

ALLEGATI
CESPITE “B”

Allegato 1B

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FABBRICATO
OGGETTO DI
PERIZIA



ACCESSO DA
STRADA VICINALE
AD USO COMUNE

FOTO 1) Vista lato Nord

FABBRICATO
OGGETTO DI
PERIZIA



ACCESSO DA
STRADA VICINALE
AD USO COMUNE

FOTO 2) Vista lato Sud-Ovest

FABBRICATO
OGGETTO DI
PERIZIA



FOTO 3) Vista lato Nord



FOTO 4) Vista Interna – ingresso/soggiorno



FOTO 5) Vista Interna – soggiorno/angolo cottura



FOTO 6) Vista interna – Bagno piano terra



FOTO 7) Vista interna – Camera

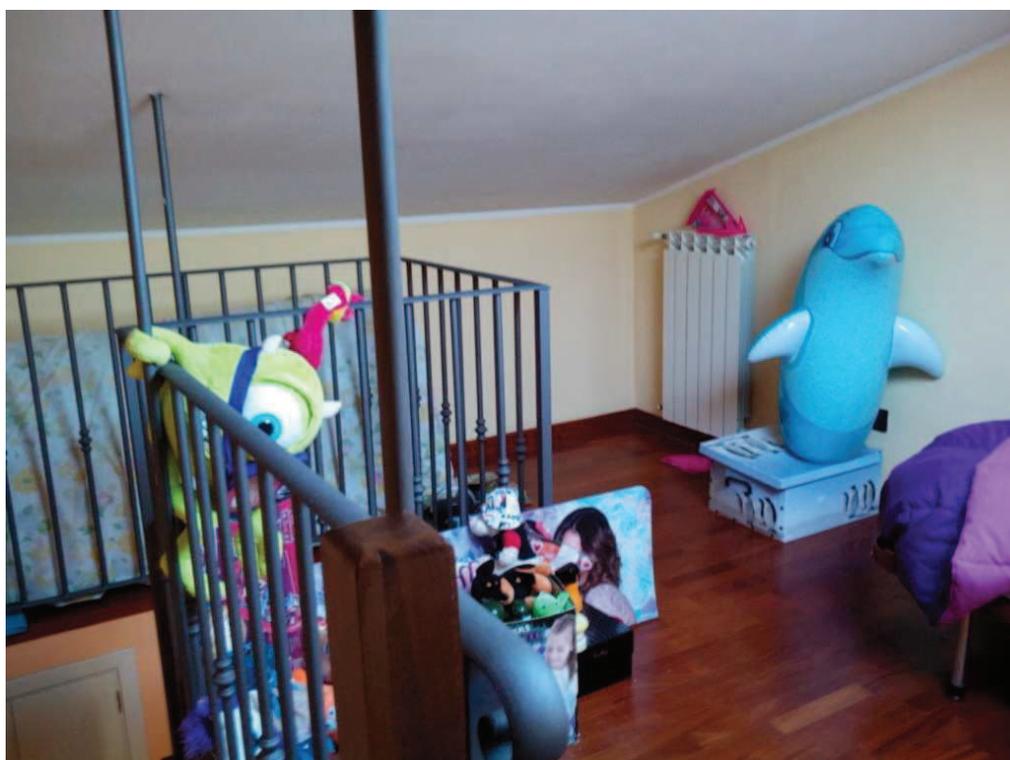


FOTO 8) Vista interna - soppalco

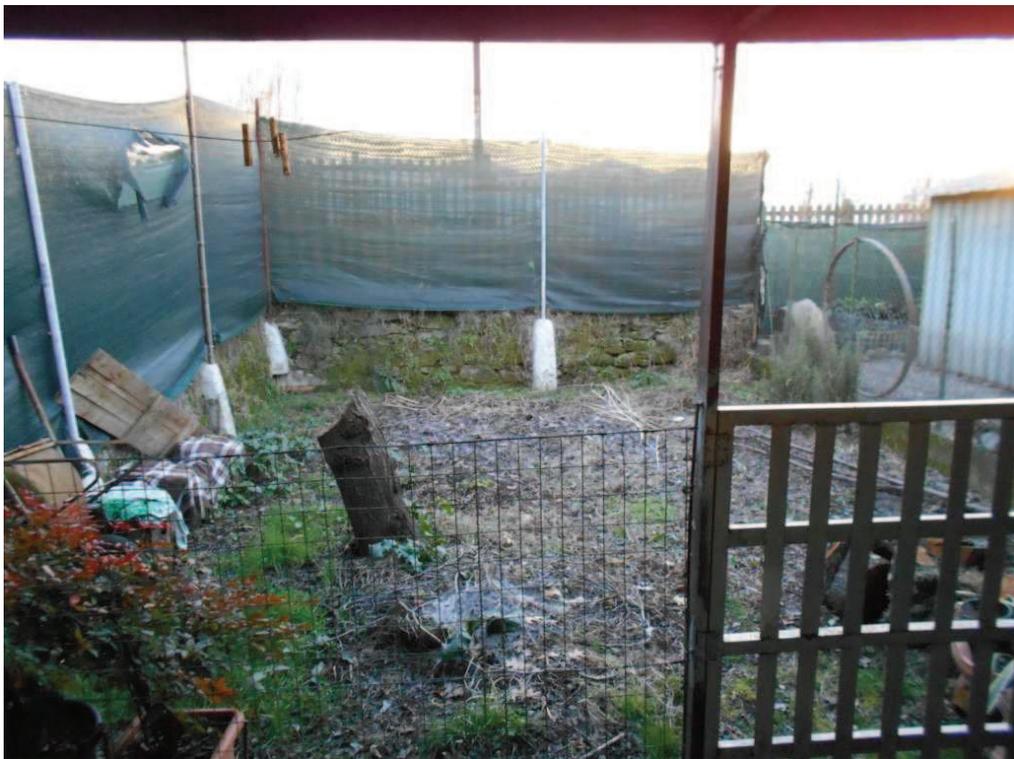
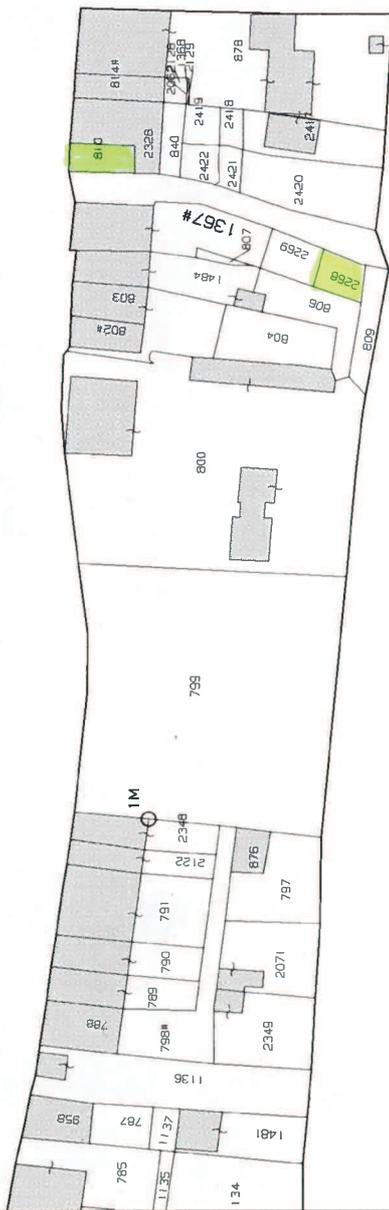


FOTO 9) Resede esterna mappale 2268

Allegato 2B

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



N=57500

Allegato 3B

VISURE CATASTALI

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/01/2017

Data: 26/01/2017 - Ora: 17.01.50 Fine

Visura n.: T295450 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAPANNORI (Codice: B648)
	Provincia di LUCCA
Catasto Fabbricati	Foglio: 76 Particella: 810 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		76	810	1			A/3	4	3,5 vani	Totale: 67 m ² Totale escluse aree scoperte**: 67 m ²	Euro 278,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DEI BACCIONI piano: T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/01/2017

Data: 26/01/2017 - Ora: 17.02.25 Fine

Visura n.: T295779 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAPANNORI (Codice: B648)
	Provincia di LUCCA
Catasto Terreni	Foglio: 76 Particella: 2268

