

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 2945154 mq

Normativa vigente sull'area

Zona	E8: Le colline del Valdarno
------	-----------------------------

Zona

E8: Le colline del Valdarno

- Art. 53 SOTTOZONE "E8" - LE COLLINE DEL VALDARNO

Art. 53 SOTTOZONE "E8" - LE COLLINE DEL VALDARNO

Le colline del Valdarno comprendono le aree ad ovest del territorio comunale tra la valle dell'Arno ed i pianalti della Setteponti, esse sono caratterizzate da una rilevante semplificazione del paesaggio con prevalenza di seminativi e pascoli. Esse sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati del R.U.

Parametri di edificazione - Prescrizioni tecniche

- - H max. mt. 7.00;
- - distanza dai confini 5 mt.;
- - distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile. (non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate antistanti);
- - piani fuori terra = n_{max} 2;
- - divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno ad esclusione degli accessi ai locali cantina, locali di stagionatura o simili, da realizzarsi con PAPMAA previo parere favorevole sull'inserimento paesaggistico-ambientale da parte della Commissione per il Paesaggio;
- - divieto di realizzare balconi e terrazze e terrazze a tasca sulla copertura;
- - divieto di realizzare logge o portici su più di un fronte dell'edificio. La riproposizione della loggia o del portico dovrà comunque richiamare i caratteri compositivi, tipologici e materici del patrimonio edilizio tradizionale.
- - divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.
- - obbligo di mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.
- - La realizzazione delle tettoie sarà assimilata agli "interventi pertinenziali" con le modalità e comma 2 lett.e) dell'art 135 LR 65/2014, dovranno essere contenuti nel limite massimo di 20mq di superficie non residenziale accessoria (SNR) ed entro il limite del 20% del volume dell'edificio;
- - l'altezza media delle tettoie non dovrà essere maggiore di 2.50m, dovranno essere realizzate in legno o materiale leggero e comunque rispettando gli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenza. In ogni caso non dovranno avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo;
- - La superficie degli interrati non potrà eccedere la proiezione della superficie coperta ad eccezione delle intercapedini.

In tali sottozone, oltre a quanto previsto in tutto il territorio rurale, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manufatti precari;
- b) annessi agricoli fuori parametro;
- c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale;
- d) Edifici residenziali rurali di nuova costruzione;
- e) Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione;
- f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - >f1) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;
 - >f2) interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale;
 - >f3) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;
- g) Impianti pubblici o di pubblico interesse;
- h) Recupero degli oliveti abbandonati.

Tali interventi sono specificatamente disciplinati ai punti di seguito definiti:

▪ a) **Manufatti precari**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

▪ b) **annessi agricoli fuori parametro**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

▪ c) **annessi agricoli per agricoltura amatoriale**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

▪ d) **Edifici residenziali di nuova costruzione**

Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto e nei limiti e con le modalità di cui alla LR 65/2014 e relativo regolamento di attuazione Titolo IV CAPO III e successive modifiche ed integrazioni.

La dimensione massima di ogni unità abitativa non potrà eccedere 150 m² di superficie utile abitabile (SUA).

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti consolidati nell'area quali: i rapporti tra il percorso e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi.

La realizzazione degli edifici è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- - la copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 32% e non inferiore al 25% e manto di tegole e coppi staccati;
- - per le strutture in elevazione è prescritto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale con integgiatura in colori tipici presenti nella zona;
- - gli infissi esterni, da realizzarsi in forme, disegno e partiture di tipo tradizionale, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con coloriture tradizionali. L'oscuramento esterno, qualora previsto, dovrà essere eseguito con persiane in legno naturale o verniciato in colori tradizionali,
- - i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, dovranno essere in lamiera verniciata nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone.
- - dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione.

Sono consentite inoltre soluzioni e tecniche di bioedilizia orientate al perseguimento di alte prestazioni di efficienza energetica, (degli impianti e degli involucri edilizi) e il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili purché vengano rispettate le tipologie e le caratteristiche compositive e di finitura del patrimonio edilizio tradizionale.

I progetti dovranno acquisire parere preventivo della Commissione Comunale del Paesaggio.

