



COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 55 L.R. 3 gennaio 2005, n. 1

Aggiornato alla Variante n. 10

APPENDICE 4

**Abaco dei riferimenti per il recupero
Paesaggistico del territorio extraurbano**

Il Sindaco

Osvaldo Ciaponi

Il Dirigente del Settore 2

Gestione del Territorio e del Patrimonio

Ing. Marco Dani

Marzo 2014

Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 05.06.2013

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 28.03.2014

1. Riferimenti generali¹

1.1 Generalità

L'edificato rurale d'impianto storico è andato incontro ad una progressiva erosione delle proprie caratteristiche formali a causa di microinterventi diffusi, diretti al miglioramento delle condizioni di abitabilità o di durabilità degli edifici, che peraltro hanno seguito modelli culturali derivati dalla periferia contemporanea. In sostanza, con l'eccezione di pochi casi, la conservazione delle caratteristiche formali e materiali storiche non è stato presente finora come obiettivo del recupero. In particolare gli interventi sugli edifici esistenti hanno riguardato il rinnovo delle componenti edilizie di finitura a partire dagli intonaci esterni, gli infissi, i manti di copertura, il tutto con ricorso a materiali diversi per caratteristiche formali.

Spesso gli interventi hanno assunto un carattere più strutturale, con il rifacimento dei solai di copertura e delle relative gronde aggettanti, e la sostituzione delle vecchie orditure lignee con aggetti in C.A. o in laterizio armato, ovvero l'ampliamento della dimensione delle aperture (porte e finestre) in particolare con la introduzione degli avvolgibili. Altre volte ancora si sono aggiunti corpi di scarsa consistenza volumetrica ma di forte impatto paesaggistico, come porticati, o scale o tettoie, il tutto senza porsi il problema della coerenza formale dei nuovi inserimenti con il vecchio.

Un secondo genere di interventi, con effetti pesanti sulla forma d'insieme riguarda la proliferazione di corpi annessi, in particolare di corpi precari oltre che giuridicamente, anche costruttivamente. Il precario è per definizione incongruo in quanto tende a non assumere le caratteristiche costruttive compiute degli edifici principali di cui costituisce pertinenza. L'effetto risultante di tale proliferazione è quello del disordine tanto maggiore quanto incongrua è la ubicazione dei corpi aggiunti, come ad esempio in quelle che un tempo furono le aie.

Il terzo genere di interventi di trasformazione incongrua riscontrati è costituito dalle recinzioni che quasi mai presentano caratteristiche di integrazione con il paesaggio. L'esigenza di delimitazione della proprietà propria della attuale fase culturale con il venir meno degli spazi comuni (a livello di aggregato abitativo) è stata espressa nella costruzione di recinzioni murarie con materiali e forme desunti dalla periferia, tra i quali si segnala per il particolare effetto di stridore formale la tipologia con muretti intonacati grezzi e profilo ad onde.

L'insieme di questi interventi trasformativi delle preesistenze ha dato luogo a situazioni di grave snaturamento dell'immagine con perdita di senso del rapporto con il paesaggio, anche in assenza di trasformazioni morfologiche vere e proprie.

Quest'ultime sono peraltro anch'esse presenti, in quanto il vincolo edificatorio è sopraggiunto dopo che sulle borgate di impianto rurale si era appoggiata per alcuni decenni un'attività edilizia che ha prodotto tipologie a villetta *viareggina*, a villa signorile, a condominio popolare o ordinario.

¹ La presente Appendice si limita a considerare gli interventi con effetti visibili sul paesaggio, tralasciando volutamente la valutazione degli interventi sugli interni.

Molti aggregati presentano dunque una situazione compromessa in cui non più possibile ipotizzare il ritorno agli assetti paesaggisticamente equilibrati propri degli assetti di impianto, ma appare comunque possibile operare dei miglioramenti, in termini di riordino morfologico, mediante la demolizione degli annessi precari o dei corpi più incongrui e corretta redistribuzione delle volumetrie, recupero di significato delle preesistenze superstiti, loro riqualificazione con eliminazione delle alterazioni più in pelle. Altri aggregati, viceversa sono ancora sostanzialmente conservati e quindi occorre disciplinare e governare un recupero corretto e consapevole.

