

## PARTE QUARTA

### IL TERRITORIO EXTRAURBANO

#### SEZIONE I

#### NORMATIVA GENERALE (L.R. 25/1997)

##### Art.14 - FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE

Le seguenti norme si applicano alle porzioni del territorio comunale destinate all'esercizio dell'agricoltura, delle attività connesse e di altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio.

In queste zone sono perseguiti gli obbiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, dovranno essere perseguite:

- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio
- Il miglioramento degli assetti idrogeologici
- lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art 2135 del C.C
- b) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Sono considerate attività connesse a quelle agricole (comma 2, art.2, L.R. 64/95):

- a) l'agriturismo
- b) le seguenti attività esercitate da una o più aziende agricole:
  - attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione

- attività faunistico-venatorie
- attività comunque definite tali da disposizioni normative.

Sono considerate attività compatibili (legate alla fruizione agro-ambientale):

- a) turismo eco-compatibile e attività per il tempo libero
- b) strutture di servizio per programmi di studio e/o di ricerca scientifica
- c) attività culturali
- d) attività promozionali
- e) attività educative
- f) attività legate al vincolo

#### **14.1 - Articolazione delle zone agricole**

Secondo i disposti della normativa vigente in materia, in considerazione del sistema agricolo aziendale esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio, le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola sono così individuate:

##### **ZONE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA:**

- E1 - Sistema dei tessuti agricoli residenziali e/o aree di frangia urbana
- E2 - Sistema delle aree di pianura ad influenza urbana ad economia agricola debole
- E3 - Sistema delle aree di pianura di bonifica ad agricoltura estensiva
- Ex - Aree di progetto destinate ad usi specifici connessi e/o compatibili
- Ax - Aree con edifici esistenti destinati ad usi specifici

AREA NATURALE PROTETTA DI INTERESSE LOCALE "PARCO DEL PESCIA"

RISERVA NATURALE DEL "PADULE DI FUCECCHIO".

#### **ART.15 - NORMATIVA COMUNE ALLE ZONE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA**

##### Uso delle risorse e difesa del suolo

- E' vietata la modificazione di elementi di particolare interesse paesaggistico e ambientale quali:

per il disegno del suolo: filari di essenza arboree, masse vegetazionali;

per il regime idraulico: fossi, drenaggi, argini.

- E' altresì vietato lo smaltimento solido e liquido e dei materiali di rifiuto che determinano inquinamento e alterazioni della qualità e delle proprietà del suolo e delle risorse idriche; nonché l'ulteriore emungimento delle falde.
- E' rigorosamente vietata la discarica dei materiali di rifiuto o l'immagazzinamento all'aperto di rottami industriali, rottami di autovetture ed altri materiali ferrosi.

### **15.1 - Disciplina per i nuovi edifici rurali**

Le aziende agricole con più corpi aziendali, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare gli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte ai disposti dell'art. 15.4 delle presenti NTA.

#### **1. Abitazioni rurali**

- a) Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo individuate dalla Provincia nell'ambito delle sue competenze rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali.
- b) La previsione di nuove abitazioni rurali, relativamente alla localizzazione, ai materiali ed alle tipologie dovrà rispettare le indicazioni contenute al punto 15.4 delle presenti NTA.
- c) La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa sarà di 110 mq di vani abitabili, come definiti ai sensi del DM 5 Luglio 1975 e dei regolamenti comunali (comma 8, art. 3, LR 25/97) e comunque non superiore a 160 mq di superficie utile complessiva.
- d) Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ha valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione di nuove abitazioni rurali per una volumetria superiore ai 1000 mc (comma 7, art.4, LR 25/97), attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetrie.

Il P.M.A.A. assume altresì valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione congiunta di nuove abitazioni rurali ed annessi rurali, per una volumetria superiore a 2000 mc, attraverso interventi di nuova edificazione o trasferimenti di volumetrie, sempre restando il limite per le abitazioni rurali in 1000 mc.

#### **2. Annessi rurali**

Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le seguenti disposizioni:

- a) Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuate dalla Provincia nell'ambito delle sue competenze, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.
- b) Le previsioni di nuovi annessi agricoli, relativamente alla localizzazione, ai materiali, alle tipologie dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art. 15.4 delle presenti NTA.
- c) Relativamente ai fondi effettivamente in coltura ma non a conduzione aziendale, sprovvisti di annessi agricoli e non determinati da frazionamenti avvenuti nei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, è consentita la realizzazione di annessi agricoli le cui dimensioni sono specificate nella normativa di dettaglio di cui all'art. 16; le loro caratteristiche costruttive-localizzative dovranno essere conformi alle indicazioni dell'art. 15.4 delle presenti NTA.