▪ e) **Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione**

Nelle sottozone "E8" sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla LR 65/2014 e relativo regolamento di attuazione Titolo IV CAPO III e successive modifiche e integrazioni.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio; del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

- - la copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 32% e non inferiore al 25% e manto di tegole e coppi staccati;
- - per le strutture in elevazione è prescritto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale con integgiatura in colori tipici presenti nella zona. Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio e l'uso di materiale e pezzatura tipici delle tradizioni del luogo;
- - gli eventuali canali di gronda e i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, dovranno essere in lamiera verniciata nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone.

Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 1 art. 81 della L.R. 65/2014 gli annessi agricoli realizzati in forza delle presenti disposizioni non potranno mutare la loro destinazione d'uso agricola e dovranno essere rimossi al termine della validità del programma aziendale salvo proroga del programma o attuazione di nuovo programma.

Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli annessi stessi si applicano le disposizioni di cui all'art. 196 della L.R. 65/2014 e s.m.e.i.

- **f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente**
- **>f1) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste.

In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi f2 e f3.

- **>f2) Interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale**

Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia per le quali valgono le disposizioni di cui al punto f3.

Sono riservate all'Imprenditore Agricolo-professionale (IAP):

- a) interventi di ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 m³ per ogni abitazione rurale, purché senza aumento delle unità abitative e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 m³ ;
- b) trasferimenti di volumetrie che non eccedano per singolo edificio aziendale il 20% del volume degli edifici aziendali fino ad un massimo di 600 m³ di volume ricostruito; tali trasferimenti dovranno compiersi nell'ambito della stessa azienda proponente e comunque all'interno dell'utote o utote contigue. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a).

Gli interventi descritti nel paragrafo sopra riportato non devono comportare un aumento delle unità residenziali rurali ed il mutamento della destinazione d'uso agricola. Detti interventi sono subordinati al parere favorevole della commissione paesaggistica.

Nel caso che gli interventi sopradescritti lett. a) e b) siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare attraverso atto unilaterale d'obbligo a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.

- **>f3) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola**

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e conservativa, sostituzione edilizia, nei limiti e con le modalità di seguito elencate:

a) Addizioni volumetriche agli edifici esistenti:

- - Ampliamento dell'organismo edilizio ed entro il limite del 20% di incremento volumetrico dell'organismo edilizio stesso fino ad un massimo di 50 m² di SUL; detti ampliamenti non potranno comportare incremento del numero delle unità abitative;
- - Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare aumento del numero di unità abitative, rialzamenti superiori a 1,50 m dovranno comunque essere contenuti nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.
- - Gli interventi non potranno interessare edifici in corso di costruzione o trasformazione.
- - Non potranno essere ripetuti gli interventi già effettuati nei termini di validità del precedente regolamento urbanistico.
- - Gli organismi edilizi che hanno realizzato interventi nei termini del precedente regolamento urbanistico non potranno essere interessati da frazionamento.

b) Interventi pertinenziali all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale:

- - Dovranno essere contenuti nel limite del 20% del volume dell'edificio fino ad un massimo di 20m² di superficie non residenziale accessoria (SNR);
- - L'altezza media non potrà essere superiore a 2,50 m;
- - Sono ricomprese in questo intervento le tettoie.

c) Interventi di Sostituzione edilizia:

- - Potranno comportare al massimo l'incremento di un alloggio per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60m²;

- - Le ricostruzioni non potranno comunque eccedere i 200m² di SUL., dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze al fine di ricostituire gli spazi dell'aggregato agricolo tutelando i caratteri storico testimoniale;
- - Gli interventi potranno interessare unicamente costruzioni che escludano qualsiasi interesse di tipo storico-documentale-tipologico.
- - Gli interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione del parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Non sono ammissibili gli interventi di demolizione ed esclusione di quelli preordinati alla contestuale ricostruzione.

Gli interventi di cui al punto f3 a) - f3 b) - f3 c) dovranno essere intesi come una tantum.

Gli interventi di cui al punto f3 a) - f3 c) non potranno essere cumulabili.

- **>f3f) mutamenti di destinazione d'uso**

I mutamenti di destinazione d'uso potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60 m²;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®