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	76	2268		-	SEMIN ARBOR 1	00 31	D2	Euro 0,27	Euro 0,18	FRAZIONAMENTO del 13/06/2006 protocollo n. LU0078176 in atti dal 13/06/2006 (n. 78176.1/2006)	
Notifica				Partita							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/12/2006 Repertorio n.: 27771 Rogante: DE STEFANO FRANCESCO Sede: LUCCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 15805.1/2006)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato 4B

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca**

Dichiarazione protocollo n. LU0183820 del 26/08/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Capannori

Via Dei Baccioni (tassignano)

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 76

Particella: 810

Subalterno: 1

Compilata da:
Pellegrini Giuseppe

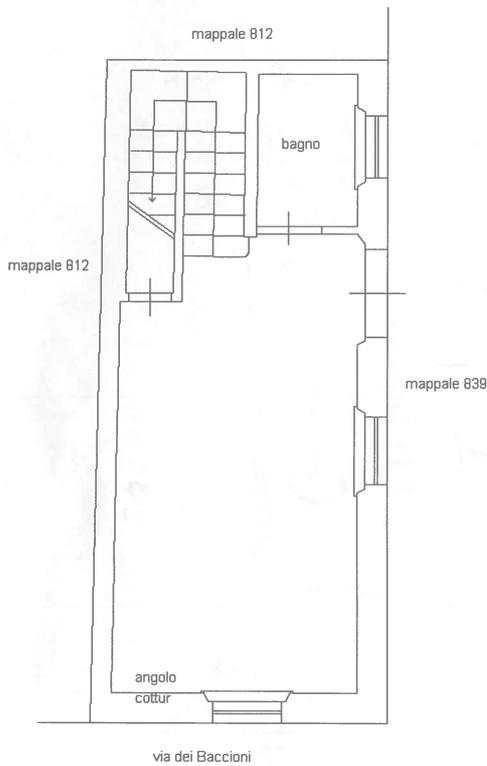
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lucca

N. 1435

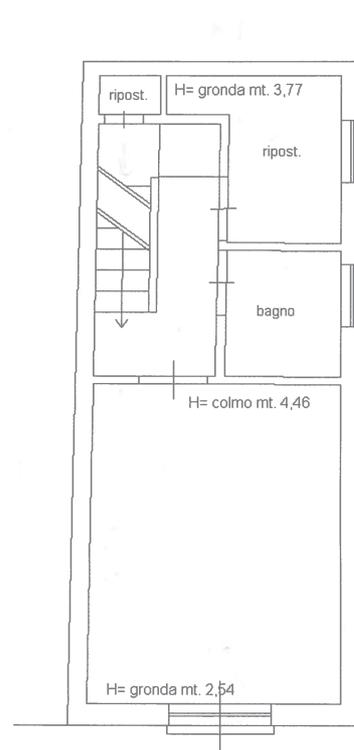
Scheda n. 1

Scala 1:100



Pianta Piano Terra

H= mt. 2,90



Pianta Piano Primo

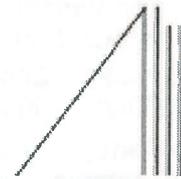


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/10/2016 - Comune di CAPANNORI(B648) - Foglio: 76 Particella: 810 - Subalterno 1 - VIA DEI BACCIONI piano: T-1;

Ultima Planimetria in atti

Allegato 5B

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA 3° comma art. 30 D.P.R. n° 380 del 06/06/2001



Il sottoscritto Dirigente del Servizio "Servizi alla Città",

VISTA l'istanza inviata in d 27/10/2016 acquisita agli atti di questa Amministrazione con il protocoll 76033

con la quale residente nel Comune di Lucca, Via per S. Maria del Giudice, 2064,

ai sensi del 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, chiede che venga rilasciato un certificato di destinazione urbanistica, riguardante le aree contraddistinte al Catasto Terreni del

FOGLIO	MAPPALE
76	1367
76	2268
76	2269
76	810

VISTA la determinazione dirigenziale n° 759 del 09/05/2014 emessa dal Dirigente del Servizio Politiche per lo Sviluppo e la Gestione del Territorio e Servizi alle Imprese;

VISTI gli estratti della mappa catastale allegati alla richiesta di cui sopra;

VISTI gli atti esistenti in Ufficio;

VISTO l'art. 107 del decreto legislativo 18 Agosto 2000 n° 267;

VISTO il primo Regolamento Urbanistico approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n° 38 del 20/04/2004, n° 40 del 21/04/2004 e n° 41 del 22/04/2004, entrato in vigore dal 1° giugno 2004;

VISTA la Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata ai sensi della L.R. n° 1/05 dal Consiglio Comunale di Capannori con deliberazioni n° 13 del 12/03/2009, n° 14 del 13/03/2009 e n° 15 del 16/03/2009, pubblicata sul BURT n° 17 del 29/04/2009;

VISTA la Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata e parzialmente nuovamente adottata, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n° 65/14 con deliberazione n° 69 del 27 novembre 2015, pubblicata sul BURT n° 5 del 03/02/2016;

U
COMUNE DI CAPANNORI
Comune di Capannori
Protocollo N.0078875/2016 del 10/11/2016

VISTA la definitiva approvazione ai sensi dell'art. 19 c. 4 della L.R. n° 65/14, delle parti nuovamente adottate della Variante Generale al Regolamento Urbanistico, con deliberazione n° 46 del 06/07/2016, pubblicata sul BURT n° 33 del 17/08/2016;

VISTA la Variante Semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/14, approvata con deliberazione n° 72 del 19/10/2016, in attesa di efficacia;

VISTA la Cartografia delle Aree Percorse dal Fuoco approvata dal Comune di Capannori ai sensi dell'art. 10 comma 2 della Legge 21 novembre 2000 n° 353 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi) e dell'art. 70 ter della Legge Regionale 21 Marzo 2000 n° 39 e successive modifiche ed integrazioni (Legge forestale della Toscana);

VISTO l'art. 253 del D. Lgs. 3/04/2006 n° 152 "Norme in materia ambientale";

CERTIFICA, PER QUANTO ATTIENE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

che le aree sopraindicate sono inserite:

F.	Mapp			
76	1367		art. 46 del R.U. "aree a prevalente uso agricolo"	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
76	1367	inoltre	art. 48 del R.U. "insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale"	
76	2268		art. 46 del R.U. "aree a prevalente uso agricolo"	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
76	2268	inoltre	art. 48 del R.U. "insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale"	
76	2269		art. 46 del R.U. "aree a prevalente uso agricolo"	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
76	2269	inoltre	art. 48 del R.U. "insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale"	
76	810		art. 46 del R.U. "aree a prevalente uso agricolo"	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
76	810	inoltre	art. 48 del R.U. "insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale"	

U

COMUNE DI CAPANNORI
Comune di Capannori
Protocollo N. 0078875/2016 del 10/11/2016

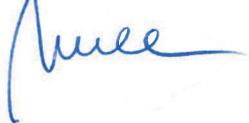
Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici.

Si fa presente che sono comunque fatte salve le eventuali limitazioni all'attività edilizia che possono derivare da quanto stabilito nel "Titolo VI – Tutela e salvaguardia delle risorse territoriali" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, dalle normative previste dalle Autorità di Bacino nonché da eventuali servitù, fasce di rispetto e/o di salvaguardia derivanti da infrastrutture, opere e installazioni presenti e/o previste nell'area da Enti esterni a questo Comune.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici.

In sostituzione del dirigente
Il Funzionario dell'Ufficio
Responsabile del Procedimento

arch. Michele Nucci



Allegato 6B

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
REGOLAMENTO URBANISTICO
VIGENTE

- per gli immobili esistenti l'applicazione delle norme di cui all'art. 48 limitatamente alle destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, riferite alle seguenti categorie funzionali;
 - g) agricola ed altre attività ad essa connesse;
 - a) residenziale;
 - c) commerciale al dettaglio, limitatamente alla sottocategoria funzionale 3 (pubblici esercizi ecc.);
 - e) servizio e direzionale limitatamente alla sottocategoria funzionale 1 di uso pubblico;

AREE PROTETTE

Sono quelle aree di alto valore naturalistico-ambientale istituite ai sensi della L. 394/91 e della legge Galasso n° 49/95, nelle quali sono consentiti solo gli interventi volti alla conservazione del suolo, sottosuolo, della rete idrografica e della qualità delle acque, acque, fauna, flora, oltre agli interventi di recupero e di restauro. Possono altresì essere consentite attività di osservazione, di studio e di valorizzazione. Per l'ANPIL del Bottaccio, fino all'approvazione degli atti che concludono i provvedimenti di verifica ai fini dell'inclusione nel sistema regionale delle aree protette in una delle tipologie previste dalla nuova legge L.R. 30/2015 (che ha abrogato la L.R. 49/95) vale la presente disciplina.