Complessivamente sono stati individuati nell'ambito delle colline di Staffoli n. 10 aggregati edilizi, riconducibili ciascuno ad una delle seguenti condizioni:

A - Aggregati di esclusivo impianto rurale

(comprende le schiere, gli edifici colonici, gli annessi agricoli, nonché le ville)

- A1. aggregati di impianto rurale conservati;
- A2. aggregati di esclusivo impianto rurale, già oggetto di processi di recupero incongruo;
- A3. aggregati di esclusivo impianto rurale con problemi di disordine degli annessi.

B - Aggregati misti di edilizia d'impianto rurale e di edilizia abitativa o produttiva recente

B1. con integrazione di edilizia recente ed edilizia d'impianto;

B2. con autonomia delle due componenti.

Ambedue i casi si articolano ulteriormente in rapporto alle condizioni della parte di impianto rurale, come gli A).

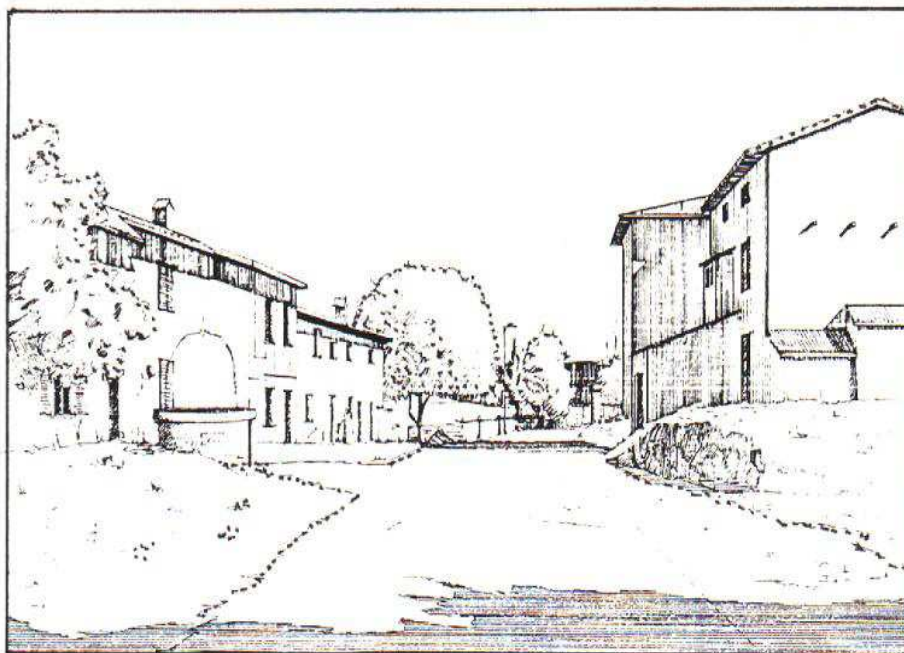
La disciplina conservativa, da una parte, e la disciplina relativa ai trasferimenti o incrementi di volume, dall'altra, hanno senso unicamente in riferimento agli aggregati di impianto rurale (casi A e B). Relativamente all'edilizia recente autonoma (casi B2) il problema che si pone è unicamente quello raggiungere migliori condizioni di integrazione formale tra i diversi episodi a livello di recinzioni e di verde e di migliorarne il rapporto con il paesaggio circostante.

Il presente abaco intende porsi come strumento di guida del recupero paesaggistico ed architettonico di tali aggregati e dell'edilizia sparsa. Al riguardo viene definita una disciplina sotto forma di schede che si riferisce:

- a) alle componenti architettoniche e costruttive dell'edificio sia storico che recente;
- b) alle modalità di aggregazione volumetrica.

Nelle pagine seguenti si rappresentano a titolo esemplificativo degli esempi di possibile intervento di ricontestualizzazione di aggregati edilizi fatti oggetto di vari tipi di alterazione dei caratteri originari.

Fig. 1 - l'abitato di Carmignano, esempio di nucleo lungo strada che ha conservato i propri caratteri originari.