La realizzazione verrà consentita senza presentazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ma sarà in ogni caso subordinata, alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si stabilisca l'obbligo per il richiedente:

- di non modificare la destinazione d'uso dell'annesso
  - di non alienare separatamente dall'annesso, il fondo cui si riferisce
  - di mantenere il fondo in produzione
  - di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di adempimento
- d) Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ha valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione di nuovi annessi rurali per una volumetria superiore ai 1800 mc, attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetrie.

e) Non è ammessa all'interno delle aree in oggetto la costruzione di annessi interrati.

f) Ove previste all'interno delle singole sottozone, le serre con copertura stagionale o comunque destinate ad essere mantenute per un periodo superiore all'anno (comma 13, art. 3, L.R. 64/95) possono essere realizzate, ai sensi del comma 12°, art. 3, L.R. 64/95, alle seguenti condizioni:

- il materiale di utilizzo deve consentire il passaggio della luce
- l'altezza max non deve superare ml. 3 in gronda e ml. 4,50 al culmine
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
  - ml. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
  - ml. 10 da tutte le altre abitazioni;
  - ml. 3 dal confine;
  - ml. 5 dal ciglio delle strade.

→ POSSONO  
ESSERE SOG  
GETTE ALTA/BA  
ALIENATE  
AGRICOLE.

↓  
VEDI DPGN  
S/R  
del 09.02.07

## 15.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- a) Relativamente agli edifici di valore inclusi nell'Elenco "3" relativo alla L.R. 59/80 (comma 3, articolo 39 delle NTA), espressione della cultura materiale dei luoghi e dell'identità della comunità sotto il profilo storico-architettonico-ambientale, sono ammessi gli interventi di cui alla categoria D3 della L.R. 59/80
- b) Per gli edifici con elementi da conservare di cui all'articolo 40 delle presenti NTA sono consentiti gli interventi in ampliamento previsti dalle norme in conformità alle indicazioni di cui all'articolo 40 citato e quelle specificate all'articolo 15.4 delle presenti NTA.
- c) E' fatta salva la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione morfologica degli edifici e la conseguente perdita di valore testimoniale.  
Tale alterazione dovrà essere dimostrata, per un'approvazione preliminare da parte della C.E.I., attraverso:
- relazione tecnica illustrativa con istanza di riclassificazione dell'immobile e indicazione del futuro intervento;
  - documentazioni fotografiche dell'immobile estese all'intorno ambientale.
- d) Nel caso di ristrutturazione urbanistica di edifici privi di valore é obbligatoria, in presenza di trasferimenti e/o modifiche di una volumetria complessiva superiore a 600 mc, l'approvazione preventiva da parte della Commissione Urbanistica di un progetto unitario esteso all'intero aggregato.

### 1. Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola

- a) Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alle disposizioni contenute all'art. 15.4 delle presenti NTA:
- interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
  - trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito nell'ambito degli interventi di restauro o ristrutturazione
  - Sono inoltre consentiti, salvo specifiche indicazioni di zona purché non comportino un aumento delle unità abitative i seguenti ampliamenti "una tantum":
    - per le residenze rurali fino ad un massimo di 100 mc;
    - per gli annessi delle aziende agricole, pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.

Tale atto dovrà stabilire l'obbligo per il richiedente:

- di non variare in maniera sostanziale la correlazione individuata tra l'edificio ed il fondo accorpato di pertinenza;
- di mantenere il fondo in produzione;
- di assoggettarsi alla demolizione delle opere concesse in caso di inadempimento.

**N.T.A. IN VARIANTE**

Art. 15.2.2.

b) Sono inoltre consentiti sugli edifici, purchè non comportino un aumento delle unità abitative, in conformità alle disposizioni contenute all'art. 15.4 delle presenti N.T.A.:

- ampliamenti "una tantum" per la realizzazione di porticati di superficie massima pari a 20 mq per ogni unità immobiliare per i fabbricati non censiti ai sensi della L.R. 59/80 come "fabbricati di valore". In presenza di fabbricati plurifamiliari è necessario che il progetto per tale tipo di ampliamento sia unitario ed esteso all'intero edificio.

- ampliamenti "una tantum", non assimilabili a rialzamenti del corpo di fabbrica principale quando tale corpo è sviluppato su due piani e oltre, fino ad una superficie utile complessiva pari a 160 mq e comunque in misura non superiore alla metà della superficie esistente; in ogni caso la realizzazione degli ampliamenti di cui sopra, sarà subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si certifichi la correlazione tra l'edificio e/o unità immobiliare oggetto d'intervento ed il mantenimento in coltura di una superficie fondiaria minima accorpata di pertinenza pari a 1000 mq, ridotta a 600 mq se in adiacenza all'edificio.

Tale atto dovrà stabilire l'obbligo per il richiedente:

- di non variare in maniera sostanziale la correlazione individuata tra l'edificio ed il fondo accorpato di pertinenza;
- di mantenere il fondo in produzione;
- di assoggettarsi alla demolizione delle opere concesse in caso di inadempimento.



Il Tecnico  
Dott. Arch. Patrizia Catucci

- b) Sono altresì consentiti, previa approvazione del PMAA gli interventi ammessi dalla normativa vigente (comma 4, art. 5 LR 25/97) quali ristrutturazioni urbanistiche, ecc.

