

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Testo aggiornato con Del C.C. 29-07-2019, n. 89 in ottemperanza
art. 216 della L.R. n. 65/2014 e D.P.G.R. n. 39/R/2018*

*Testo proposto in adozione con modifiche per variante
per previsioni esterne al territorio urbanizzato
(modifiche nel testo in colore azzurro)*

Stralcio testo modificato

omissis

Parte II **Patrimonio edilizio esistente esterno al perimetro del territorio urbanizzato**

Articolo 28 *Classificazione e specificità*

1. Gli edifici esistenti nel territorio rurale sono quelli esterni al territorio urbanizzato individuato dei confini delle U.T.O.E. e in cartografia sono numerati e classificati, sulla base delle schede d'indagine, per tipologia, in fabbricati storici e fabbricati recenti, insieme all'area circostante di pertinenza. All'unisono sono assimilabili alle aree storiche del territorio urbanizzato di cui al comma 1 dell'art. 41.
2. I fabbricati storici costituiscono testimonianze significative della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio e del paesaggio e, in quanto tali, sono beni culturali locali, come di seguito elencati:
 - a) l'edificio religioso;
 - b) la villa e la fattoria;
 - c) l'edificio specialistico;
 - d) case coloniche e rustici;
3. Sono fabbricati recenti quelli di seguito elencati:
 - e) l'edificio ad uso residenziale;
 - f) l'edificio ad uso agricolo;
 - g) l'edificio produttivo;
 - h) l'annesso e il manufatto temporaneo.
4. Fermo restando che nel prosieguo dell'articolo, per ogni tipologia individuata sono indicate le peculiari modalità d'intervento, per i fabbricati storici è genericamente prescritto:
 - la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, quali i collegamenti verticali e orizzontali, gli androni, i portici i loggiati, i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini) e tutti gli elementi architettonici isolati come fontane, esedre, muri, edicole, lapidi;
 - la conservazione o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico, la posizione e la forma delle aperture di remota realizzazione;
 - la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative come volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
 - nel caso di consolidamento e il riuso abitativo dei manufatti pertinenziali legittimi, l'assenza di modifiche della posizione, della quota degli elementi strutturali, quali murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale con sostituzione delle parti non recuperabili;
 - l'eliminazione delle superfetazioni incoerenti e improprie;
 - il rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative, nel caso di inserimento o rinnovo degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari.
5. I manufatti non elencati ai commi 2 e 3 devono considerarsi non schedati e comprendono copri di fabbrica isolati o posti in resedi di edifici o di complessi edilizi schedati.
6. Per i manufatti non schedati, se legittimi, sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia R2 con uso di materiali appropriati al carattere del manufatto e tipiche dei luoghi.
7. Ancorché inserita nelle schede, la classificazione di cui alle lettere da e) a h) riferita a

fabbricati recenti, realizzati successivamente al 1° settembre 1967, non opera e non produce effetti ove non sia dimostrata la loro legittimità urbanistico-edilizia totale o parziale. Ai manufatti o loro parti realizzati senza valido titolo, sono applicate le procedure e le sanzioni previste dagli artt. 31, 33 e 34 del D.P.R. n. 380/2001, 196, 199, 200 e 201 della L.R. n. 65/2014.

8. Gli edifici nel territorio rurale sono inseriti in unità di intervento, che corrispondono al resede individuato nella tavola 1P e composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e contengono una o più unità immobiliari.

9. I progetti dei singoli edifici o dei complessi dovranno considerare in modo unitario e integrale l'ambito dell'unità d'intervento, sia come sistemazione paesaggistica che per il complesso delle opere di urbanizzazione.

10. Per le unità d'intervento che contengono edifici classificati fra i tipi edilizi storici si deve conservare il rapporto unitario fra l'edificio, il giardino, l'aia circostante o corte rurale, gli spazi liberi di pertinenza e pavimentazioni e non è consentito costruire muri divisorii nell'ambito delle aie e delle corti, anche di edifici lineari, per le quali sono ammesse suddivisioni solo con piante ed elementi amovibili.

11. Le recinzioni sono ammesse con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta nei soli resedi strettamente connessi all'edificio o al complesso di edifici, senza suddividere le corti e gli spazi comuni; sono ammesse delimitazioni di aree di lavoro e di allevamento, sempre con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta, arbusti e alberature di specie tipiche.

12. La realizzazione di piscine e altre piccole strutture sportive ad uso privato è consentita nel resede individuato in cartografia o nella superficie fondiaria di pertinenza dell'immobile, nel rispetto della struttura morfologica e degli allineamenti del tessuto agrario, dei filari, delle alberature e delle superfici pavimentate esistenti.