In fig. 2a l'aggregato di Bocciardi, ove il contesto è stato ampiamente manomesso sia con lo stravolgimento dello spazio di relazione tra gli edifici, frazionato e separato con recinzioni eterogenee, sia con interventi di finitura degli edifici impropri, quali portoncini in alluminio anodizzato, intonaci spruzzati bianchi, tettoie, ecc..

In fig. 2b si rappresenta un possibile ripristino delle condizioni originarie.

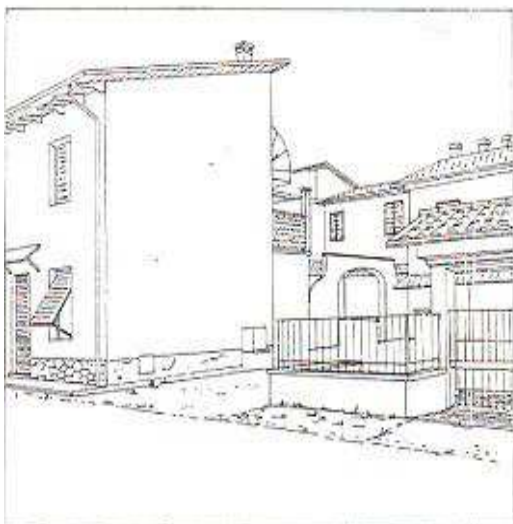


fig. 2a

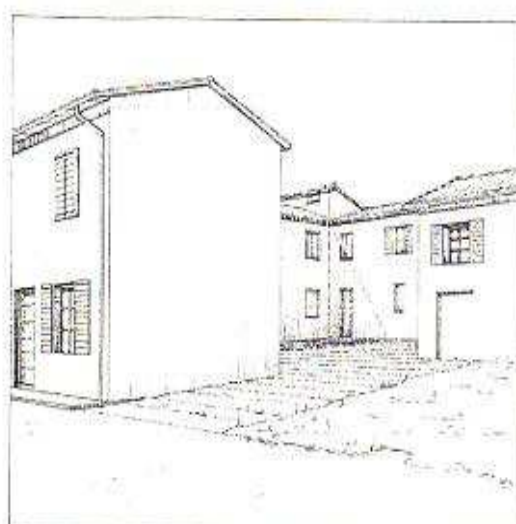


fig. 2b

In fig. 3 il nucleo di Strinate: in fig. 3a la parte conservata ed in fig. 3b un caso di stravolgimento dovuto ad un ampliamento incongruo per forme e materiali.

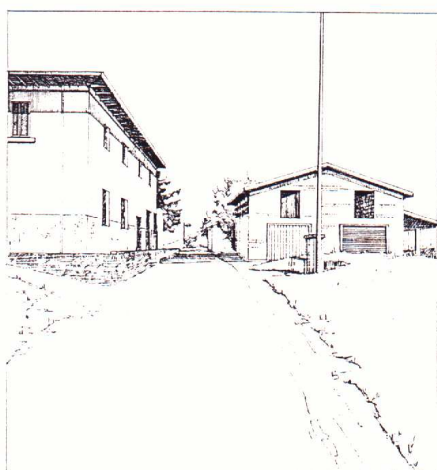


fig. 3a

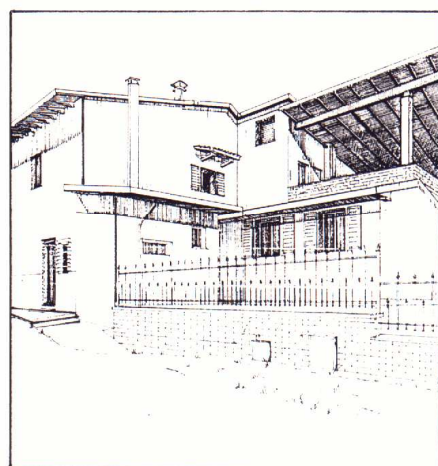


fig. 3b

In fig. 4 l'aggregato di Tramontana: in fig. 4a) lo stato attuale modernizzato soprattutto con l'inserimento di terrazzini ed in fig. 4b) una ipotesi di ripristino dello stato originario.



fig. 4a



fig. 4b

In fig. 5 l'aggregato di Pieraccioni: 5a lo stato attuale in cui l'originario rapporto tra la schiera edilizia e la strada è stato alterato dall'inserimento di una recinzione decontestualizzata oltre ad altri interventi edilizi di omologazione alla produzione corrente di bassa qualità architettonica. Nelle figure 5b e 5c due esempi di più consone e misurate soluzioni di separazione degli edifici dalla strada.

