P12-P13)

Nuova edificazione di completamento.

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 500
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 44 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
- *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
- *prescrizioni:* cessione a titolo gratuito dell'area lungo la Via Tommaseo per formazione di parcheggio pubblico e allargamento della sede stradale come indicato dalle Tavv. P12 e P13 del R.U. Cessione gratuita dell'area V3.1 per la realizzazione di orto didattico.

11.3- **R3b.48** – Località Macia-Le Corti (Tav. P13)

Nuova edificazione di completamento.

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 600
- Sc max mq. 350
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
- *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

11.4- **R3b.49** – Località Macia-Le Corti (Tav. P13)

Nuova edificazione di completamento.

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 300
- Sc max mq. 200
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
- *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

12 - **R3c.1** Via Don Mazzoni (Tav. P13)

Intervento di ristrutturazione edilizia

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 375
  - Sc max mq. 150
  - H max ml. 9,00
  - *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
  - *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
  - *categorie di intervento:* ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3 Art. 10.2.1);
  - *interventi pertinenziali:* (Art. 10.2 comma 3) è ammessa la destinazione a residenza.
- L'intervento è subordinato a Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1) finalizzato a realizzare un ordinato assetto dell'area e la riqualificazione degli spazi esterni.

13 - **R4.3** Via Rivolta (Tav. P13)

Intervento di sostituzione del fabbricato produttivo esistente.

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 150
  - Sc max mq. 100
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.
- Intervento subordinato a Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1).

**Art. 31.9 - PU 6 - Nuovo polo scolastico**

**1 - Obiettivo**

Nuova edificazione destinata all'integrazione delle strutture scolastiche esistenti (scuola elementare) e attrezzature di corredo e parascolastiche.

**2 - Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 comma 7 e 28.8.1 comma 1.**

**3 - Gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al Titolo 9 e alle condizioni di trasformabilità di cui al Titolo 10 delle presenti N.T.A.**

#### ~~4~~ - **Modalità di attuazione**

~~Intervento diretto di iniziativa pubblica.~~

### **Art. 31.3 - Aree della produzione (P)**

#### **1 - P1a**

Area produttiva consolidata La Lombarda.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- a completamento della funzione produttiva sono ammesse attività commerciali (Art. 4.4 comma 4 punto c.4 e comma 8), direzionali (Art. 4.4 comma 6) di servizio (Art. 4.4 comma 7 punti f.4, f.5, f.10) fino ad un massimo del 25% della SUL delle proprietà interessate dall'intervento. Una percentuale più elevata ma comunque non superiore al 35% può essere consentita unicamente nell'ambito di Piani Attuativi di iniziativa privata;
- sono ammessi depositi all'aperto (Art. 4.4 comma 8 punto g.2) eventualmente copribili con tettoie in legno o metallo. Dovranno essere decorosamente recintati con l'utilizzo di materiali adeguati;
- negli interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione i nuovi edifici dovranno tendere alla realizzazione di almeno il 50% del proprio fabbisogno energetico mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili anche attraverso la messa in opera di pannelli fotovoltaici in copertura. Dovranno essere previsti impianti di accumulo delle acque meteoriche come indicato all'Art. 28.5 comma 6 delle presenti N.T.A.;
- per le parti ricadenti in aree interessate dalla previsione di opere di regimazione idraulica in via di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino, valgono le disposizioni dell'Art. 28.8.1 comma 7 b) delle presenti N.T.A.

#### **1.1 - P1b.1 - Via Guido Rossa (Tav. P12)**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- intervento di nuova edificazione per ampliamento del fabbricato esistente con i seguenti dati urbanistici:
  - Sc max mq. 1.000
  - H max ~~allineamento altimetrico con il fabbricato adiacente~~ **ml. 7,00** esclusi eventuali apparati tecnici che necessitano di altezze maggiori;
  - Rc max 50% della superficie fondiaria;
  - superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria;
  - dovrà essere rispettato un arretramento minimo dal retromarcia piede di ml. 20;
  - ~~formazione di parcheggi pubblici lungo la Via G. Rossa;~~
- realizzazione di almeno il 50% del fabbisogno energetico mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- dovranno essere previsti impianti di accumulo delle acque meteoriche come indicato all'Art. 28.5 comma 6 delle presenti N.T.A.