## 2. Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola

- a) Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, sugli edifici con destinazione d'uso non agricola, sono ammessi in conformità alle disposizioni contenute all'art. 15.4 delle presenti NTA:

- gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia

- se sprovvisti di autorimessa, la costruzione di un posto macchina coperto della superficie utile massima di 18 mq per alloggio fino ad un massimo di n.2 posti auto. L'autorimessa dovrà essere edificata sul confine tergo, salvo casi di documentata impossibilità e quando, a parere della C.E., siano da preferire ubicazioni diverse dal punto di vista ambientale. Le murature saranno di materiali, finiture e colori conformi all'edificio principale e la copertura non dovrà superare su nessun lato libero l'altezza di ml 2,40.

- b) Sono inoltre consentiti sugli edifici, purché non comportino un aumento delle unità abitative, in conformità alle disposizioni contenute all'art. 15.4 delle presenti NTA: \* *vedi variante al PRG approvata il 27.04.09 con delibera del C.C. n. 39*
- ampliamenti "una tantum", non assimilabili a rialzamenti del corpo di fabbrica principale quando tale corpo è sviluppato su due piani ed oltre, fino ad una superficie utile complessiva pari a 160 mq e comunque in misura non superiore alla metà della superficie utile esistente; in ogni caso la realizzazione degli ampliamenti di cui sopra, sarà subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si certifichi la correlazione tra l'edificio e/o unità immobiliare oggetto d'intervento ed il mantenimento in coltura di una superficie fondiaria minima accorpata di pertinenza pari a 1000 mq, ridotta a 600 mq se in adiacenza all'edificio.

Tale atto dovrà stabilire l'obbligo per il richiedente:

- di non variare in maniera sostanziale la correlazione individuata tra l'edificio ed il fondo accorpato di pertinenza;
- di mantenere il fondo in produzione;
- di assoggettarsi alla demolizione delle opere concesse in caso di inadempimento.

- c) Solo ed esclusivamente per destinazioni commerciali e attività artigianali a servizio diretto dell'agricoltura, già insediate alla data di adozione delle presenti norme, e per attività connesse a circuiti locali o comprensoriali del tempo libero, sono ammessi ampliamenti una tantum pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 200 mc.

### 15.3 - Mutamento delle destinazioni d'uso

- a) Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.
- b) Sono consentite variazioni totali o parziali delle destinazioni d'uso di edifici rurali in genere, purchè la cubatura non sia inferiore a 300 mc., per usi di civile abitazione e per servizi alla residenza; tali trasformazioni potranno consentire la realizzazione di unità abitative con superficie utile non inferiore a 80 mq.
- c) La superficie di pertinenza minima da collegare agli edifici che cambiano la destinazione di uso agricola è fissata in 600 mq di terreno (Direttiva Provincia di Pistoia). Pertinenze minime inferiori dovranno essere adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, rezedi storicamente definiti).
- d) Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumetrie superiori a 1000 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di un Piano di recupero ai sensi della LR 59/82.
- e) Non sono ammesse destinazioni finali diverse dalla residenza, salvo specifiche indicazioni di zona.

### 15.4 - Elementi di verifica tipo-morfologica per gli interventi edilizi

In merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o alle nuove edificazioni, ai fini di una verifica paesaggistica ambientale, della individuazione di una corretta metodologia operativa, di seguito vengono indicati i caratteri identificativi degli insediamenti rurali quali i tipi edilizi, le forme di accrescimento, i modelli aggregativi, i materiali e tecniche costruttive, gli elementi morfologici.

I nuovi interventi dovranno obbligatoriamente essere verificati con i caratteri identificativi suddetti per una corretta compatibilità ambientale in sede di approvazione da parte delle commissioni tecniche competenti.

#### 1. Tipi edilizi

- a) Edificio di forma compatta, quadrangolare, a sviluppo diacronico, (2 piani fuori terra con rapporto tra fronte principale (10-11ml) e fronti laterali, pari a 1 o 1,15.

Copertura a padiglione o a capanna in coppi e tegole di cotto alla toscana, con fronti minori timpanati, scala interna perpendicolare al fronte, prospettante l'ingresso principale. Orientamento asse principale E-O con ingresso centrale sul fronte Sud. Originariamente costituito da unica unità abitativa inglobante al suo interno parte degli annessi minori.



Ampliamenti in genere sul fronte laterale, (in una prima fase solo al p.t) con modulo pari a circa la metà del corpo principale e successivamente sul fronte principale, o tergale, per tutta la sua estensione, con modulo pari a metà del corpo principale. Mantenimento di un'unica unità abitativa, inglobante annessi minori e rustici.

- b) Edificio forma rettangolare allungata, a sviluppo diacronico, con fronte tergale pari a circa 6 m, fronte principale pari a 3 moduli di 5-5,5 ml, 2 piani fuori terra ed in alcuni casi, vano centrale costituente il 3° piano fuori terra (colombaia). Copertura a capanna in coppi o tegole in cotto alla toscana, con fronti minori timpanati. Scale interne indifferentemente parallele o perpendicolari al fronte, situate nel corpo centrale. Orientamento asse principale E-O con ingresso centrale sul fronte Sud. Originariamente costituito da unica unità abitativa inglobante al suo interno parte degli annessi minori.