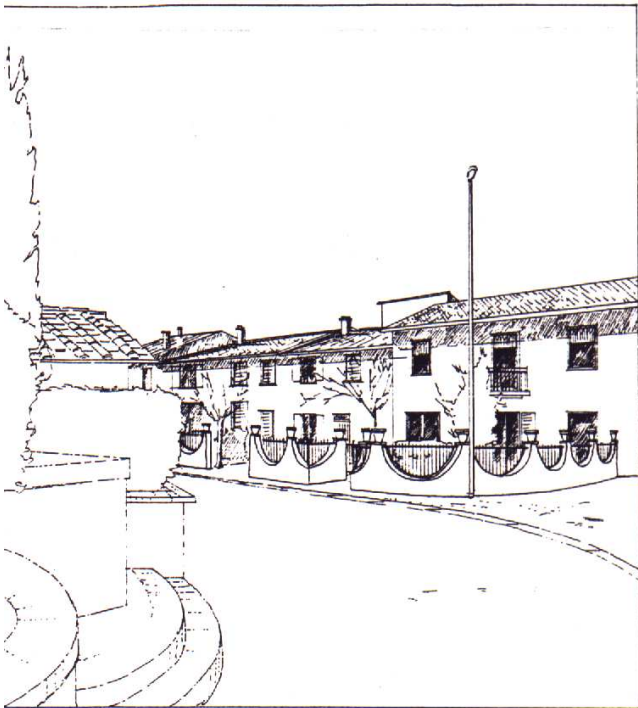


fig.5 a



fig. 5b



fig. 5c

SCHEDA 1 - MURATURE DI CHIUSURA

Le murature di chiusura sono ricondotte a due tipologie:

- a) a vista;
- b) intonacate.

1a) Murature a vista (o faccia-vista)

a1) Gli edifici storici originariamente realizzati privi di intonaco, ed in particolare gli annessi agricoli con murature a ricorsi di cotto e pietra naturale o artificiale, anche a nido d'ape, devono essere mantenuti o ripristinati con le stesse modalità costruttive, in vista.

a2) L'impiego di murature a vista non è ammesso per i nuovi edifici ivi compresi i volumi tecnici e le pertinenze.

a3) Gli edifici recenti che presentano murature in qualunque materiale a vista ivi compresi i manufatti in cls. debbono essere intonacati e tinteggiati nel rispetto delle prescrizioni di cui alla parte b) della presente scheda. Tale intervento costituisce adeguamento paesaggistico.

1b) Murature intonacate

b1) Le intonacature si applicano a tutti gli edifici diversi dagli edifici storici di cui al punto a1).

Sono ammessi solo intonaci lisci, da eseguirsi in conformità alla seguente descrizione:

primo strato - Intonaco grezzo o arricciatura

Predisposte le fasce verticali, sotto regolo di guida, in numero sufficiente, verrà applicato alle murature un primo strato di malta comune per intonaco rustico o malta bastarda o malta idraulica, detto rinzaffo, gettato con forza in modo che possa penetrare nei giunti e riempirli. Dopo che questo strato sarà alquanto asciutto, si applicherà su di esso un secondo strato della medesima malta che si stenderà con la cazzuola o col frattazzo, stuccando ogni fessura e togliendo ogni asprezza, così che le pareti riescano per quanto possibile regolari.

secondo strato - intonaco comune o civile

Appena l'intonaco grezzo o arriccio avrà preso consistenza, si distenderà su di esso un terzo strato di malta fino a che si coagulerà con le fasce di guida per modo che l'intera superficie risulti piana ed uniforme, senza ondeggiamenti e disposta a perfetto piano verticale.

Intonaci esterni con finiture diverse da quella sopra descritta sono considerate alterazioni.