Art. 46 Aree a prevalente uso agricolo

Sono comprese in questa classificazione le aree, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, caratterizzate da un prevalente uso agricolo del suolo anche se con la presenza di una edificazione diffusa in larga parte non funzionale all'utilizzo agricolo produttivo.

In queste aree sono ammesse le trasformazioni funzionali legate all'effettuazione della coltivazione del suolo e delle altre attività primarie così come regolate dal Titolo IV, capo III della L.R.T. 65/14 e dal relativo regolamento di attuazione, nonché dalle presenti norme.

Negli edifici esistenti è ammesso, ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, oltre alle destinazioni d'uso riferite alla seguente categoria funzionale agricola ed altre attività ad essa connesse, il mantenimento delle seguenti destinazioni:

residenziale, turistico-ricettive, culturali, sportive, per il tempo libero, pubblici esercizi, direzionale, commercio di vicinato, artigianato di servizio, attività pubbliche o di interesse pubblico; il mantenimento delle attività produttive esistenti è consentito qualora non comporti pregiudizio per la viabilità, le residenze e le attività agricole; nuove attività industriali e artigianali, potranno essere consentite negli edifici esistenti già con la stessa destinazione d'uso, a condizione che non venga aumentato il numero di unità immobiliari e che sia documentata la compatibilità con il contesto urbano esistente, attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale, nella quale si dimostri:

- che non vengano previste emissioni in atmosfera oltre i limiti consentiti, dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006;
- che i valori limite di immissione dei rumori nell'ambiente, generati dalla nuova attività, siano contenuti nei limiti del piano della classificazione acustica comunale, per la relativa zona di appartenenza;

- che sia previsto e preventivamente autorizzato ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente;

- che si dimostri la sostenibilità del traffico veicolare indotto dalla nuova attività sulla viabilità esistente, sia in termini quantitativi che per dimensione dei mezzi di trasporto delle merci prodotte e delle materie prime.

Per gli edifici esistenti, per il cambio di destinazione in residenziale, le loro pertinenze, le aree connesse e per la realizzazione di nuovi edifici rurali si applicano le disposizioni dell'art. 48.

Le recinzioni di aree libere da fabbricati dovranno essere realizzate con semplici pali e rete; per le recinzioni di aree di pertinenza di fabbricati esistenti si applicano le norme di cui all'art. 48.

Tutti gli interventi che incidono sul paesaggio, eccedenti le normali cure colturali, sono sottoposti alla disciplina di cui al successivo art. 54.

Art. 47 Aree agricole periurbane

Sono comprese in questa classificazione le aree, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, in prossimità o all'interno delle zone urbanizzate nelle quali i fondi agricoli sono strettamente interrelati a manufatti o costruzioni che ne condizionano l'utilizzazione. Il ruolo di queste aree è quello di contribuire al miglioramento della qualità e della vivibilità degli insediamenti, attraverso l'integrazione tra la residenza e l'attività agricola con essa compatibile, anche quando esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali.

La superficie delle serre a carattere stagionale non dovrà superare 1/10 dell'area di proprietà; esse dovranno distare non meno di ml 10 dai fabbricati e ml 5 dai confini.

Ogni intervento sul suolo dovrà prevedere la messa a dimora di alberature, la sistemazione delle aree libere con spazi verdi, la regimazione delle acque.

La eventuale realizzazione di sagre o altre manifestazioni non dovrà alterare le caratteristiche dell'area limitando le modifiche morfologiche e mantenendo le superfici permeabili.

Nell'area pertinenziale degli edifici esistenti, ricadente in area agricola periurbana, sono ammesse opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni entro il limite del 25% dell'area e non oltre ml 50 dall'immobile principale; le rimanenti aree dovranno prevedere sistemazioni a verde.

Per gli edifici esistenti, per il cambio di destinazione in residenziale, le pertinenze e aree connesse e per la realizzazione di nuovi edifici rurali, si applicano le disposizioni dell'art. 48.

Negli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, oltre alle attività agricole ed altre attività ad essa connesse, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:

e) servizio e direzionale;

Art. 48 Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale

La presente disciplina si articola nelle seguenti sezioni:

1. **NORME A CARATTERE GENERALE**
 - distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade
 - interventi di demolizione e ricostruzione
 - ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti
2. **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:**
 - agriturismo
 - interventi sul patrimonio edilizio con destinazione agricoli
 - interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola
 - interventi sul patrimonio edilizio con destinazione non agricola
 1. edifici a destinazione residenziale
 2. edifici e volumetrie con destinazione non residenziale
 3. mutamento della destinazione d'uso di edifici produttivi e di servizio ed interventi ammessi
 - opere pertinenziali
 - prescrizioni sulle modalità tecniche da adottare negli interventi sul patrimonio edilizio storico
3. **COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI RURALI**
 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale
 1. nuove abitazioni
 2. nuovi annessi agricoli
 - annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime
 - annessi per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole
 - serre e manufatti precari
 - annessi per il ricovero degli animali
 1. ricoveri per equini e bovini
 2. ricoveri per cani ad uso familiare, per la caccia e per piccoli allevamenti
 3. modeste strutture per allevamenti avicoli e cunicoli a carattere familiare

In tali zone si applicano le norme previste dal Titolo IV Capo III "Disposizioni sul Territorio rurale" della Legge 10/11/2014 n.65 con le seguenti specifiche.

1. NORME A CARATTERE GENERALE

Distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade

Per le nuove costruzioni e ricostruzioni con spostamento, la distanza dai fabbricati non dovrà essere inferiore a ml 10.00, e la distanza dai confini non inferiore a ml 5.00.

E' ammessa la costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti o sul limite di proprietà tra zone con la stessa disciplina urbanistica, secondo le norme del Codice Civile.

Per ampliamenti, sopraelevazioni e pertinenze le distanze sono regolate dal Codice Civile, salvo che il terreno confinante non sia disciplinato da norme sulle distanze più restrittive, che in questo caso, dovranno essere rispettate anche per l'intervento in previsione.

In deroga a quanto sopra è ammessa la possibilità di costruire sul confine di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, con esclusione degli interventi a confine con zone omogenee a destinazione d'uso pubblica.

Nel caso in cui la zona sia adiacente ad un'area destinata ad uso pubblico, sottoposta pertanto a possibile procedura espropriativa o comunque di acquisizione pubblica, la distanza prescritta deve essere osservata anche rispetto al limite di zona urbanistica, al fine di salvaguardare il corretto utilizzo pubblico dell'area.

In tutti i casi dovrà essere rispettata la distanza da pareti finestrate come indicata dal D. M. 1444/68.

All'interno del perimetro dei centri abitati come individuati dal Codice della Strada, le nuove costruzioni e ricostruzioni con spostamento devono rispettare una distanza di ml 10,00 dalle strade pubbliche; gli ampliamenti possono essere realizzati a distanza dalle strade inferiori soltanto per consentire il rispetto di allineamenti determinati da edifici esistenti o per motivi orografici e previo parere dell'ente preposto alla tutela dell'infrastruttura.

Interventi di demolizione e ricostruzione

E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all'art. 11, di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche qualora, previa perizia redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. In ogni caso la ricostruzione dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi.

La demolizione e ricostruzione con spostamento planivolumetrico nella misura strettamente necessaria è consentita esclusivamente per la realizzazione e la modifica di viabilità pubblica o per la messa in sicurezza rispetto alla stessa, per la messa in salvaguardia da rischi idrogeologici o idraulici qualora, non sia possibile o estremamente complesso e oneroso il mantenimento in sito, e per altre necessità di pubblico interesse. La necessità degli interventi dovrà essere opportunamente documentata, e verificata dai competenti uffici preposti alla tutela dei vincoli.

L'intervento di demolizione e ricostruzione con spostamento può essere consentito anche per le volumetrie accessorie e secondarie, la cui presenza e conformazione siano considerate incongrue con il contesto ambientale nel quale sono inserite.