### **Art. 32.1 - Aree della Residenza (R)**

#### **1 - R1a**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 6 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino al risanamento conservativo (Art. 10.1 comma 4.2 e Art. 10.1.1);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili come indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A. Le destinazioni dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

#### **2 - R1b**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3 e Art. 10.2.1);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili come indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A.  
Le destinazioni dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni Art. 28.2 comma 7.

#### **3 - R2a**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 7 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6).**

- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 4 - **R3a**  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6).**
  - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 5 - **R3b.11** Poggio alla Malva - Via S. Stefano(Tav. P16)  
Nuova edificazione di completamento.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 200
  - ~~Sc max mq. 150~~
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punto a.1 delle presenti N.T.A.) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10, f11.  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1;
  - *prescrizioni*: allineamento dell'edificio parallelo alla Via S. Stefano.
- 6 - **R3b.12** Poggio alla Malva - Via F.lli Buricchi(Tav. P16)  
Nuova edificazione di completamento.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 250
  - ~~Sc max mq. 170~~
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1. L'edificio dovrà conformarsi alla morfologia del terreno in forte acclività.
- 7 - **R3b.13** Via B. Spinelli(Tav. P16)  
Nuova edificazione di completamento.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 300
  - Sc max mq. 200
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.

#### **Art. 33.1 - Aree della Residenza (R)**

- 1 - **R1a**  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 6 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino al risanamento conservativo (Art. 10.1 comma 4.2 e Art. 10.1.1);
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 2 - **R1b**  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3 e Art. 10.2.1);
  - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A.  
Le destinazioni dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.

- Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;  
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 3 - **R2a**  
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 7 delle presenti N.T.A.  
 - *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6.**  
 - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.  
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;  
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 3.1- **R2c.1** Località Vannucci - Traversa Via di Capezzana (Tav. P03)  
 Intervento di sostituzione dei manufatti esistenti con edificio residenziale.  
*Dati urbanistici*:  
 - SUL max pari a SUL esistente legittimata compreso recupero delle superfici dei manufatti precari;  
 - Sc max pari al 60% della SUL esistente legittimata  
 - H max ml. 6,50  
 - *destinazioni d'uso*: residenza e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.  
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;  
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.  
 - *categorie di intervento*: ristrutturazione edilizia tipo 4 (Art. 10.2 comma 3.1);  
 L'intervento è subordinato a Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1) finalizzato a realizzare un ordinato assetto dell'area e la riqualificazione degli spazi esterni.
- 4 - **R3a**  
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.  
 - *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6.**  
 - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.  
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;  
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 5 - **R3b.14** Località Colle - Traversa Via Isola(Tav. P03)  
 Nuova edificazione di completamento.  
*Dati urbanistici*:  
 - SUL max mq. 200  
 - ~~Sc max mq. 150~~  
 - H max ml. 6,50  
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);  
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.  
 - *prescrizioni*: l'accesso al lotto avverrà attraverso nuova viabilità interna di collegamento dalla via di Colle con le modalità di cui all'Art. 25.8 comma 4.
- 6 - **R3b.15** Località Vannucci - Interno Via Baccheretana(Tav. P03)  
 Nuova edificazione di completamento.  
*Dati urbanistici*:  
 - SUL max mq. 200  
 - ~~Sc max mq. 150~~  
 - H max ml. 6,50  
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);  
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.
- 7 - **R3b.16** Bacchereto - Via Fontemorana(Tav. P08)  
 Nuova edificazione di completamento.  
*Dati urbanistici*:  
 - SUL max mq. 300  
 - Sc max mq. 200  
 - H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1;
  - *prescrizioni*: arretramento minimo dell'edificio dalla sede stradale ml. 6,00. Prosecuzione del marciapiede esistente lungo la Via Fontemorana.
- 8 - **R3b.17.1** Località Bruceto - Via Fontemorana(Tav. P08)  
Nuova edificazione di completamento.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 150
  - ~~Sc max mq. 100~~
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.
- 8.1 - **R3b.17.2** - Località Bruceto - Via Fontemorana (Tav. P08)  
Nuova edificazione di completamento.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 150
  - ~~Sc max mq. 100~~
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.
- 8.2 - **R3b.37** - Località Vannucci interno Via di Capezzana (Tav. P03)  
Nuova edificazione di completamento.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 150
  - ~~Sc max mq. 100~~
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1;
  - *prescrizioni*: l'accesso al lotto dovrà avvenire dal passo comune connesso alla Via di Capezzana.
- 8.3 - **R3b.38** - Località Vannucci Via Baccheretana (Tav. P03)  
Nuova edificazione di completamento.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. ~~150~~ 250
  - ~~Sc max mq. 100~~
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1;
  - *prescrizioni*: arretramento dell'edificio di ml. 6,50 dal ciglio stradale.
- 8.4 - **R3b.39** - Località Colle Via Isola (Tav. P03)  
Intervento di sopraelevazione dell'interrato esistente.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 80
  - ~~Sc max mq. 80~~
  - H max ml. 4,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1;
  - *categorie di intervento*: ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 commi 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1);
  - *prescrizioni*: caratteri architettonici omogenei rispetto all'edificio adiacente.
- 8.5 - **R3b.40** - Località Colle Via Isola (Tav. P03)  
Nuova edificazione di completamento.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 470
  - Sc max mq. 250