Gli interventi che riconducano gli intonaci diversi esistenti in conformità con la precedente descrizione sono considerati di adeguamento paesaggistico.

b2) E' ammessa la scopertura da intonaco solo delle parti murarie storiche di particolare interesse, quanto a vetustà e tipologia costruttiva, quali murature in pietra, arconi portanti e simili.

Di regola le porzioni scoperte devono essere in continuità tra loro così da consentire la leggibilità dell'organismo più vecchio incluso in quello attuale.

E' considerata alterazione la scopertura degli archetti di scarico ordinario delle aperture architravate. Simmetricamente, l'intonacatura e tinteggiatura in coerenza con il resto della facciata di elementi in laterizio prive di effettivo valore storico è considerata adeguamento paesaggistico.

SCHEDA 2 - APERTURE

2. edifici storici/tradizionali

Le aperture tradizionali sono di norma di forma rettangolare verticale.

Vani a destinazione originale speciale come le stalle possono presentare una forma ad arco. Gli archi tradizionali sono:

- a tre centri (più frequentemente)
- a tutto sesto
- a sesto ribassato

Gli stipiti sono finiti come la muratura, senza rivestimenti. I davanzali sono in pietra o in malta.

La modifica della forma originaria dei vani è considerata alterazione strutturale, salvo il caso della trasformazione di porte in finestre o viceversa, nel rispetto dei rapporti dimensionali propri di ciascuna delle due tipologie di apertura dell'edificio.

E' considerata alterazione l'introduzione di rivestimenti (es. in marmo) agli stipiti e/o sui davanzali tradizionali nonché l'introduzione dei sistemi di oscuramento avvolgibili.

Simmetricamente, l'eliminazione dagli edifici d'impianto storico, delle suddette alterazioni dalle aperture tradizionali è considerata intervento di adeguamento paesaggistico.

SCHEDA 3 - INFISSI

3.1 Infissi a vetro

Gli infissi a vetro (finestre e porte-finestre) di tipo tradizionale sono in legno verniciato a corpo.

E' ammesso l'impiego di legno con vernice impregnante o trasparente solo se di essenze non resinose.

E' ammesso l'impiego di infissi in ferro e vetro, solo in caso di chiusura di aperture storiche inusitate (chiusura passi carrai e simili).

E' considerata grave alterazione paesaggistica l'impiego di infissi di alluminio con qualunque trattamento superficiale.

3.2 Infissi pieni

Gli infissi pieni (portoni) sono in legno verniciato a corpo. E' ammesso l'impiego di legno con vernice impregnante o trasparente solo se di essenze non resinose.

3.3 Elementi di oscuramento

Sono ammessi tre tipi di elementi di oscuramento:

- persiane a stecche alla fiorentina, solo in legno verniciato a corpo colore verde bottiglia;
- usciali ciechi, verniciati a corpo ovvero a vernice trasparente solo se di essenze non resinose;
- tendine avvolgibili con stecche di canna.

3.4 Inferriate

E' ammesso corredare, per esigenze di sicurezza, le aperture di inferriate fisse o apribili, purché realizzate in ferro, piatto o tondo, zincato o verniciato a corpo.

SCHEDA 4 - COPERTURE

4.1 Tipologie

Le coperture dell'edificio esistente sono inquadrare, al netto delle alterazioni di sagoma subite, come segue:

- a) a capanna: propria dell'edificio rurale d'impianto storico;
- b) a padiglione regolare: propria della produzione abitativa della metà del '900;
- c) a falde indipendenti: propria di una parte della produzione abitativa degli anni '50-'60;
- d) a padiglione irregolare: coperture recenti di preesistenti edifici di andamento planimetrico irregolare;
- e) irregolari;
- f) piane: proprie della produzione recente di corpi accessori o produttivi.

Le operazioni di riqualificazione paesaggistica consistono nel ripristino delle tipologie originarie ove alterate. E' ammessa, per le sole tipologie c), d) ed f) il passaggio ad una tipologia a) o b) nell'ambito di un progetto di riqualificazione/regolarizzazione complessiva dell'edificio interessato.

4.2 Materiali

I tetti a capanna sono coperti tutti con manto in elementi laterizi curvi (coppi) ed elementi piani (embrici) (*manto alla Toscana*). Gli aggetti di gronda dei tetti a capanna, compresi tra un minimo di 0,50 ed un massimo di 1,00 ml. sono realizzati con travicelli in legno sagomati, correntaiola, mezzane. Le sporgenze laterali dei tetti a capanna sono limitate a cm. 10 e realizzate con mezzane e manto o solo manto.