Ampliamenti (2p fuori terra) in genere con raddoppio del corpo esistente, sul fronte principale o tergale o con addizioni sui fronti laterali, generalmente in direzione opposta alla viabilità di riferimento. Raramente costituzione di 2 unità abitative.

- c) Edificio compatto di forma rettangolare, a sviluppo diacronico complesso, con fronti laterali pari a 12/13 ml, fronte principale articolato in 3 moduli per circa 15-16,5 ml, 2 piani fuori terra ed in alcuni casi, vano centrale costituente il 3° piano fuori terra (colombaia). Copertura a capanna o a padiglione in coppi o tegole in cotto alla toscana, con fronti minori timpanati. Scala interna perpendicolare al fronte principale, situata nel corpo centrale adiacente il fronte posteriore. Orientamento asse principale E-O con ingresso centrale sul fronte Sud.

Ampliamenti (2p fuori terra) in genere per addizioni laterali, in direzione opposta alla viabilità di riferimento; in alcuni casi accrescimenti sul fronte tergale, per tutta l'estensione della facciata. Costituzione di 2 unità abitative, variamente articolate, inglobanti al loro interno annessi minori e rustici principali.

## **2. Modelli aggregativi**

Di seguito si descrivono, i modelli aggregativi, le matrici tipologiche degli insediamenti rurali dell'area e le successive trasformazioni intervenute a partire dal secondo dopoguerra.

- a) Disposizione dei tipi B e C di cui al paragrafo precedente "a corte", con rustici principali (a sviluppo sincronico o diacronico unitario) localizzati lungo i lati della superficie mattonata, con asse principale N-S, e visuale completamente aperta a sud. Gli accrescimenti sono avvenuti lungo gli assi principali degli edifici, con lievi variazioni dei rapporti dimensionali.

- b) Configurazione del punto precedente, incompleta per l'assenza di 1 o ambedue i rustici principali, con accrescimenti degli edifici originari, lungo gli assi principali, con lievi alterazioni dei rapporti dimensionali.
- c) Aggregato a sviluppo diacronico complesso, dove le addizioni e le nuove edificazioni, sia unità abitative che annessi e rustici, si dispongono in maniera informe, tesi alla saturazione degli spazi di pertinenza originari

### 3. Indicazioni per gli interventi edilizi relative a materiali, tecniche costruttive, soluzioni tipo-morfologiche

#### a) Intonaci-finiture:

Nei casi in cui la finitura ad intonaco risulti propria dell'edificio oggetto d'ampliamento, è fatto obbligo l'utilizzo di tale finitura.

In tali situazioni è indicato l'uso di intonaco di tipo civile mediante arricciatura e stabilitura con malta bastarda e velo finale a malta di calce, tirato seguendo l'andamento della muratura.

Qualora l'intonaco non attenga alla tipologia dell'edificio, ma l'edificio risulti attualmente intonacato, dovrà essere ripristinata la muratura originaria (in laterizio o in pietra a faccia vista) con stuccature a rasapietra, con malta di calce.

Negli interventi di nuova edificazione è indicata la finitura a faccia vista solo per le murature in laterizio o in pietrame (con stuccatura dei giunti a raso).

#### b) Colori

Nei casi in cui nella fase di rilievo precedente l'ampliamento venga accertata:

- un'originaria tinteggiatura con tonalità specifiche (in genere indicanti l'appartenenza a complessi fondiari, proprietà di enti ecclesiastici ecc.) è indicato il ripristino e l'utilizzo di tali colorazioni;
- la presenza di cornici e mostre alle aperture, è indicato l'utilizzo di tali soluzioni decorative.

Si prescrive in altri casi l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello, con colori chiari, ad esclusione di tonalità di bianco e grigio.

#### c) Coperture

- Relativamente alle nuove abitazioni rurali è indicato l'utilizzo di tipologie a capanna o a padiglione, con inclinazione massima delle falde pari al 25%.
- Relativamente ai nuovi annessi agricoli è indicato l'utilizzo di tipologia a capanna preferibilmente con fronte timpanato rivolto a sud.  
Inclinazione massima delle falde pari al 25%.

#### d) Manto di copertura

È indicata la realizzazione in coppi e tegole in cotto alla toscana.

#### e) Struttura di gronda

N.T.A. VIGENTI

Art. 15.4.3.

1) Disposizioni generali

Negli interventi di nuova edificazione o di ampliamento di abitazioni o annessi rurali:

- non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca
- non è consentita la realizzazione di scale esterne
- non è consentita la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura; eventuali logge dovranno essere inserite all'interno del corpo di fabbrica principale.

N.T.A. IN VARIANTE

Art. 15.4.3.