13. Ai fini del recupero del patrimonio edilizio abbandonato e compatibilmente con le utilizzazioni rese possibili nel territorio rurale, per le residenze rurali caratterizzate da situazioni di degrado così come definite dall'art. 1 della L.R. n. 3/2017 sono ammessi una sola volta interventi di ampliamento, anche mediante ristrutturazione edilizia ricostruttiva, come elencati dall'art. 2 della stessa legge regionale.

14. Gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e nuova edificazione di edifici e complessi nell'ambito territoriale in fregio alla via Bulignano, tra i quali si evidenzia quelli de "Il vecchio gelso", sono soggetti alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- prima del rilascio o dell'asseverazione del titolo edilizio, i progetti delle opere previsti dovranno essere inviati alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio competente, al fine di poter mettere in atto, ove occorrono, le misure necessarie per la tutela dell'eventuale patrimonio archeologico presente;
- in ogni caso, almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere inviato alla Soprintendenza Archeologica BB.AA.P. Notizia concernente lavori di scavo o movimentazione terre, al fine di consentire l'espletamento delle attività istituzionali di competenze della stessa Soprintendenza.

15. Per ogni tipologia individuata sono di seguito indicate le peculiari caratteristiche e modalità d'intervento, precisando che regolamento edilizio potrà dettare le modalità per la redazione dei progetti d'intervento relativi.

a) Edifici religiosi

- Sono chiese, oratori, cappelle, conventi e fabbricati destinati a funzioni di culto, alla residenza di ordini religiosi e vi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro;
- Fermo restando l'uso peculiare cui sono destinati, ove venga a cessare la destinazione religiosa originaria sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fra cui uffici e direzionale, di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali, ivi compresa la residenza, tutto in coerenza con la

zonizzazione del R.U.;

- Qualsiasi destinazione e intervento non possono alterare la SE, la sagoma, l'impianto tipologico e distributivo.

b) Ville e fattorie

- Sono le residenze un tempo appartenute all'aristocrazia e i complessi di fattoria, in genere composti da un corpo principale più o meno articolato nell'involucro edilizio, eventualmente sussidiato da manufatti minori, comprensivi dei giardini, parchi, annessi specializzati (scuderie, carraie, cantine, forni);
- Costituiscono un complesso edilizio unitario con particolare valore architettonico e monumentale e su tali edifici e complessi sono consentiti la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro;
- La destinazione d'uso prevalente è residenziale, ma sono ammesse funzioni connesse e compatibili quali, artigianali, attività turistico-ricettive, agricole, ricreative e culturali, direzionali commerciali al solo piano terreno se complementari all'uso prevalente, somministrazione, di servizio per attività pubbliche o d'interesse pubblico.
- È ammesso l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, da identificare nel processo di formazione o nell'assetto tipologico, per non alterare l'impianto distributivo, né gli elementi di pregio architettonico;
- Qualsiasi destinazione e intervento non possono alterare la SE, la sagoma, l'impianto tipologico e distributivo.

c) Edifici specialistici

- Sono mulini, fornaci, frantoi, unità edilizie speciali e di riferimento nell'organizzazione tradizionale della campagna, si presentano con varie articolazioni dell'involucro edilizio, insieme alle sistemazioni idrauliche e tecniche;
- Su tali complessi e manufatti sono consentiti la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro, e la ristrutturazione R1, comprendendovi la anche trasformazione di superficie accessoria in superficie utile, fermo restando i requisiti di abitabilità/accessibilità.
- Oltre al mantenimento delle originarie destinazioni d'uso, sono consentite quelle per servizi e attività pubbliche o di uso collettivo (direzionale e di servizio), per attività ricettive e commerciali, fino anche a quelle produttive non industriali.
- E' ammessa la suddivisione in più unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri tipologici ed edilizi, anche componendo le destinazioni d'uso ammesse.

d) Case coloniche e rustici

- Sono fabbricati di vecchio impianto poste in pianura o in collina, in corpi singoli o con più abitazioni allineate a formare un volume rettangolare con tetto a capanna o più variamente aggregate quanto alla sagoma, con tetto a padiglione, caratterizzate da una scala esterna o con scala interna, logge, talvolta con torretta colombaia e porta carraia, nonché dalla promiscuità di funzioni ed usi al piano terreno e locali abitativi al piano rialzato.
- Su tali fabbricati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio nei limiti di quanto indicato nelle singole schede-norma dell'allegato A *Interventi ammessi negli edifici nel territorio rurale*, in tutto comprendendovi:
 - a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo per il nucleo abitativo originario, con il mantenimento nella posizione in essere, ma compatibilmente con esigenze di consolidamento statico-sismico, della scala della parte residenziale, dei muri portanti perimetrali ed interni, dei solai, del tetto con le sue caratteristiche, della scala esterna, della loggia e del portico;