I tetti a padiglione regolare sono coperti con manto in tegole marsigliesi. Gli aggetti di gronda sono orizzontali, in laterizio o cls. armato ed intonacati.

I tetti a falde indipendenti, a padiglione irregolare ed irregolari possono essere coperti sia con manto di marsigliesi che con altre tipologie di tegole in cotto.

4.3 Comignoli

I comignoli nei tetti a capanna sono dei corpi in muratura intonacata secondo le indicazioni della scheda 2, con conclusione in laterizio aperta da due lati.

Ove il camino sia sporgente dalla muratura perimetrale sino al comignolo, è ammessa la sua realizzazione in muratura di mezzane a faccia vista.

Nelle altre tipologie di copertura sono ancora corpi in muratura intonacata come sopra, con possibilità di conclusione diversa, anche di tipo prefabbricato.

SCHEDA 5 - RECINZIONI

5.1 Edilizia sparsa

Nell'edilizia sparsa, sia nel capoluogo che nella frazione di Staffoli, lato strada sono ammesse recinzioni delle seguenti tipologie:

- di siepe vegetale di altezza fino a 1,80 ml. anche integrata da rete metallica sulla faccia interna alla proprietà;
- di muro intonacato (in conformità con le indicazioni della scheda 2) con copertina in pietra o in cotto, di altezza fino a 1,20 ml.

Sul lato campagna sono ammesse recinzioni delle seguenti tipologie:

- di siepe vegetale di altezza fino a 1,80 ml. anche integrata da rete metallica sulla faccia interna alla proprietà;
- di muro intonacato (in conformità con le indicazioni della scheda 1) con copertina in pietra o in cotto, di altezza fino a 1,80 ml.;
- di legno con staccionate di pali grezzi di altezza fino a 1,50 ml.

5.2 Aggregati edilizi storici extraurbani di Staffoli (Borgate)

Particolare importanza paesaggistica riveste il rapporto tra edificato storico e spazi aperti.

A tal fine è raccomandato il mantenimento degli spazi liberi sui fronti strada degli aggregati edilizi.

Qualora su tali fronti si rendesse indispensabile la delimitazione dei resedi privati, le varie recinzioni dovranno avere carattere omogeneo per dimensioni, forma e materiali e dovranno essere a semplice disegno e il più possibile permeabili alla vista dalla pubblica viabilità e di altezza non superiore a m. 1,80.

E' consentita la realizzazione anche di delimitazioni piene di muro intonacato (in conformità con le indicazioni della scheda 2) con copertina in pietra o in cotto, di altezza fino a 1,20 ml.

Sul lato campagna valgono le medesime disposizioni del punto 5.1.

5.2 Recinzioni dei terreni agricoli

Sono ammesse :

- recinzioni in rete metallica a maglia sciolta, anche con rivestimento plastico, di altezza fino a 1,80 ml.;
- staccionate in legno di altezza fino a ml. 1,50.

SCHEDA 6 - MANUFATTI E CORPI PARTICOLARI

Si considerano come elementi della tradizione costruttiva dell'edilizia rurale i seguenti manufatti e corpi architettonici:

- porticati
- scale esterne
- altane
- torrette colombaie

Essi non costituiscono superficie utile lorda ai sensi della presente normativa.

Con esclusione dei fronti principali degli aggregati storici delle Borgate individuati dalla cartografia, per i quali deve essere preservata l'assenza di corpi avanzati e di elementi aggettanti, ovvero ricondotta a tale situazione ove alterata, è ammessa l'introduzione di tali manufatti nell'edilizia rurale da conservare o da riqualificare nonché per la realizzazione di ampliamenti.

I porticati sono costituiti da una copertura a falda unica sostenuta da un lato da un muro perimetrale dell'edificio e dall'altro da una serie di pilastri. Questi possono essere:

- in muratura piena intonacata;
- in calcestruzzo armato foderato di muratura di mattoni e/o intonacato;
- in profilati di acciaio foderati di muratura di mattoni intonacata;

La struttura di copertura è in legno formata da travi principali, travi secondarie (arcarecci) travicelli, mezzane (o tavolato).