1) Disposizioni generali

Negli interventi di nuova edificazione o di ampliamento di abitazioni o annessi rurali:

- non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca
- non è consentita la realizzazione di scale esterne per i fabbricati censiti ai sensi della L.R. 59/80 come "fabbricati con parti di valore". La tipologia di scala esterna "chiusa", cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è invece consentita per tutti gli altri fabbricati. A riguardo, per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo, cioè non con rampe parallele, il cui sviluppo dovrà avvenire lungo i fronti laterali o tergali dei fabbricati. Il parapetto, costituito dal setto murario, non dovrà recare alcun decoro, ma dovrà esclusivamente essere rifinito con materiale di tipo tradizionale (cotto, pietra e similari). Il pianerottolo di arrivo dovrà essere strettamente sufficiente a garantire l'accesso al piano superiore del fabbricato, senza acquisire i connotati di un balcone.
- non è consentita la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura; eventuali logge dovranno essere inserite all'interno del corpo di fabbrica principale.

N.T.A. VIGENTI

Art. 15.2.2

- b) Sono inoltre consentiti sugli edifici, purché non comportino un aumento delle unità abitative, in conformità alle disposizioni contenute all'art. 15.4 delle presenti N.T.A.:
- ampliamenti "una tantum", non assimilabili a rialzamenti del corpo di fabbrica principale quando tale corpo è sviluppato su due piani e oltre, fino ad una superficie utile complessiva pari a 160 mq e comunque in misura non superiore alla metà della superficie esistente; in ogni caso la realizzazione degli ampliamenti di cui sopra, sarà subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si certifichi la correlazione tra l'edificio e/o unità immobiliare oggetto d'intervento ed il mantenimento in coltura di una superficie fondiaria minima accorpata di pertinenza pari a 1000 mq, ridotta a 600 mq se in adiacenza all'edificio.

Negli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente é indicata la realizzazione, nei modi e nelle caratteristiche della tipologia originaria:

- a correnti e tavole in legno, con mensola semplice o doppia sagomata nel tratto terminale, sporgenza massima 60 cm.
- ad elementi in cotto in aggetto, semplici o con pezzi speciali, con sporgenza massima 45 cm.
- con intradosso raccordato con modanature al corpo principale.

f) Altezze

L'altezza massima delle nuove abitazioni rurali sarà pari a 6,30 ml.

L'altezza massima dei nuovi annessi sarà pari a 5,30 ml, salvo specifiche necessità di ordine produttivo.

Nei casi di ampliamento o di costruzione in aderenza, sia di annessi che di nuove abitazioni, é consentito il raggiungimento della stessa altezza di quest'ultimo.

g) Aperture

Nelle nuove costruzioni rurali, per le aperture principali dovrà essere rispettato il rapporto h/l:

- 1,5 per le finestre, con h massimo non superiore a 130 cm
- 2,5 per le porte, con h massimo non superiore a 210 cm

Negli ampliamenti dovranno essere rispettate le dimensioni dei vani esistenti.

h) Infissi / dispositivi di oscuramento

Negli interventi di ampliamento o di nuova edificazione valgono le seguenti indicazioni:

- le porte esterne dovranno essere in rovere o castagno naturale, in legno verniciato, impostate sul filo interno della muratura
- le finestre dovranno essere in legno naturale o verniciato, realizzate con sagoma rettangolare, ad architrave lineare o curvilineo.

Non sono ammesse alcun tipo di pensiline a protezione della porte esterne e delle finestre.

i) Recinzioni

Dovranno essere realizzati in elementi murati di cotto o pietrame a faccia vista a raso, o intanacati come il corpo principale, con altezza massima pari ad 1,20 ml, o pari a 30 cm abbinato a siepe.

l) Disposizioni generali

Negli interventi di nuova edificazione o di ampliamento di abitazioni o annessi rurali:

- non é consentita la realizzazione di terrazze a tasca
- non é consentita la realizzazione di scale esterne → vedi Variante al PRG
- non é consentita la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura; eventuali logge dovranno essere inserite all'interno del corpo di fabbrica principale.

approvata al  
27.06.04  
con deliberazione  
di CC N. 39

## SEZIONE II NORMATIVA DI DETTAGLIO

### Art.16 - ZONE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

#### 16.1 - Sistema dei tessuti agricoli residenziali e/o aree di frangia urbana (Zona E1)

Sono aree fortemente o direttamente influenzate dal sistema insediativo e infrastrutturale (aree residenziali/villaggi strada /formazioni a nebulosa recenti). Si caratterizzano per la ridotta dimensione aziendale, per tessitura agraria a maglia fitta, per la policoltura in genere di autoconsumo (seminativi variamente arborati, colture ortive, colture specializzate ad alto reddito di limitate dimensioni). In alcuni casi l'attività agricola è subordinata ad altre attività economico-sociali, con una presenza di usi impropri e/o funzioni marginali come definiti dal DGR 1496/90.

##### Uso delle risorse e difesa del suolo

Vale quanto specificato nella normativa generale di cui all'articolo 15 delle presenti NTA.

##### Assetti infrastrutturali

E' consentito il recupero e l'adeguamento funzionale morfologico della viabilità esistente, comprendente allargamenti, rettifiche e, se necessario, brevi tratti di deviazione e /o di collegamento fra tratti esistenti e loro duplicazione.