Nelle ricostruzioni possono essere consentiti l'ampliamento e il cambio di destinazione nei casi e con le modalità disciplinati dal presente articolo.

In relazione all'entità degli interventi il progetto, su parere degli uffici, potrà essere sottoposto a piano di recupero.

Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti

Il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, è consentito secondo i criteri descritti all'art. 11 delle presenti norme, ad eccezione degli interventi descritti alla lettera e3), che sono consentiti qualora l'immobile originario ricada in almeno una delle seguenti condizioni:

- in aderenza a fabbricati esistenti;
- in presenza di abitazioni esistenti poste a distanza inferiore a 20 mt.
- all'interno delle "aree agricole periurbane"

- all'interno degli insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale e di nuova classificazione individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U.;
- all'interno del territorio rurale, ad eccezione delle aree boschive e ripariali, in presenza di un fabbricato esistente posto nella stessa area di pertinenza e della medesima proprietà;

E' ammesso il recupero delle volumetrie di cui sopra anche in addizione volumetrica al fabbricato principale esistente all'interno dell'area di pertinenza della medesima proprietà.

2. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Agriturismo

L'attività di agriturismo è consentita nel rispetto della Legge Regionale 23 giugno 2003, n. 30 "Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana" e successive modificazioni.

Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione agricola

In tutte le zone in cui è suddiviso il territorio rurale, in assenza del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014 sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempre che non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, i seguenti interventi:

- la manutenzione straordinaria;
- il restauro ed il risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia conservativa;
- la ristrutturazione edilizia ricostruttiva con le seguenti limitazioni:
 - demolizione e ricostruzione in sito come definita all'art. 11 delle presenti norme;
 - demolizione e ricostruzione nel lotto di pertinenza in configurazione autonoma, oppure con accorpamento all'edificio principale esistente, di volumetrie secondarie la cui presenza e conformazione siano da considerare incongrui con il contesto ambientale nel quale sono inseriti e purché non siano stati autorizzati come pertinenze o volumi accessori.
- per le abitazioni rurali esistenti gli interventi pertinenziali fino alla concorrenza delle superfici accessorie indicate all'art. 11 punto 5 delle presenti norme e comunque entro i limiti di volume lordo previsti dall'art. 79 comma 2 lettera c) della L.R. 65/14;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;
- gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica;
- le addizioni funzionali come definite all'art. 11 delle presenti norme;
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, è consentito secondo i criteri descritti all'art. 11 delle presenti norme, ad eccezione degli interventi descritti alla

lettera e3), che sono consentiti qualora l'immobile originario ricada in almeno una delle seguenti condizioni:

- in aderenza a fabbricati esistenti;
- in presenza di abitazioni esistenti poste a distanza inferiore a 20 mt.
- all'interno delle "aree agricole periurbane"
- all'interno degli insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale e di nuova classificazione individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U.;
- all'interno del territorio rurale, ad eccezione delle aree boschive e ripariali, in presenza di un fabbricato esistente posto nella stessa area di pertinenza e della medesima proprietà;
E' ammesso il recupero delle volumetrie di cui sopra anche in addizione volumetrica al fabbricato principale esistente all'interno dell'area di pertinenza della medesima proprietà.
- gli interventi di sostituzione edilizia;
- le piscine;
- la sostituzione edilizia comprensiva delle addizioni funzionali;

All'imprenditore agricolo-professionale sono inoltre riservati:

a) gli interventi di ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi;

b) i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a).

I suddetti interventi possono comportare un aumento delle unità residenziali, ferma restando la destinazione d'uso agricola.

Nel caso in cui i suddetti interventi edilizi di cui al comma 1 lettere c), d), e) e di cui al comma 2, lettera b) dell'art. 71 della L.R. 65/14 siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per quindici anni dalla loro realizzazione.

Previa approvazione del programma aziendale di miglioramento e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel P.T.C.P. e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- ristrutturazioni urbanistiche;
- trasferimenti di volumetrie, ed ampliamenti volumetrici di cui alle suddette lettere a) e b) ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale;
- fatti salvo quanto previsto all'art. 81 della L.R. 65/14, mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole, compresi quelli di valenza storico testimoniale, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo e a condizione che mantengano in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel P.T.C.P.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo.

Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola

Fatto salvo quanto previsto all'art. 81 della L.R. n. 65/14, previa approvazione del programma aziendale i sensi dell'art.74 della L.R, 65/14, è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, compresi quelli di valenza storico testimoniale, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo e a condizione che si mantengano in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel PTC .

Fatto salvo quanto previsto all'art. 81 della L.R. n. 65/14, per le unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate in muratura anteriormente al 1942, per gli edifici rurali compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, realizzate in muratura, per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 10/1979, ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 64/1995 e ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 01/2005, è consentito il mutamento della destinazione d'uso, solo se l'immobile è situato all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U., esclusivamente per la realizzazione di una nuova unità residenziale a condizione che la superficie utile lorda originaria sia non inferiore a mq 60 in un unico corpo di fabbrica. L'intervento è concesso senza aumento della superficie utile lorda esistente ma soltanto con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti.

E' ammessa la rifusione di annessi agricoli già posti in aderenza a fabbricati residenziali, senza limiti di superficie, purché non si creino nuove unità abitative.

E' inoltre consentito l'accorpamento a parità di superficie utile lorda delle altre volumetrie con destinazione non residenziale, recuperate nel lotto di pertinenza, come meglio descritto al successivo punto 2. *"Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale"*.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo e devono garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici.

Per gli "Insediamenti consolidati nel territorio rurale di nuova classificazione" sono ammessi i medesimi interventi di cui agli insediamenti consolidati derivati dal Piano Strutturale, con le limitazioni e indicazioni contenute nell'apposita "schedatura del patrimonio edilizio esistente in zona agricola".

All'atto di presentazione della richiesta di cambio di destinazione ad uso residenziale, dovrà essere verificato il rispetto delle distanze minime prescritte alla voce "Annessi per il ricovero degli animali" di cui al presente articolo, con esclusione dei modesti allevamenti di animali da cortile ad uso familiare. Il cambio di destinazione potrà pertanto essere rilasciato solo se conforme alle vigenti norme igienico-sanitarie.

Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, per il mutamento della destinazione d'uso agricola, devono essere corrisposti gli specifici oneri stabiliti nel relativo Regolamento Comunale.

Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali con aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale fornendo

idonee garanzie e a tal fine, devono sottoscrivere una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente, in cui siano individuate le aree di pertinenza degli edifici e con il quale il proprietario si impegni:

- alla realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale;
- a vincolare la superficie di terreno interessata alla richiesta affinché non possa essere ceduta separatamente dall'edificio;
- a mantenere a coltura le superfici agricole;
- a effettuare la costante manutenzione delle sistemazioni agrarie tradizionali, delle opere di regimazione idraulica, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore
- la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza così individuate, corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, i titoli abilitativi necessari per realizzare interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono corredati:

- da una stima del costo degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio;
- dalla documentazione relativa alle risorse ambientali di cui all'articolo 9, comma 6, lettera f) del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. n. 1/05, ed a quelle individuate dal P.T.C.P.;
- da adeguate forme di garanzia per la realizzazione degli interventi previsti.

Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultino inferiori agli oneri stabiliti nel Regolamento Comunale, è dovuta al Comune la relativa differenza.

Gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola devono essere computati, ai fini dimensionali, come nuove realizzazioni. Pertanto tali interventi saranno consentiti solo previa verifica da parte degli uffici comunali del rispetto dei limiti massimi prescritti dall'art. 102 del Piano Strutturale.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola

Per gli edifici esistenti come definiti all'art. 4 con destinazione non agricola autorizzati successivamente al 01.06.2004 originati da ex zone di completamento, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, interventi di addizione funzionale nei limiti descritti all'art. 11 delle presenti norme. Possono essere consentiti frazionamenti dell'immobile ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative non inferiore a 60 mq di superficie utile abitabile e a condizione che sia dimostrata la possibilità di reperire, nell'area di pertinenza, 2 posti auto per alloggio. La realizzazione delle pertinenze, è ammessa limitatamente alle unità non derivate da frazionamento nei limiti consentiti all'art. 11 punto 5 delle presenti norme, a

condizione che il volume lordo aggiuntivo non sia superiore al 20% del volume lordo dell'edificio principale.