Il porticato può essere aggiunto sul fronte principale dell'edificio, per non più del 60% della sua estensione, ovvero sulle testate delle schiere, anche per tutta la loro estensione (vedi esempio 4).

Le scale esterne sono considerate congruenti quelle necessarie per disimpegnare il primo piano, realizzate secondo lo schema illustrato in esempio 6.

Le altane sono i corpi loggiati aperti da almeno due lati, emergenti dalla copertura dell'edificio, dotati di copertura avente modalità coerenti con quella principale.

Esse debbono essere realizzate con le stesse regole costruttive dei porticati.

E' ammessa la realizzazione di un'altana per edificio o aggregato a schiera.

La superficie massima non può superare il 25% della superficie coperta dell'edificio di cui costituisce pertinenza.

Le torrette colombaie sono corpi chiusi sporgenti dalla copertura, di modesta superficie, dotati storicamente di alloggiamenti per i volatili. E' ammessa la loro riproposizione per funzioni accessorie all'abitazione, come da esempio 5.

Negli aggregati storici delle Borgate sono consentiti sui fronti principali lato strada esclusivamente elementi protettivi dagli agenti atmosferici in corrispondenza delle

sole aperture di ingresso alle abitazioni purché realizzati di ridotte dimensioni e con forme improntate alla massima semplicità.

Pur non appartenendo all'edilizia rurale tradizionale, nelle aree di pertinenza degli edifici destinate a parcheggio privato, fatto salvo quanto prescritto nella successiva scheda 7, è consentita, per la protezione degli autoveicoli dagli agenti atmosferici, la realizzazione di strutture leggere in legno o in ferro, a pergolato o con copertura a due falde e manto in cotto alla toscana, nella dimensione massima di 1 posto auto (m. 2,50x5,00) per unità abitativa.

I parametri per la realizzazione dei suddetti manufatti sono i seguenti:

DC = 1,50 m. o in aderenza a manufatti esistenti;

DS = 5,00 m. o minore se in presenza di allineamento prevalente delle costruzioni sullo stesso fronte strada;

df = 6,00 m. o in aderenza a manufatti esistenti;

dp = 10,00 m.

H = 2,50 m.

SCHEDA 7 - SISTEMAZIONI AMBIENTALI

La sistemazione ambientale delle aree di pertinenza degli edifici oggetto di intervento deve garantire il mantenimento della rete esistente dei fossi di scolo, della vegetazione arborea ed arbustiva, della viabilità podereale e interpodereale nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale (aie a mattoni o pietra, pozzi, lavatoi, edicole sacre, ecc.) e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti, sia in esemplari singoli che a gruppi o in filare, delle opere di protezione dei terreni quali terrazzamenti, arginelle e similari realizzati con materiali tradizionali.

Le innovazioni sono consentite solo qualora si integrino con il paesaggio agricolo circostante. Parcheggi, percorsi carrabili e pedonali non potranno interessare le aree a verde e/o gli elementi di pregio sopra indicati, e dovranno essere realizzati con materiali naturali o comunque tradizionali (cotto, pietra lucchese). E' consentito l'utilizzo di pavimentazioni in cls. autobloccante a finitura anticata o da inerbimento, mentre è sempre vietato l'utilizzo di asfalto.

L'introduzione di nuove specie vegetali deve far riferimento alle specie arboree ed arbustive caratteristiche del paesaggio agrario locale.

La presenza di manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale (aie, pozzi, lavatoi, porcilaie, forni, ponti, immaginette etc.), nonché della rete dei fossi di scolo, della vegetazione arborea ed arbustiva, della viabilità podereale e interpodereale, delle alberature segnaletiche e di confine, delle opere di protezione dei terreni tradizionali deve essere documentata nell'ambito degli elaborati di progetto.

Nelle aree a parcheggio è consentita la realizzazione di strutture leggere a protezione degli autoveicoli dagli agenti atmosferici, nelle dimensioni e con le caratteristiche costruttive indicate nella precedente scheda 6.