##### Destinazioni d'uso

Nella sottozona E1 per tutti gli edifici con destinazione d'uso non agricola è consentita l'attività residenziale civile, compresi i locali accessori e gli ammessi, sono ammesse le destinazioni relative alla tutela a valorizzazione del patrimonio agricolo e le attività connesse e compatibili con l'agricoltura (commi 4 e 5, art. 14, delle N.T.A.).

Per gli edifici rurali sono ammesse le destinazioni relative all'attività produttive agricole di cui ai commi 3 - 4 - 5 dell'art. 14 delle N.T.A., quali l'allevamento, il floro-vivaismo con serre stabilmente infisse al suolo, la conservazione e la trasformazione dei prodotti, salvo diversa indicazione sugli elaborati grafici.

#### Interventi ammessi

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione civile e/o rurale, ad eccezione di quelli relativi alle attività descritte al comma 10 dell'art. 3 della L.R. 64/95.

Sono ammessi gli annessi di cui ai commi 10 - 12 - 13 dell'art. 3 della LR 64/95 (annessi con superficie inferiore ai minimi per coltivazioni in serra fissa, agricoltura biologica, allevamenti di ovicaprini ecc. - manufatti precari - serre stagionali).

Per i fondi agricoli non a conduzione aziendale aventi una superficie fondiaria accorpata superiore a 1.600 mq é consentita la realizzazione di un annesso per una volumetria massima di 40 mc, con le modalità espresse al punto c), paragrafo 2, art. 15.1.

> 1.600 mq  
8 p...  
...  
...  
...

#### **16.2 - Sistema delle aree di pianura ad influenza urbana ad economia agricola debole (Zona E2)**

Sono aree in prossimità dei sistemi insediativi, infrastrutturali, caratterizzate precedentemente da una articolazione dinamica tra usi produttivi specializzati e colture tradizionali, (seminativi semplici, seminativi arborati) con tessitura agraria a maglia media/fitta, soggette attualmente ad una progressiva semplificazione tramite la sostituzione con seminativi in coltura estensiva, alternati a colture specializzate di reddito (colture vivaistiche, serre, ortofrutticole, floristico ornamentali). Le aziende si presentano molto frammentate e solo nel secondo caso assumono dimensioni tali da permettere una autonomia gestionale.

#### Uso delle risorse e difesa del suolo

Vale quanto precisato nella normativa generale di cui all'art 15 con le seguenti precisazioni:

E' consentita la parziale variazione del regime idraulico (fossi, drenaggi, argini) e l'alterazione dei livelli di campagna successivamente al rilascio di un'autorizzazione da parte dell'A.C dal quale si evinca la compatibilità ambientale e idrogeologica.

E' auspicabile il rispetto delle seguenti indicazioni:

- Massima dimensione della maglia campestre (largh. campi < 30 ml);
- Impianto ai margini degli appezzamenti di essenze arboree locali disposte in filari o come elementi puntuali.

#### Assetti infrastrutturali

E' consentito il recupero e l'adeguamento funzionale-morfologico della viabilità esistente, comprendente allargamenti, rettifiche e, se necessario, brevi tratti di deviazione e /o di collegamento fra tratti esistenti e loro duplicazione.

#### Destinazioni d'uso

Nella sottozona E2 per tutti gli edifici con destinazione d'uso non agricola é consentita l'attività residenziale civile, compresi i locali accessori e gli annessi.

Per gli edifici rurali sono ammesse le destinazioni relative all'attività produttive agricole di cui ai commi 3 - 4 - 5 dell'art. 14 delle N.T.A., quali l'allevamento, l'orticoltura, il floro-vivaismo con serre stabilmente infisse al suolo, la conservazione e la trasformazione dei prodotti.

#### Interventi ammessi

E' consentita la nuova edificazione ai soli fini produttivi agricoli in conformità alle indicazioni contenute negli articoli 15.1 e 15.4 delle presenti NTA.

Relativamente ai nuovi annessi rurali:

- non sono ammessi gli interventi di cui ai punti e) f), comma 2°, art. 15.1 delle presenti NTA;

- sono ammessi gli interventi di cui al punto f), comma 2, art. 15.1 delle presenti N.T.A., solo ed esclusivamente per la pratica dell'orticoltura;

- sono ammessi gli annessi di cui al comma 10 dell'art. 3 della LR 64/95 (annessi con superficie inferiore ai minimi per coltivazioni in serra fissa, agricoltura biologica, allevamenti di ovicaprini ecc.);

- non sono ammessi quelli di cui al comma 12 dell'art. 3 della L.R. 64/95 (manufatti precari). Per i fondi agricoli non a conduzione aziendale aventi una superficie fondiaria accorpata superiore a 4.000 mq é consentita la realizzazione di un annesso per una volumetria massima di 80 mc, con le modalità espresse al punto c), paragrafo 2, art. 15.1.