- H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3)
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 e 28.2 comma 7.
- 9 - **R3c**  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1). Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 a Art. 10.2.1 comma 6);
  - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio dicui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.
- Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 10 - **R4.4** Località Vannucci - Via di Brunella (Tav. P03)  
Intervento di sostituzione dei fabbricati produttivi esistenti.  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 350 di cui mq. 150 residenza
  - Sc max mq. 200
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.), commerciale al dettaglio (Art. 4.4 comma 4 punti c.1 e c.2);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Art. 28.1 e 28.2 comma 7;
  - l'intervento è subordinato a Progetto Unitario di Recupero (Art. 7.1).
- 11 - **R4.5** Località Colle - Via di Brunella - Via Isola (Tav. P03)  
Intervento di sostituzione ex casa colonica fatiscente con edificio a destinazione residenziale. E' consentito un incremento non superiore al 20% del volume esistente:
- *destinazione d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.)
- L'intervento è subordinato a Piano Attuativo di iniziativa privata.

#### **Art. 33.5 - Aree per Servizi di uso pubblico (S)**

- 1 - **Si**  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 1 delle presenti N.T.A.
- 2 - **Sch**  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 3 delle presenti N.T.A.
- 3 - **Sr**  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A.
- 4 - **Sr.7**  
Nell'area è presente una cavea per spettacoli all'aperto.  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
  - attrezzature di supporto: camerini e servizi igienici per gli attori e per il pubblico per una SUL max mq. 60 e H max ml. 3,50 da realizzare preferibilmente con strutture leggere in legno o metallo.
- 5 - **St**  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 7 delle presenti N.T.A.
- 6 - **Sc**  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 9 delle presenti N.T.A.
- 7 - **Sh**  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 2 delle presenti N.T.A.

#### **Art. 33.6 - Aree e interventi per la mobilità**

- 1 - **Strade urbane esistenti**  
Valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.5 delle presenti N.T.A.
- 2 - **Strade di collegamento**  
Per la parte del tracciato della strada di collegamento Seano - Bacchereto che attraversa gli abitati di Le Barche e Bacchereto prevale il ruolo di strada urbana per la quale valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.5 delle presenti N.T.A.  
Raccordo Vannucci - Colle (Via di Brunella) il Regolamento Urbanistico prevede all'innesto con la Via Isola in località Colle un intervento di adeguamento del tracciato con formazione di rotonda.

- 3 - **Strada Parco**  
Per la parte di tracciato che attraversa gli abitati di Bacchereto e Bruceto (Via Fontemorana) prevale il ruolo di strada urbana per la quale valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.5 delle presenti N.T.A.
- 4 - **Percorsi pedonali e ciclopedonali**  
Valgono le disposizioni dell'Art. 29.2 comma 3 delle presenti N.T.A.
- 5 - **Parcheggi pubblici**  
Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.1 delle presenti N.T.A.
- 6 - **Piazze**  
Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.2 delle presenti N.T.A.  
- **P.3 – Via di Brunella (Tav. P03)**  
Il parcheggio, a servizio dell'area residenziale si colloca al margine della carreggiata in prossimità del Rio Barberoni e ricade nelle aree tutelate per legge D.lgs 42/2004 art. 142 lett. c.  
L'area destinata a parcheggio non potrà comportare aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere utilizzate tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura. (Conferenza di Copianificazione del 26/07/19 – verbale)