- b) il possibile motivato inserimento di nuovi collegamenti verticali ed orizzontali nel rispetto delle caratteristiche strutturali storiche;
 - c) l'eventuale inserimento motivato di nuove aperture che devono però armonizzarsi con il morfotipo storico;
 - d) la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile, fermo restando il rispetto dei requisiti di agibilità/abitabilità.
- Oltre a quella agricola, sono consentite le destinazioni d'uso a residenza, attività ricettive, di servizio pubblico o d'interesse pubblico, commerciale di vicinato ed è ammesso l'aumento delle unità immobiliari che dovranno avere una superficie utile di almeno 55 m².

e) Edifici recenti residenziali

- Sono gli edifici di recente edificazione o, se di impianto storico, profondamente alterati rispetto al carattere originario.
- Su tali manufatti sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio nei limiti di quanto indicato nelle singole schede-norma e, in luogo di addizioni speciali previste dalla legge, l'ampliamento nella misura massima di 30 m² di SE per ogni unità abitativa esistente alla data di approvazione del piano strutturale (5 marzo 2009),
- Sulla stessa tipologia di edificio costituiti da un solo piano è anche consentito il rialzamento nel limite di un'altezza massima di m. 7.

f) Edifici recenti ad uso agricolo

- Sono gli edifici necessari alla produzione e all'esercizio di attività agricole di più recente edificazione o trasformati e già ristrutturati, ancora utilizzati a fini agricoli, ovvero per i quali può cessare l'uso agricolo.
- In caso di prosieguo dell'utilizzazione a fini agricoli, su tali manufatti sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio nei limiti di quanto indicato nelle singole schede-norma, compreso l'accorpamento di volumi legittimi presenti nel resede e, in luogo di addizioni speciali previste dalla legge, l'ampliamento fino ad un massimo di 100 metri quadri di SE.
- Nel caso non siano più utilizzati a fini agricoli sono ammessi interventi limitatamente alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, alla ristrutturazione edilizia.
- Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo la relativa disciplina regionale in materia.
- Nel caso di interventi che prevedano cambio di destinazione d'uso in residenziale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche ricostruttiva nel rispetto della sagoma, con i seguenti parametri:
 - **SE:** pari all'esistente;
 - **HF:** massimo 7 metri.
- In tutti i casi in cui siano ammissibili e previsti opere di ristrutturazione ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica e ampliamento, il progetto deve dimostrare la compatibilità paesaggistica dell'intervento con il contesto rurale da determinare evidenziando la coerenza con le invarianti strutturali indicate nella tavola 7 del piano strutturale e negli artt. 7, 8 e 9 delle relative N.T.A., nonché nella Tavola 1 del regolamento urbanistico e, per quanto tecnicamente possibile, devono essere conservati gli elementi architettonici, tipologici e particolari utili a risalire all'origine del manufatto.
- Gli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R n. 1/2005 (3 gennaio 2005) non possono mutare la destinazione d'uso e qualora non utilizzati per le loro finalità, devono essere eliminati a cura dei proprietari.
- Gli interventi che determinano nuovo carico urbanistico sono conteggiati nel

dimensionamento del P.S.

g) Edifici recenti produttivi

- In tale categoria si identificano gli edifici nei quali si svolgono attività produttive non agricole.
- In tali manufatti e nei resedi di pertinenza sono possibili tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a parità di SE, **comprendendovi quelli finalizzati al cambio di destinazione d'uso diverso da quello agricolo per la sola residenza.**

h) Annessi e manufatti pertinenziali

- Gli annessi sono manufatti con caratteri e strutture autonome definite, collocati nel resede di un fabbricato principale e destinati a suo sussidio funzionale, quali autorimesse, cisterne, cantine, oppure strutture di servizio ad attività agricole amatoriali (autoconsumo).
- Facendo riferimento alla definizione data dalla legge, quando realizzati con metodologie volte alla facile amovibilità e senza compromissione permanente dello stato dei luoghi, sono diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e non costituiscono manufatti di rilevanza edilizia.
- Sulla tipologia di manufatti indicati al primo punto sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con il mantenimento dell'uso complementare al fabbricato principale se già annessi di questo, escludendo la destinazione d'uso in residenziale.

omissis