Comunque le nuove edificazioni di residenze rurali ed annessi agricoli dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- Gli edifici ad uso abitativo dovranno avere l'orientamento dell'asse principale in direzione E-O

- Gli annessi dovranno essere preferibilmente inglobati nell'edificio principale, eventuali annessi in adiacenza dovranno disporsi con asse perpendicolare alla facciata principale

- I nuovi fabbricati dovranno essere ricompresi in una fascia di 60 m dal limite di rispetto stradale;

### **16.3 - Sistema delle aree di pianura di bonifica ad agricoltura estensiva (Zona E3)**

Coincidono in gran parte con possedimenti fondiari della Fattoria di Bellavista, della Tenuta del Pedicino, prevalentemente originati da bonifiche per colmata, strutturate con classica organizzazione poderale (insediamento rurale-seminativi alberati a viti, pioppi, gelsi-integrati a sodi e colture palustri).

A partire dall'inizio del secolo ha subito un processo costante di semplificazione della struttura agraria, della maglia scolante, tramite l'accorpamento dei campi e l'espanto pressoché totale della vegetazione colturale e non, con l'utilizzo a seminativi in forma estensiva (granturco).

Le aziende risultano integralmente strutturate, di dimensioni notevoli, in parte integrate con allevamenti animali. Nel corso dell'ultimo decennio si sono localizzate in quest'area diverse attrezzature, pubbliche e private, compatibili e/o connesse con il territorio agricolo.

#### Uso delle risorse e difesa del suolo

Vale quanto specificato nella normativa generale di cui all'articolo 15 delle presenti NTA.

#### Assetti infrastrutturali

Non sono consentite nuove infrastrutture fatte salve quelle di cui al punto 3, art.17 DCR 296/89.

Al fine di consentire la piena utilizzazione e ove necessario il recupero delle infrastrutture esistenti, sono ammessi interventi di consolidamento e di ammodernamento.

#### Destinazioni d'uso

Nella sottozona E3 per tutti gli edifici con destinazione d'uso non agricola è consentita l'attività residenziale civile, compresi i locali accessori e gli annessi, oltre alle attività connesse e/o compatibili di cui all'art. 14, 4° e 5° comma.

Per gli edifici rurali sono ammesse le destinazioni relative all'attività produttive agricole di cui ai commi 3 - 4 - 5 dell'art. 14 delle N.T.A., quali l'allevamento, la conservazione e la trasformazione dei prodotti, ad esclusione del vivaismo, dell'orto-floricoltura, effettuati con manufatti precari, serre stagionali, serre stabilmente infisse al suolo.

#### Interventi ammessi

E' consentita la nuova edificazione solo ai fini produttivi agricoli ed esclusivamente in ampliamento ad edifici e/o aggregati esistenti, in conformità alle indicazioni contenute agli art. 15.1 e 15.4 delle presenti NTA.

Relativamente ai nuovi annessi rurali:

- non sono ammessi gli interventi di cui ai punti c) e) f), comma 2, art. 15.1 delle presenti NTA;



- sono consentiti gli annessi di cui al comma 10, art. 3 della L.R. 64/95 (annessi con superficie inferiore ai minimi per agricoltura biologica, allevamenti di ovicaprini, di animali minori, cinotecnica ed acquacoltura ad esclusione di coltivazioni in serra fissa).

- non sono ammessi quelli di cui al comma 12 della L.R. 64/95 (manufatti precari).

#### **16.4 - Aree agricole di progetto soggette a particolare normativa (Ex n°)**

Per le finalità di cui all'articolo 14 delle presenti NTA, sono individuate le aree Ex n° destinate a:

a) orticoltura ricreativa

b) attività produttive connesse con l'agricoltura

c) attrezzature compatibili e/o di valorizzazione

d) usi marginali (DGR 1496/90) quali:

- deposito, commercializzazione e confezionamento dei materiali per l'edilizia

- escavazione di inerti in atto a cave dismesse

- soste depositi e/o commercializzazione di autoveicoli usati, automezzi per trasporto merci e roulettes

- fiere e mercati, manifestazioni e spettacoli itineranti

- soste per nomadi

- discariche

Tali aree saranno disciplinate da apposite normative da approvare da parte del Consiglio Comunale.

#### **16.5 - Aree con edifici esistenti destinati ad usi specifici (Ax - Ax n°)**

Negli elaborati di PRG sono individuati con appositi simboli grafici gli edifici e le aree ad essi pertinenti destinate ad attività produttive o ad usi specifici. Il PRG ammette il permanere di tali attività.

##### Destinazioni d'uso

Nel caso di cessazione delle attività esistenti saranno ammesse nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche ambientali della zona di appartenenza e previsti dalla propria specifica normativa. Le nuove destinazioni d'uso potranno essere ammesse dopo l'approvazione di un P.di R. da redigere nei termini di legge e delle presenti normative di cui alla parte VIII delle NTA.

##### Interventi ammessi

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del P.E.E. di cui alla parte VI delle presenti NTA per gli edifici privi di valore, compatibilmente con la salvaguardia di eventuali valori architettonici esistenti.

Sono consentiti inoltre ampliamenti indipendentemente dai parametri urbanistici per comprovate carenze dei servizi igienici secondo specifiche richieste degli Uffici di Igiene competenti.