#### **Art. 34.1 - Aree della Residenza (R)**

- 1 - **R1a**  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 6 delle presenti N.T.A.  
- *categorie di intervento*: fino al risanamento conservativo (Artt. 10.1 e 10.1.1);  
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) come indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A.  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;  
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7; è ammessa la realizzazione di piscine con le specifiche di cui allo stesso comma.
- 2 - **R1a.1** Villa I Renacci - Via Pistoiese (Tav. P06)  
Edificio notificato ai sensi dell'Art. 10 D. Lgs. 42/2000.  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 6 delle presenti N.T.A.  
- *categorie di intervento*: fino al risanamento conservativo (Artt. 10.1 e 10.1.1).  
Tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria dovranno essere subordinati al nulla-osta della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Demoetnoantropologico;  
- *destinazioni d'uso*: ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3).
- 3 - **R1b**  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A.  
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3e Art. 10.2.1);  
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) come indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A.  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;  
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 4 - **R1b.1** Villa Rasponi - Via del Ceppo (Tav. P06)  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.  
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3e Art. 10.2.1);  
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);  
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7, è ammessa la realizzazione di piscina con le specifiche di cui allo stesso comma.
- 5 - **R1b.2** Località il Borgo - Erta di Pogginali (Tav. P06)  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.  
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3e Art. 10.2.1);  
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);  
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 6 - **R1c**  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.  
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3e Art. 10.2.1); interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);

- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) come indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A.  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 7 - **R2a**  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 7 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 e Art. 10.2.1 comma 6)**;
  - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 7.1 - **R2b.1** - Via Nencioni (Tav. P10)  
Ristrutturazione edilizia e nuova edificazione di completamento  
Edifici esistenti
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1);
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3)
- Nuova edificazione  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 86
  - ~~Sc max mq. 95~~
  - H max ml. 7,00
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3)
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.
- 7.2 - **R2b.2** – Località La Serra (Tavv. P10-P11)  
Ampliamento di edificio esistente.  
Edifici esistenti
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1), con una SUL max mq. 180.
- Dati urbanistici*:
- SUL max in incremento mq. 45 realizzata in adiacenza all'edificio esistente;
  - H max come fabbricato esistente;
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 e 28.2 comma 7.
  - *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 20.2.1);
  - *prescrizioni*: cessione a titolo gratuito di porzione di terreno per realizzazione di passaggio pedonale tra la via Carmignanese (interno) e la via dello Sport.
- 8 - **R2c**  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6)**;
  - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 9 - **R3a**  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 e Art. 10.2.1 comma 6)**;
  - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.  
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 10 - **R3b.18** Via Castelvecchio (Tav. P06)  
Nuova edificazione di completamento

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 350
- Sc max mq. 220
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.

11 - **R3b.19** Traversa Via Montalbiolo (Tav. P10)

Nuova edificazione di completamento

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 200
- ~~Sc max mq. 150~~
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.

12 - **R3b.20** Via del Sasso (Tav. P09)

Nuova edificazione di completamento

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 250
- ~~Sc max mq. 180~~
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni dell'Art. 28.1;
- *prescrizioni:* posizionamento dell'edificio parallelo alla strada con arretramento minimo dal filo stradale di ml. 5,00.

13 - **R3b.50** Via del Sasso (Tav. P18)

Nuova edificazione di completamento

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 150
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

~~13 - **R3b.21** Via Rigoccioni (Tav. P18)~~

~~Nuova edificazione di completamento~~

~~*Dati urbanistici:*~~

- ~~- SUL max mq. 400~~
- ~~- Sc max mq. 250~~
- ~~- H max ml. 6,50~~
- ~~- *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);~~
- ~~- *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.~~

14 - **R3b.22** Via Vergheretana (Tav. P18)

Nuova edificazione di completamento

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 200
- Sc max mq. 150 incrementabile fino a mq. 200 per utilizzo di tecniche di architettura bioclimatica
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.