1. Edifici a destinazione residenziale

In tutte le zone agricole per le abitazioni esistenti diverse da quelle di cui al paragrafo precedente, come definite dall'art. 4 sono consentiti gli interventi:

- di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- di restauro e risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia, comprensivi delle addizioni funzionali definite all'art. 11 delle presenti norme;
- in alternativa all'addizione funzionale per le abitazioni esistenti sono consentiti, ad eccezione dei fabbricati ricadenti in zona omogenea "aree boschive e ripariali" disciplinata dall'art. 43 delle presenti norme, interventi di " addizione volumetrica per l'ampliamento della superficie utile lorda – S.U.L. dell'unità residenziale come di seguito indicata:

Superficie Utile Lorda	Ampliamento massimo fino a
inferiore o uguale a 60 mq	70%
superiore a 60 ed inferiore o uguale a 75 mq	55%
superiore a 75 ed inferiore o uguale a 90 mq	40%
superiore a 90 ed inferiore o uguale a 120 mq	30%
superiore a 120 mq.	20%

- di sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al presente articolo.

Le addizioni volumetriche e funzionali possono essere realizzate attraverso la sopraelevazione fino ad un massimo di tre piani fuori terra o aumento della superficie coperta che, nell'edilizia storica, può di norma interessare soltanto il fronte posteriore o quello laterale con esclusione di quello principale e comunque senza compromettere l'unitarietà degli affacci sugli spazi comuni negli insediamenti "a corte".

E' ammessa la rifusione a scopo residenziale delle unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate in muratura anteriormente al 1942 già in aderenza a fabbricati residenziali esistenti, senza limiti di superficie e di zona urbanistica, purché non si creino nuove unità abitative.

La sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità che il piano interessato risulti parte morfologica significativa del tipo edilizio ed elemento caratterizzante la configurazione architettonica dei prospetti, quali altane, presenza di continuità delle linee di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano.

Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente gli ampliamenti devono riprodurre le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo.

Le addizioni funzionali delle unità abitative non si possono effettuare su unità derivate da frazionamenti realizzati successivamente alla data di adozione delle presenti norme.

È consentito, in parziale deroga, il contestuale frazionamento e ampliamento dell'immobile a condizione che non si incrementi il numero di unità immobiliari potenzialmente ammesse per il fabbricato antecedente l'ampliamento.

Possono essere consentiti frazionamenti degli immobili ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq.

Possono comunque essere consentiti accorpamenti delle unità immobiliari.

Per le unità abitative esistenti che ne sono sprovviste è ammessa la realizzazione delle pertinenze fino alla concorrenza delle superfici accessorie consentite all'art. 11 punto 5 delle presenti norme, a condizione che il volume lordo aggiuntivo non sia superiore al 20% del volume lordo dell'edificio principale, con le caratteristiche previste dal R. E., a condizione che nell'area di pertinenza non siano presenti manufatti da riutilizzare a tale scopo e che l'intervento non comporti alterazione della struttura morfologica dei terreni; la realizzazione delle pertinenze dovrà essere congruente con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del fabbricato principale e di quelli circostanti, per quanto riguarda tipologia della copertura, forme e dimensioni delle aperture, finiture delle superfici murarie e materiali.

2. Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale

Per gli edifici non residenziali esistenti, così come definiti all'art. 4, non ricompresi nella categoria degli edifici rurali e degli immobili originariamente ad uso agricolo realizzati prevalentemente in muratura anteriormente al 1942, sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva con le limitazioni riportate ai successivi commi.

Per i suddetti edifici ad eccezione di quelli produttivi e con destinazione di servizio, per le volumetrie secondarie ed i manufatti non autorizzati come pertinenze o volumi accessori, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione della superficie utile lorda esistente all'interno del lotto di pertinenza, in configurazione autonoma oppure con accorpamento all'edificio principale esistente anche quando si tratti di edificio rurale oggetto di cambio dell'originaria destinazione, purché non si costituiscano nuove unità immobiliari e non si aumenti il volume lordo esistente.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, dovranno comunque verificare preventivamente le relative condizioni dettate nelle norme di carattere generale del presente articolo.

Contestualmente agli interventi sopra descritti, per gli edifici e le volumetrie che alla data di adozione delle presenti norme, risultino situati all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U., è consentito il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di una nuova unità residenziale a condizione che la superficie utile lorda dell'immobile originario non sia inferiore a 60 mq in un unico corpo di fabbrica; l'intervento è concesso con aumento della superficie utile lorda fino al raggiungimento complessivo di 100 mq., e con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti.

In caso di accorpamento delle volumetrie ad abitazioni esistenti, è consentito il mutamento della destinazione d'uso indipendentemente dalle dimensioni, purché avvenga con la stessa superficie utile lorda esistente e non si costituiscano nuove unità immobiliari.

Per gli "Insediamenti consolidati nel territorio rurale di nuova classificazione" sono ammessi i medesimi interventi di cui agli insediamenti consolidati derivati dal Piano

Strutturale, con le limitazioni e indicazioni contenute nell'apposita "schedatura del patrimonio edilizio esistente in zona agricola".

Laddove all'interno degli insediamenti consolidati nel territorio rurale di nuova classificazione non è presente la scheda di uno o più corpi di fabbrica, per essi vale la normativa di cui all'Art. 48.

Per gli edifici singoli edificati dopo il 6/08/1967, composti generalmente da due piani di cui il primo a destinazione residenziale, ed il piano terra accessorio alla residenza sovrastante, è consentito il cambio di destinazione d'uso del piano terreno a residenziale a condizione che risultino già verificate tutte le norme igienico sanitarie relative alla destinazione residenziale e che la nuova unità immobiliare sia almeno di mq 60 di S.U.L.

All'atto di presentazione della richiesta di cambio di destinazione ad uso residenziale, dovrà essere verificato il rispetto delle distanze minime prescritte alla voce "Annessi per il ricovero degli animali" di cui al presente articolo, con esclusione dei modesti allevamenti di animali da cortile ad uso familiare. Il cambio di destinazione potrà pertanto essere rilasciato o asseverato solo se conforme alle vigenti norme igienico-sanitarie.

Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente le ricostruzioni dovranno essere congruenti e riprodurre le tipologie edilizie prevalenti nella zona, se riferite a valori storico testimoniali dell'architettura tipologica della pianura lucchese.

Qualora le suddette volumetrie ricadano in un complesso "a corte", la ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni, né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo.

3. mutamento della destinazione d'uso di edifici produttivi e di servizio ed interventi ammessi

All'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale e di nuova classificazione, individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U., il mutamento della destinazione di edifici con destinazione produttiva e artigianale dismessi da almeno tre anni e di quelli con destinazione a servizio e direzionale, industriale artigianale limitatamente alle sottocategorie funzionali 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza ecc...) e n. 7 (artigianato di servizio), commerciale al dettaglio, all'ingrosso e depositi, è ammesso se finalizzato alla realizzazione di più unità abitative, purché ciascuna di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq, è ammesso anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione senza ampliamenti di volume e di superficie utile lorda, con le seguenti procedure:

- per il recupero di una superficie utile lorda inferiore a mq 600 è consentito l'intervento edilizio diretto;
- per il recupero di una superficie utile lorda superiore a mq 600 l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq per 100 mc di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale.

Per tutti gli interventi di ricostruzione, le altezze massime dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non superiori a ml 10,00.

I sopraccitati cambi di destinazione sono consentiti a condizione che le volumetrie esistenti non siano state autorizzate come pertinenze in base a quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Per gli edifici con destinazione di servizio o produttiva non agricola collocati in queste aree e che mantengono in essere l'attività esistente possono essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche con le addizioni funzionali così come definite all'art. 11 delle presenti norme, di demolizione e ricostruzione anche con accorpamento di volumetrie incongrue ed accessorie oltre alla realizzazione delle pertinenze come definite dal R.E. nei limiti consentiti all'art. 11 punto 5 delle presenti norme, a condizione che il volume lordo aggiuntivo non sia superiore al 20% del volume lordo dell'edificio principale.

. Per tali interventi il progetto dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza e l'esecuzione delle necessarie opere di mitigazione degli effetti ambientali.