Gli edifici produttivi individuati con la sigla "Ax" potranno ampliarsi nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	RC	40%
H MASSIMA (escluso volumi tecnici)	ML.	5,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML.	8,00
DISTANZA MINIMA STRADALE (*)	ML.	10,00

(\*) salvo indicazioni sugli elaborati di PRG

Gli edifici individuati con la sigla "Ax n°" sono disciplinati dalla normativa di cui alla parte VIII delle presenti NTA.

#### **Art.17 - AREA NATURALE PROTETTA DI INTERESSE LOCALE "PARCO DEL PESCIA"**

Comprende aree di rilevante valore ambientale, paesaggistico, naturalistico, inerenti il fiume Pescia di Pescia che necessitano di azioni di conservazione, restauro o ricostituzione delle originarie caratteristiche ambientali, e che possono essere oggetto di progetti di sviluppo ecocompatibile, individuate e regolamentate ai sensi della L.R. 49/1995.

Fino all'approvazione ed istituzione dell'area protetta di interesse locale, valgono le salvaguardie di cui all'art 16 della delibera del C.R n° 296/88, fatti salvi gli interventi di cui all'art 17 della citata delibera e le disposizioni del presente articolo. Tale progetto assicurerà la continuità tra l'area della Riserva naturale del Padule di Fucecchio ed i sistemi agro ambientali collinari; ne definirà gli assetti idraulici, il recupero e la piena utilizzazione del patrimonio insediativo esistente; determinerà l'apertura di percorsi (pedonali e ciclabili) e di circuiti turistici, la formazione di aree di sosta, nonché, all'interno degli edifici esistenti o in aree appositamente individuate di punti di ristoro e di commercializzazione di prodotti tipici locali.

In attesa della redazione/istituzione dell'area protetta, in queste zone valgono i seguenti disposti, fermo restando tutte le norme in materia di acque pubbliche o di uso pubblico:

#### Destinazioni d'uso

Nella presente sottozona per tutti gli edifici con destinazione d'uso non agricola è consentita l'attività residenziale civile, compresi i locali accessori e gli annessi.

Per gli edifici rurali sono ammesse le destinazioni relative all'attività produttive agricole, quali l'allevamento, la conservazione e la trasformazione dei prodotti, ad esclusione del vivaismo e dell'orto-floricoltura.

E' comunque vietata qualsiasi attività inquinante, che comporti un qualsiasi rischio potenziale di alterazione della composizione della falda idrica.

#### Interventi ammessi

- E' vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione compresi gli annessi precari.
- Esclusivamente per edifici esistenti di scarso valore (art. 16, comma 3, punto 2, DCR 296/88) sono consentiti gli ampliamenti "una tantum" di cui all'art. 15.2 delle presenti NTA; tali ampliamenti non dovranno comportare l'avanzamento degli edifici stessi nella direzione dell'argine del fiume.
- Per gli impianti esistenti a vivaio e ortofloricoltura non sono consentiti ulteriori ampliamenti.

### **Art.18 - RISERVA NATURALE DEL PADULE DI FUCECCHIO**

Comprende le parti del territorio di particolare valore naturalistico-ambientale, inserite all'interno della omonima riserva provinciale precedentemente individuate come Area protetta n° 119 (delibera del Consiglio provinciale n° 154 del 21.3.1990).

In essa valgono le indicazioni di cui alle presenti norme e le prescrizioni, le disposizioni generali e finali, le delimitazioni, inserite all'interno del regolamento approvato dalla G.R con delibera n° ~~1457~~ del 14.12.98.

1547

#### **18.1 - Riserva naturale della Monaca (Zona RF1)**

Risulta costituita da aree di proprietà privata, distinte come aree naturali ed aree di uso agricolo, classificate come zone omogenee F, ai sensi del DM 2 aprile 1968 n°1444 all'interno delle quali valgono i disposti di cui al regolamento approvato dalla G.R. con delibera 1457/98 e dal C.P. con delibera 7/99, nei termini previsti dall'art 16 della L.R. 49/1995.

### **18.2 - Riserva Naturale delle Morette (Zona RF2)**

Risulta costituita da aree di proprietà pubblica, individuate come aree naturali, classificate come zone omogenee F, ai sensi del DM 2 aprile 1968 n°1444, all'interno delle quali valgono i disposti di cui al regolamento approvato dalla G.R. con delibera 1457/98 e dal C.P. con delibera 7/99, nei termini previsti dall'art 16 della L.R. 49/1995.

### **18.3 - Aree contigue alla Riserva Naturale del "Padule di Fucecchio" (Zona RE)**

Sono costituite da un complesso di aree naturali diverse per caratteristiche naturalistiche e utilizzazione antropica, classificate come zone omogenee E, ai sensi del DM 2 aprile 1968 n° 1444, quali il cratere palustre ed una fascia di aree agricole adiacenti alle aree naturali, così come definite nella deliberazione del Consiglio Provinciale 27 maggio 1996 n° 61 e nell'allegata cartografia, nei termini previsti dall'art. 25 della LR 11 aprile 1995 n° 49.

All'interno di tali aree valgono i disposti di cui al regolamento approvato dalla G.R. con delibera 1457/98 e dal C.P. con delibera 7/99.