14.1-**R3b.41** - Via Carmignanese (Tav. P10)

Nuova edificazione di completamento.

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 140
- ~~Sc max mq. 150~~
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.

14.2- **R3b.42** - Via Mauro Chiti (Tav. P10)

Nuova edificazione di completamento.

*Dati urbanistici:*

- SUL max mq. 140 al netto della SUL esistente legittimata

~~Sc max mq. 90~~

- H max non superiore alla linea di gronda del fabbricato adiacente;
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.
- *prescrizioni*: cessione a titolo gratuito di porzione di terreno per formazione lungo la Via Mauro Chiti di parcheggio in linea.

14.3 - **R3b.43** - Via Pucci e Verdini (Tav. P06)

Nuova edificazione di completamento.

*Dati urbanistici*:

- SUL max mq. 100

~~Sc max mq. 110~~

- H max 6,50
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.

15 - **R3c**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1). Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10;
- Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

16 - **R3c.2** Località La Serra - traversa Via Carmignanese (Tav. P10)

Intervento finalizzato al riordino dell'area mediante sostituzione dei manufatti esistenti con edificio residenziale.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- SUL max mq. 450
- Sc max mq. 250
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7;
- *prescrizioni*: intervento subordinato alla redazione di Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1 delle presenti N.T.A.) esteso all'intera area R3c.2.

17 - **R4.11** Via del Granaio (Tav. P07)

Intervento di sostituzione del fabbricato produttivo esistente.

*Dati urbanistici*:

- SUL max mq. 1.200
- Sc max mq. 550
- H max ml. 9,50
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Art. 28.1 e 28.2 comma 7.

18 - **R4.12** Via del Granaio (Tav. P07)

Intervento di sostituzione del fabbricato produttivo esistente con edificazione a destinazione residenziale, commerciale e artigianale di servizio.

*Dati urbanistici*:

- SUL max mq. 950
- Sc max mq. 550
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.), commercio al dettaglio (Art. 4.4 comma 4 punti c1 e c2), artigianale di servizio (Art. 4.4 comma 3 punto b2);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Art. 28.1 e 28.2 comma 7.

19 - **R4.13** Via del Granaio (Tav. P07)

Intervento di sostituzione del fabbricato produttivo esistente con edificazione a destinazione residenziale, commerciale e artigianale di servizio.

*Dati urbanistici*:

- SUL max mq. 850
- Sc max mq. 500
- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A), commercio al dettaglio (Art. 4.4 comma 4 punti c1 e c2), artigianale di servizio (Art. 4.4 comma 3 punto b2);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Art. 28.1 e 28.2 comma 7.

#### Art. 34.7 - Aree e interventi per la mobilità

##### 1 - **Strade urbane esistenti**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- conseguentemente alla previsione di realizzazione del by-pass urbano Carmignano - Santa Cristina a Mezzana il Regolamento Urbanistico indica il declassamento a strada urbana della Via Carmignanese nel tratto di attraversamento dell'abitato di Carmignano;
- conseguentemente alla previsione di realizzazione del by-pass in località La Serra il Regolamento urbanistico indica il declassamento a strada urbana della Via Carmignanese nel tratto di attraversamento della frazione;
- valorizzazione turistica (circuiti della Rocca) della Via di Castello mediante interventi di adeguamento della sede stradale, eventuale formazione di piazzole di sosta, corredo informativo;
- in relazione alla realizzazione del nuovo Luogo Centrale della frazione di Carmignano nell'area di Santa Caterina, il Regolamento Urbanistico indica l'allargamento della sede stradale di Via Pontormo a ml. 7,50;
- modifica dell'attuale tracciato di Via Erta del Pollaio.

##### 2 - **Strade di collegamento**

*Via Carmignanese*: valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.2 delle presenti N.T.A.

##### 3 - **Percorsi pedonali**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.2 comma 3 delle presenti N.T.A.

##### 4 - **Parcheggi pubblici**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.1 delle presenti N.T.A.

**Pi**

In relazione alla previsione di formazione del by-pass urbano Carmignano-S. Cristina a Mezzana, il Regolamento Urbanistico conferma la realizzazione di parcheggio interrato di attestamento (**Pi**) a servizio della frazione di Carmignano tra le Vie Carmignanese e la Via Redi per autovetture e sosta bus turistici. Accesso e uscita diretti dal by-pass; uscite pedonali verso la Via Redi; copertura verde alla quota attuale degli impianti sportivi.