Opere pertinenziali

Forni

E' consentita la realizzazione di forni pertinenziali nelle aree a corredo dei fabbricati ad uso abitativo ad eccezione di quelle antistanti il fronte principale. L'altezza max in gronda dovrà essere di ml 2,20 e potrà essere realizzata una tettoia di protezione antistante di max mq 2,00.

Tali opere dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali.

Pergolati

Dovranno essere realizzati, nell'area di pertinenza del fabbricato, con materiale di tipo tradizionale, quali legno, muratura per i montanti; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o similare e di colorazione scura, dovranno essere piani.

La superficie complessiva se maggiore di mq 25 non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio e non potrà interessare il fronte principale per gli immobili facenti parte della schiera di corte.

Quando sono posti in area diversa dalla pertinenza e a distanza inferiore a 50 ml, ma comunque a servizio di immobili esistenti, dovranno avere le caratteristiche descritte all'art. 137 della L.R. 65/14; diversamente sono consentiti solo con funzione agricola.

Recinzioni

Le recinzioni non potranno comportare il frazionamento delle aree prospicienti il fronte principale dei fabbricati inseriti nelle corti.

Le recinzioni in prossimità degli accessi principali dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali: muri in pietra a faccia vista, in laterizio o in muratura intonacata, con eventuale soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I.; lungo il rimanente perimetro del lotto di pertinenza del fabbricato sono ammesse esclusivamente staccionate in legno, recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica a maglia sciolta o similari, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché schermate da specie vegetali sempreverdi, fatto

salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I. Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante.

Sistemazioni esterne

I muri di contenimento dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali quali pietra a vista, muratura intonacate, ecc.

Le sistemazioni esterne dovranno essere congruenti con quelle del fabbricato o con quelle tipiche della zona. Dovranno essere recuperate tutte le sistemazioni originarie restaurandole o ripristinandole con i materiali come quelli esistenti quali pavimentazioni in cotto, pietra ecc. e non potranno comportare aumento di quota rispetto alle proprietà confinanti; sono comunque consentiti interventi finalizzati a livellare le aree poste a quota inferiore con le proprietà confinanti e quelle relative a fabbricati isolati; sono consentite in deroga alle suddette disposizioni soluzioni uniformi estese all'intera corte.

Dovranno inoltre essere recuperati e salvaguardati gli arredi esterni originari, i manufatti minori quali le marginette, edicole, ecc.

La sistemazione delle aree antistanti i fronti, su tutti i lati, delle corti e degli altri immobili dovrà essere realizzata con materiali tradizionali quali cotto, pietra, ecc. e il fronte principale nelle corti non potrà essere interessato da strutture, pergolati, pensiline fotovoltaiche, ecc. Le altre aree potranno essere sistemate anche con semplice inghiaatura o con pavimentazioni seppur di moderna concezione ma con formati e colori che si integrino con l'ambiente e i materiali tradizionali.

Le viabilità di accesso e le sistemazioni esterne dovranno prevedere un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane e non dovranno comportare modifica alla unitarietà degli spazi comuni o privati antistanti i fronti principali anche per quanto riguarda le quote altimetriche.

La realizzazione di nuove viabilità è consentita solo per edifici che alla data di adozione delle presenti norme ne siano sprovvisti; eventuali modifiche di tracciato o viabilità alternative, sono ammissibili a condizione che vengano dismessi i precedenti tracciati, con presentazione di un progetto di riqualificazione paesaggistica che tenga conto delle caratteristiche storiche e territoriali di tali tracciati, da garantire con polizza fideiussoria di importo pari al costo della dismissione, da svincolare a seguito di accertamento con sopralluogo dei tecnici comunali.

La nuova viabilità dovrà essere progettata secondo i seguenti criteri:

- dimensioni strettamente necessarie all'uso e con unica corsia di marcia;
- ubicazione nel territorio nel tratto più breve;
- pavimentazione con ghiaio, salvo l'accesso su pubblica viabilità, o in asfalti drenanti o materiali artificiali che garantiscano pari permeabilità, il tutto da autorizzare secondo le modalità dell'Ente gestore;
- per i tratti in forte pendenza, è ammesso l'utilizzo del cemento architettonico limitato alle sole corsie di transito, con scelta dell'inerte e del legante che si integrino nel contesto ambientale;
- prevedere adeguate opere di mitigazione ai sensi dell'art. 51.

Le piscine dovranno avere una superficie non superiore a mq 80, una forma semplice e regolare, interrate, con bordo e marciapiede aventi complessivamente una larghezza non superiore a cm. 100, realizzati in materiali tradizionali, salvo per le strutture aperte al pubblico di cui alla L.R. 09 marzo 2006 ,n. 8, per le quali dovranno essere rispettati i parametri e le prescrizioni previste dal D.P.G.R. 5 marzo 2010, n. 23/R. Dimensioni maggiori dei marciapiedi, sono consentite alle piscine di proprietà di nuclei familiari con soggetti disabili, di cui alla Legge 104/92, che necessitano di

spazi idonei per l'accesso e l'utilizzo della piscina, da giustificare con apposita documentazione medica. I materiali ed i colori impiegati dovranno essere tali da integrare perfettamente l'opera nel contesto ambientale minimizzandone l'impatto. Potranno essere realizzati volumi interrati con altezza utile interna non superiore a ml 2,50 e volumetria non superiore a mc 60, strettamente necessari all'uso della piscina. In alternativa alle piscine con vasca tradizionale sarà consentito realizzare bio-piscine con conformazione e sistema di depurazione naturali.

Arredo Urbano

Tutti gli interventi relativi all'arredo urbano e da realizzarsi da parte dei privati come insegne, targhe, illuminazione, tende ecc. dovranno essere compatibili con le caratteristiche dell'ambiente.

Prescrizioni sulle modalità tecniche da adottare negli interventi sul patrimonio edilizio storico

Le seguenti indicazioni costruttive e realizzative si applicano, per i fabbricati ricadenti nell'ambito delle corti, nuclei consolidati, insediamenti o immobili anteriori al 1942, ancorché siano stati oggetto di successivi interventi edilizi.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni o modalità costruttive che saranno richieste dal Collegio degli Esperti del paesaggio o dalla Soprintendenza.

Le "prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali" del presente capitolo, non si applicano ai fabbricati isolati, realizzati successivamente al 1942, ad eccezione delle voci: *Tettoie, Forni, Pergolati, Recinzioni e Sistemazioni esterne*.

Coperture

Gli interventi sulle coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche degli edifici esistenti; in particolare dovrà essere previsto il mantenimento delle coperture a falda inclinata.

Per il manto di copertura è prescritto l'uso di elementi in cotto nelle forme tradizionali. Nel caso del rifacimento del tetto o di sopraelevazione ed adeguamento l'inclinazione delle falde non può superare il 30 %, salvo sia preesistente.

I materiali di recente concezione non devono risultare visibili dall'esterno.

E' consentita la realizzazione di nuovi lucernari purché non emergenti dal manto di copertura, limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aeroilluminazione dei locali, o per l'accesso al tetto, al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto Del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R.

E' prescritto il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto, pietra o altri materiali originali di pregio costituenti la gronda, il sottogronda ed i cornicioni.

La loro eventuale sostituzione, deve realizzarsi secondo materiali e tecniche con caratteristiche di quelli originari.

Nelle gronde a struttura lignea non è ammesso, per la realizzazione dello scempiato, l'uso di tavelle in laterizio forato ma esclusivamente del legno o di "mezzane" in cotto. Le gronde che non presentano elementi di pregio potranno essere sostituite purché con materiali e caratteristiche di tipo tradizionale. Tale modalità di intervento dovrà essere applicata anche per le gronde relative a sopraelevazioni ampliamenti o nuovi interventi.

Il rifacimento delle gronde comporterà il mantenimento degli aggetti preesistenti.

Per tutte le tipologie di gronda non è ammesso aggiungere a vista materiali di nuova

concezione (isolamenti termo-isolanti, camere di ventilazione, guaine ecc.); per gli interventi di sostituzione delle strutture di copertura interessanti oltre il 50% della superficie delle rispettive falde del tetto, eventuali nuove strutture da inserire nella gronda esterna, dovranno avere uno spessore massimo di cm. 10 oltre l'estradosso del travicello, delle mezzane aggettanti o mensole di vario genere preesistenti; le altre tipologie di gronda non potranno avere uno spessore superiore a 12 cm. comprensivo degli intonaci, misurato nella parte verticale a vista in corrispondenza del canale di gronda.