In corrispondenza dell'innesto con la Provinciale Vergheretana, è prevista la realizzazione di parcheggi di attestamento e area sosta e manovra bus.

##### 5 - **Piazze**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.2 delle presenti N.T.A.

##### 6 - **Aree per distribuzione carburanti**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.3 delle presenti N.T.A.

#### Art. 34.8 - PU 10 - Luogo centrale S. Caterina

##### 1 - **Obiettivo**

~~Rafforzamento dell'area centrale della frazione di Carmignano mediante la realizzazione di un nuovo spazio urbano con attrezzature commerciali, uffici, servizi e residenza, corredati da parcheggi interrati attraverso interventi di recupero dei fabbricati esistenti e nuova edificazione.~~

In coerenza con quanto emerso dal processo di Partecipazione Aperta alla cittadinanza, promosso dalla A.C., viene assunto come obiettivo dell'intervento di recupero dell'antico complesso di S. Caterina la costruzione del Luogo Centrale come insieme di occasioni di aggregazione per la comunità e promozione del territorio mediante l'integrazione bilanciata di funzioni commerciali, artigianali, culturali, sociali, ricreative, residenziali.

##### 2 - Gli interventi dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- recupero mediante interventi di ristrutturazione edilizia tipo **H 2** (Art. 10.2 comma 2.2 delle presenti N.T.A. con esclusione delle lettere b ed e) degli edifici **prospicienti** esistenti, con particolare attenzione ai fronti sulla **la** Piazza Niccolini ~~con particolare attenzione alla conservazione dei fronti e destinazione prevalentemente residenziale;~~
- la nuova edificazione per una SUL max di mq. 2.000 dovrà risultare funzionale al ridisegno degli spazi esterni;
- la residenza non potrà complessivamente superare una SUL max di mq. 600;
- ripristino del collegamento pedonale storico con la Piazza Niccolini ~~mediante demolizione del piccolo manufatto che attualmente lo interrompe;~~

~~realizzazione di Piazza per attrezzature commerciali (Art. 4.4 comma 4 punti c.1 e c.2), direzionali (Art. 4.4 comma 6), servizi di uso pubblico e residenza mediante nuova edificazione per una SUL max di mq. 2.000 dei quali almeno il 20% da destinare a servizi di uso pubblico (ricreativi, culturali, tecnico amministrativi, ecc.);~~

~~la residenza non potrà complessivamente superare una SUL max di mq. 600;~~

~~formazione di parcheggi interrati (pubblici e privati) direttamente connessi con le Vie Modesti e Pontorno;~~

- il dimensionamento dei parcheggi pubblici previsto dalle normative vigenti dovrà essere incrementato dei posti auto del parcheggio pubblico attualmente presente nell'area. I parcheggi pubblici e privati potranno essere interrati;

- mitigazione dell'impatto sulla Via Modesti attraverso la separazione dei flussi di ingresso e uscita dai parcheggi.

3 - Gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni di Fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica di cui al Titolo 9 e alle condizioni di Trasformabilità di cui al Titolo 10 delle presenti N.T.A.

#### 4 - **Modalità di attuazione**

Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

### Art. 34.14 - Interventi di mobilità di nuovo impianto

#### 1 - **Strade di connessione territoriale**

By-pass in località La Serra

La formazione della nuova centralità (Area di trasformazione PU 12), rende necessaria prevedere una variante alla Via Carmignanese che ne consenta il declassamento a Strada urbana nel tratto di attraversamento della frazione.

Il tracciato (circa Km. 0,3) evidenziato nelle Tavole P10 e P11 "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000, potrà subire modifiche in fase esecutiva in relazione ai necessari approfondimenti conoscitivi.

Dovrà essere realizzato con unica carreggiata con 2 sensi di marcia e banchine laterali di ml. 1,00 ciascuna, per una larghezza complessiva di ml. 9,00.

Pavimentazione in manto bituminoso.

#### 2 - **Strade urbane**

Come previsto dal Piano Strutturale il Regolamento Urbanistico conferma la realizzazione di *bypass urbano Carmignano-S. Cristina a Mezzana* tra gli abitati di Carmignano (innesto in località "Il Bagno") e S. Cristina a Mezzana (innesto in località "La Pozzina") con funzione di circonvallazione, alleggerendo i centri abitati dal traffico di attraversamento fortemente penalizzante. Un **In corrispondenza del** raccordo con la Via Vergheretana è ~~indicated in località Marcignano~~ **prevista la realizzazione di un'area di parcheggio e di sosta e manovra bus.**

Il tracciato (circa Km. 1,9) evidenziato nelle Tavole P06, P09 e P10 "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000, potrà subire modifiche in fase esecutiva in relazione ai necessari approfondimenti conoscitivi.

Dovrà essere realizzato con unica carreggiata con 2 sensi di marcia e banchine laterali di ml. 1,00 ciascuna per una larghezza complessiva della sede stradale di ml. 9,00.

Pavimentazione in manto bituminoso.

In fase di progettazione dovrà essere posta particolare attenzione alla qualità paesistica del territorio attraversato mediante una integrazione con le sistemazioni a verde dei margini anche in funzione di una riqualificazione dello sky-line degli abitati.

In fase di progettazione esecutiva del tracciato dovrà essere prevista la salvaguardia dell'antica fontana Medicea.

### Art. 35.1 - Aree della Residenza (R)

#### 1 - **R1c**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.:

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1); interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

#### 2 - **R3a**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);**

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7. Non è ammessa la realizzazione di piscine.
- 3 - **R3b.23** Via delle Ginestre - Verghereto (Tav. P18)  
Nuova edificazione di completamento  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 150
  - ~~Sc max mq. 100~~
  - H max ml. 6,50
  - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1. Non è ammessa la realizzazione di piscine.
- 4 - **R4.6** Via delle Ginestre - Verghereto (Tav. P19)  
Intervento di sostituzione del fabbricato esistente (ex scuola) con edificio a destinazione residenziale (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.)  
*Dati urbanistici*:
- SUL max mq. 300
  - Sc max mq. 200
  - H max ml. 6,50
  - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

**Art. 39.8 – UTOE 5 – RTc.3 Campeggio Lago Castagnati**

- 1 - L'area **RTc.3** situata sulla sponda Ovest del Lago Castagnati è evidenziata nella Tav. A "Usi e modalità di intervento – Il Territorio Aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - E' destinata alla realizzazione di campeggio in strutture leggere con basamento in legno ancorato a terra per complessive n. 10 unità, di superficie utile non superiore a mq. 50, h max ml. 2,50.  
Valgono le disposizioni dell'Art. 26.3 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
  - attrezzature di supporto consistenti in custodia, reception, bar, servizi e deposito per una SUL massima complessiva non superiore a mq. 150, h max ml. 2,50, realizzate in strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.);
  - parcheggi dimensionati per un minimo di 1 posto auto ogni 2 posti letto maggiorati di una percentuale non inferiore al 20% del totale per ospiti e ubicati nelle vicinanze degli accessi meccanizzati al campeggio;
  - dovranno essere previste aree aperte di uso comune, spazi attrezzati per gioco bambini, attività sportive libere e relax;
  - per il trattamento dei reflui civili valgono le disposizioni del Regolamento Comunale per il rilascio delle autorizzazioni allo scarico di acque reflue domestiche (o ad esse assimilate) recapitanti al di fuori della pubblica fognatura DCC n.41 del 30/09/2004.
- 3 - Per l'area totalmente ricadente in zona boscata si applicano le disposizioni della L.R. 39/2000 e relativo Regolamento di Attuazione e della "Disciplina dei beni paesaggistici" del Piano Paesaggistico Regionale (DCR 37/2015 Art. 12).
- 4 - Per la parte di area ricadente all'interno del perimetro dei territori contermini ai laghi come definiti dal Dlgs. 42/2004 valgono le disposizioni dell'Art. 7 della suddetta "Disciplina dei beni paesaggistici".
- 5 - La progettazione degli interventi che saranno realizzati con Piano Attuativo dovrà interessare l'intera area **RTc.3** e contenere la dimostrazione di impatto paesistico.