Al fine di consentire il suddetto intervento, dal computo dell'altezza massima dell'edificio, sono esclusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso.

Gli altri casi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di spessori finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata.

Gli impianti fotovoltaici dovranno essere integrati nella copertura in posizioni tali da non alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti e gli impianti solari termici dovranno essere aderenti nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi. Non è ammesso il posizionamento sulla copertura di serbatoi di accumulo e di altre attrezzature a vista connesse ai suddetti impianti.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i pluviali "a vista" dovranno riprendere la forma originaria o, in mancanza, essere realizzati a sezione rispettivamente semicircolare e circolare; non è consentito l'uso di elementi in plastica o in fibrocemento.

Scale esterne

E' prescritto il mantenimento delle scale esterne appartenenti all'impianto originario; in tali casi è espressamente prevista la deroga alla L. 13/89.

Eventuali nuove scale esterne ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti secondari fino al 1° piano e in aderenza per tutto lo sviluppo, con caratteristiche e materiali di tipo tradizionale

Eventuali dislivelli tra il piano esterno e l'accesso alle unità abitative dovranno essere superati con semplici gradini.

Terrazzi

Non è consentita la realizzazione di nuovi terrazzi.

E' ammessa la possibilità di inserire parapetti, congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, esclusivamente su coperture piane esistenti.

Aperture esterne

Non sarà consentita la modifica delle aperture quando queste presentino decorazioni o riquadrature in pietra tipiche dell'impianto.

Qualora sia necessaria la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, per garantire adeguate condizioni di aerazione ed illuminazione, queste si dovranno realizzare secondo forme e dimensioni tipiche dell'impianto e con riferimento alla logica degli allineamenti.

Aperture del tipo porta-finestra con semplice ringhiera possono essere consentiti solo in casi particolari per soddisfare esigenze di aeroilluminazione.

E' ammessa la realizzazione di grate di fattura tradizionale per le aperture.
E' consentita la realizzazione di aperture ad arco a condizione che riprendano quelle originarie o siano comunque congrue con le caratteristiche dell'immobile da documentare in modo adeguato.

Infissi e dispositivi di oscuramento

La sostituzione e la realizzazione di nuovi infissi deve essere eseguita con materiali e forme tradizionali (legno); l'uso di infissi di diversa concezione è consentito solo per le aperture di dimensioni non riconducibili a quelle tipiche di porta o di finestra o per l'eventuale chiusura interna di aperture schermate da "mandolate" nel caso in cui sia consentito il cambio di destinazione degli annessi agricoli.

E' consentito l'utilizzo di infissi in alluminio o P.V.C. a condizione che abbiano colori e caratteristiche simili a quelli tradizionali in legno.

Non è consentito l'uso di serrande avvolgibili o di altri dispositivi di oscuramento diversi dalle persiane, stuoini e scuroli interni di tipo tradizionale, realizzati in legno a vista se di specie tipiche della zona o tinteggiato, o in alluminio o P.V.C. come al comma precedente e privi di decorazioni in ferro battuto.

Elementi decorativi

Gli elementi decorativi originari degli edifici, di qualunque tipo e materiale, devono essere restaurati o, se necessario, sostituiti con materiali e forme identiche.

Non è consentita la tinteggiatura degli elementi decorativi in pietra o in cotto. Non è ammesso l'uso del marmo e del travertino ed altri materiali non locali nella rifinitura delle aperture.

Le inferriate delle finestre e le ringhiere delle scale e dei balconi devono essere conservate o, se necessario, sostituite con altre simili alle originali e congruenti con i caratteri degli edifici.

Intonaci e tinteggiature

Gli intonaci e le tinteggiature saranno realizzate con materiali e tecniche tradizionali, escludendo il più possibile i rifacimenti totali ovvero riprendendo i vecchi intonaci in tutti i casi in cui sia possibile. .

Devono essere conservate ed eventualmente restaurate le decorazioni pittoriche, gli intonaci a bugnato e gli altri elementi decorativi di impianto realizzati in intonaco o altri materiali.

I paramenti murari originariamente a vista dovranno essere mantenuti.

Tettoie

E' consentita la realizzazione di tettoie sovrastanti le porte di ingresso dell'unità edilizia delle dimensioni in larghezza pari all'apertura della porta aumentata di ml 0,50 per parte, avente una profondità non superiore a ml 1,20 e con struttura di semplice disegno (ferro pieno e vetro, legno ecc.)

Tali tettoie non sono consentite sopra aperture e portali riquadrati in pietra.

Canne fumarie e camini

Nuove canne fumarie dovranno essere inserite in modo da non essere visibili dall'esterno; potranno essere realizzate all'esterno a ridosso delle murature e non distaccate da questa solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, su

prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni con tubazioni in rame o in muratura tradizionale.

I comignoli dovranno essere di tipo tradizionale.

Ascensori

All'esterno dei fabbricati è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme solo per soddisfare esigenze di portatori di handicap qualora sia dimostrata l'impossibilità o la difficoltà dell'inserimento all'interno.

Tali vani dovranno essere realizzati:

- c) con strutture in muratura e copertura che riprendono le caratteristiche del fabbricato esistente.
- d) con elementi a vista in vetro e struttura in acciaio/cemento armato

Mandolate

Gli interventi di ristrutturazione degli immobili originariamente agricoli dovranno prevedere, di norma, il mantenimento delle mandolate. Potranno essere realizzate aperture nelle mandolate nella misura strettamente necessaria per soddisfare le norme igienico-sanitarie dei nuovi locali, con tecniche e materiali tradizionali e congruenti con l'impianto originario.

Solo qualora il progetto preveda interventi di ampliamento, modifiche volumetriche o ristrutturazioni con modifiche della destinazione tali da rendere non significativo il mantenimento di mandolate potrà essere proposta la loro sostituzione.

Le superfici finestrate apribili ed illuminanti realizzate all'interno delle mandolate potranno essere valutate al fine di soddisfare i requisiti igienico-sanitari nella misura strettamente necessaria per tale finalità.

3. COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI RURALI

Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

I contenuti e le modalità di approvazione del programma aziendale sono disciplinati dal Titolo IV, capo III della LR n. 65/14 e dal relativo regolamento di attuazione; le superfici fondiari minime sono stabilite dal P.T.C.P. Il programma aziendale ha durata non inferiore a dieci anni.

Il P.A.P.M.A.A. ha valore di piano attuativo con esclusione di VAS qualora preveda interventi di ristrutturazione urbanistica ovvero interventi di sostituzione edilizia su edifici riconosciuti di valore storico, riconducibili a fabbricati antecedenti al 1942.

I nuovi edifici rurali previsti dai Programmi Aziendali, dovranno essere ubicati privilegiando il fondo valle, in prossimità di viabilità esistente e alle aree prossime ad altri fabbricati aziendali esistenti; non dovrà comunque essere alterato lo skyline dei profili collinari e di versante esistenti.

Il Programma Aziendale, quando non sia soggetto all'approvazione del Piano Attuativo, dovrà acquisire il parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la Commissione comunale per il paesaggio, per la verifica della compatibilità del nuovo edificio e degli interventi di miglioramento agricolo ambientali, con il paesaggio rurale, nel rispetto dei suddetti criteri. Ove l'intervento proposto preveda valutazioni di carattere tecnico – discrezionale, la Commissione per il Paesaggio in sede di parere vincolante, può ammettere soluzioni progettuali congruenti con i caratteri peculiari del paesaggio ove si inseriscono.

1. Nuove abitazioni

La realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, di cui all'art. 73 comma 2 della LR n. 65/14, è consentita, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, previa approvazione del programma aziendale, nelle "aree di valore paesaggistico" di cui all'art. 44 delle presenti norme e nelle "aree a prevalente uso agricolo" di cui all'art. 46.

Le nuove unità abitative dovranno avere una superficie utile abitabile non superiore a mq 130; per ciascuna di esse è consentita la realizzazione di una rimessa auto della superficie di mq 20. I caratteri architettonici di tali fabbricati dovranno riferirsi a quelli tipici della zona in particolare per la tipologia delle coperture, la forma e le dimensioni delle aperture, i paramenti murari esterni.

In merito alla qualità architettonica ed ambientale gli interventi sono sottoposti alle disposizioni ed alle direttive di cui agli art. 53, 56, 59, 61, 62, 63 e 64.

2. Nuovi annessi agricoli

Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 73 comma 1 della L.R. 65/2014 è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, previa approvazione del programma aziendale, nelle "aree di valore paesaggistico" di cui all'art. 44 delle presenti norme e nelle "aree a prevalente uso agricolo" di cui all'art. 46.

Gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore delle disposizioni di cui al Titolo IV, capo III della LR n. 1/05 non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie (L.R. 65/14 art. 73 comma 5)

La costruzione di nuovi annessi agricoli minimi, strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, previsti dall'art. 73 comma 5 della L.R. 65/14, è soggetta alle norme di attuazione approvate dal Consiglio Comunale con delibera 15 del 06 marzo 2012, ai sensi del regolamento regionale 5R/2007.

La costruzione di nuovi annessi agricoli che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale è consentita nelle "aree di valore paesaggistico" di cui all'art. 44 delle presenti norme e nelle "aree a prevalente uso agricolo" di cui all'art. 46.

Annessi per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole

L'installazione di annessi destinati all'agricoltura esercitata anche da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali è consentita nelle "aree di valore paesaggistico", nelle "aree a prevalente uso agricolo", nelle "aree agricole periurbane" a condizione che ciò non comporti la modificazione della morfologia dei luoghi e che tali annessi e manufatti siano realizzati in legno o con altri materiali leggeri facilmente removibili, non abbiano opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, non abbiano dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. Gli annessi dovranno avere altezza in gronda non superiore a m. 2,20 e copertura a capanna con pendenza non superiore al 30%. La loro realizzazione è ammessa con i seguenti limiti:

- per superfici coltivate a vigneto, oliveto o frutteto uguali o superiori a mq 10.000, per superfici coltivate a orto-floro-vivaismo uguali o superiori a mq 3.000, è ammessa l'installazione di un annesso della dimensione massima di mq 40 di superficie coperta;
- per le superfici coltivate comprese tra mq 1.000 e mq 10.000 per gli oliveti ed i vigneti e tra mq 1.000 e mq 3.000 per orto-floro-vivaismo è ammessa l'installazione di un annesso della dimensione massima di mq 12 di superficie coperta.

Le superfici agricole di riferimento dovranno essere in unico corpo almeno per il 50 % e comunque distribuite solo all'interno di una unica U.T.O.E.

L'installazione di detti annessi, per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiari minime, non essendo soggetta all'approvazione del piano aziendale è comunque subordinata alla stipula di atto d'obbligo o convenzione trascritto nei termini di legge con cui il proprietario si impegna, anche per i suoi aventi causa:

- a non modificarne la destinazione d'uso;
- a non cedere la superficie di terreno interessata dalla richiesta, separatamente dal manufatto;
- a mantenere a coltura le superfici agricole;
- a effettuare la costante manutenzione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle opere di regimazione idraulica.
- a rimuovere il manufatto al cessare dell'attività agricola.

Non è ammesso realizzare più di un annesso per ciascuna proprietà.

Non sarà ammessa la possibilità di installare tali annessi agricoli qualora sia stato concesso allo stesso soggetto il cambio di destinazione di strutture agricole dopo la data di adozione delle presenti norme.

Serre e manufatti temporanei

L'installazione per lo svolgimento delle attività agricole dei manufatti aziendali temporanei delle serre temporanee e di quelle con copertura stagionale, aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari, è consentita solo all'imprenditore agricolo con le modalità e le condizioni contenute negli articoli 7 ed 8 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della LR n. 1/05 (D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R), qualora non in contrasto con il regolamento regionale di attuazione ai sensi dell'art. 84 della L.R. 65/14.

Tali manufatti potranno essere installati nelle "aree di valore paesaggistico", nelle "aree a prevalente uso agricolo", nelle "aree agricole periurbane".

La comunicazione per l'installazione dei suddetti manufatti è accompagnata dall'impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del biennio.

Annessi per il ricovero degli animali

Nelle aree a prevalente uso agricolo e in quelle di valore paesaggistico è ammessa, in alternativa ad altri annessi agricoli, la possibilità di realizzazione di annessi da destinare al ricovero di animali secondo quanto di seguito indicato, qualora non in contrasto con il regolamento regionale di attuazione ai sensi dell'art. 84 della L.R. 65/14.

Non è ammesso realizzare più di un annesso per ciascuna proprietà.

La documentazione da presentare per l'approvazione del progetto oltre a quanto previsto dal R.E. dovrà contenere:

- la distanza delle strutture e dei recinti da realizzare da immobili di altra proprietà adibiti ad attrezzature scolastiche o di interesse comune e loro pertinenze, ad abitazione o ad attrezzature ricettive, commerciali o direzionali, nonché dalle aree e dagli edifici per i quali sia ammessa dalle presenti norme la trasformazione che consenta tali destinazioni; tale distanza non deve risultare inferiore a ml 100 per allevamento semi-brado (animali che sono confinati in area avente superficie tale da garantire il rispetto del carico massimo di Azoto (N) pari a 320 Kg. / ha / anno, devono avere a disposizione un ricovero privo di chiusura e poter circolare senza limitazione alcuna) e a ml 35 per strutture di allevamento di equini e bovini in stalla (allevamento al chiuso che deve avere sistemi di smaltimento e autonoma concimaia)
- una dichiarazione probante in merito alla proprietà e/o ad altro titolo alla disponibilità delle aree e al tipo di colture;
- la documentazione fotografica delle aree coltivate o di pertinenza dell'annesso agricolo;
- una relazione sulle caratteristiche igienico-sanitarie e sulle modalità dell'allevamento;
- il parere della A.S.L.;
- la sistemazione a verde dell'area con messa a dimora di barriere verdi.

Gli annessi per il ricovero di animali dovranno prevedere tutte le opere necessarie per una corretta igiene come previsto dal Regolamento di Igiene e dalle disposizioni della ASL, con particolare cura per la realizzazione della pavimentazione, in materiale facilmente lavabile e disinfettabile, e per il trattamento, lo stoccaggio e l'utilizzazione dei residui organici di origine zootecnica e vegetale conseguenti all'esercizio dell'attività di allevamento, al fine di mantenere la migliore fertilità dei terreni, salvaguardare le acque superficiali di falda e limitare emanazioni maleodoranti.

1. Ricoveri per equini e bovini

- Numero massimo di capi: 4
- Superficie minima del terreno a corredo: mq 2.000 a capo per allevamenti in semi-brado con il sistema a "recinti"; mq 500 a capo per allevamenti in stalla
- Massima superficie coperta per box e accessori: mq 16 a capo
- Altezza massima in gronda: ml 2,50
- Volume lordo massimo: mc 120
- Per un miglior inserimento ambientale e compatibilmente con il rispetto delle condizioni igieniche è da privilegiarsi la struttura in legno

2. Ricoveri per cani ad uso familiare, per la caccia e per piccoli allevamenti.

- Numero di capi: non inferiore a 4 e non superiore a 20
- Superficie minima del terreno a corredo: mq 300 a capo
- Massima superficie coperta: mq 3 a capo
- Altezza massima in gronda: ml 2,20

In ogni caso la realizzazione degli annessi per il ricovero di animali è subordinata alla stipula di atto d'obbligo o convenzione con la quale il proprietario si impegni anche per i suoi aventi causa:

- a non modificare la destinazione
- a non cedere la superficie di terreno interessata dalla richiesta, separatamente dal manufatto;

- a mantenere a coltura le superfici agricole;
- a effettuare le sistemazioni agrarie mantenendo quelle tradizionali;
- alla sistemazione dell'assetto idrogeologico e ad interventi volti alla sistemazione ambientale.
- a rimuovere il manufatto al cessare dell'attività agricola.

3. Modeste strutture per allevamenti avicoli e cunicoli a carattere familiare

Per ciascun nucleo familiare è ammessa la realizzazione di una struttura leggera della superficie massima di mq 10 e dell'altezza massima di ml 2 ricadente nelle vicinanze del fabbricato principale o dei suoi annessi, da destinare al ricovero di animali da cortile, purché posta a distanza dagli edifici di altra proprietà non inferiore a ml 20 e nel rispetto delle norme di igiene.