Particolare importanza assume la costante manutenzione di tali elementi al fine di garantire la permanenza dei valori paesaggistici.

SCHEDA 8 - DISCIPLINA DEGLI AMPLIAMENTI E DELLE MODALITA' DI AGGREGAZIONE VOLUMETRICA

8.1 Premessa

Si premette che l'edilizia rurale di impianto storico si connota, al di là delle varianti locali, da una parte per la propria concezione rigorosamente utilitaria, funzionale alle attività produttive aziendali, di cui l'abitare costituiva una componente organica, dall'altra per caratteri di semplicità costruttiva e compositiva. Tali caratteristiche determinavano modalità di sviluppo e trasformazione dei nuclei insediativi originari al mutare delle esigenze familiari/aziendali disciplinate da regole ricorrenti riguardanti sia la tipologia degli ampliamenti, che le modalità di aggregazione dei corpi aggiunti.

L'analisi dell'assetto territoriale attuale delle unità di paesaggio selezionate porta a distinguere i seguenti tipi:

- casa isolata
- aggregato lineare
- aggregato a corte
- altro

L'analisi della morfologia storica riferita ai tipi sopra individuati come ricorrenti, consente di descrivere con adeguati schemi grafici le modalità di aggregazione corretta di corpi aggiuntivi, ove per corretta si intende congrua con le modalità storiche e pertanto compatibile con il mantenimento o ripristino dell'equilibrio paesaggistico consolidato.

Le aggregazioni volumetriche sono distinte in:

- a) ampliamenti
- b) sopraelevazioni
- c) accorpamenti

8.2 Ampliamenti ammissibili

Sono ammessi interventi di ampliamento sul patrimonio edilizio esistente così come indicati dalla Legge Regionale 1/2005.

8.3 Definizioni e condizioni

a) ampliamenti

a1) ampliamenti in continuità di sezione

Si applicano solo alle case isolate o agli aggregati lineari con copertura a capanna.

Essi si realizzano aggiungendo un corpo della medesima profondità e sagoma di sezione in allineamento dei lati lunghi. La piena congruenza si raggiunge introducendo nel corpo aggiunto un sistema di aperture coordinato con l'impaginato della parte preesistente, e avente materiali e finiture analoghe.

a2) sopraelevazioni e rialzamenti

Si realizzano aumentando l'altezza di tutto o parte di un edificio, senza incrementi contestuali di superficie coperta. Nella sopraelevazione aumenta la superficie utile. Nel rialzamento la superficie utile resta invariata, mentre aumenta l'altezza utile interna.

Al fine di favorire la realizzazione di vani abitabili con copertura a falde inclinate a vista, il volume si calcola fino alla quota di sottogronda esterna. Tale deroga vale solo ai fini del calcolo del volume urbanistico, rimanendo dovuto il corrispondente contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 119 della L.R. 1/2005.

I rialzamenti necessari per raggiungere l'altezza libera interna minima di ml. 2,70 sono sempre ammessi, nel rispetto delle caratteristiche formali originarie dell'immobile cui si applicano.

Le sopraelevazioni sono ammesse solo:

- nel quadro di interventi di riordino morfologico dell'aggregato abitativo interessato, come traslazione di volumi;
- sempreché risultino congruenti con la morfologia dell'edificio cui si applicano.

a3) ampliamenti minori

Sono costituiti dall'aggiunta, in continuità fisica ad un edificio preesistente, di un corpo di minore profondità e altezza.

L'aggiunta sui lati lunghi implica la copertura ad un'unica falda a spiovere verso l'esterno.

L'aggiunta sulle testate (in continuità di facciata) può avere copertura a una o due falde.

Condizione di ammissibilità è, oltre alla congruenza del sistema delle aperture e delle modalità di finitura, l'esistenza di una posizione di aggregabilità, data da lati o parti cieche su prospetti di secondaria importanza.

b) accorpamenti

Nel quadro di operazioni di riordino morfologico complessivo degli aggregati edilizi è ammessa l'aggregazione di più corpi accessori a costituzione di corpi di maggiore entità anche a destinazione abitativa, di volume pari al volume dei corpi sostituiti. La disposizione sul suolo e le caratteristiche tipologiche dei corpi sostitutivi devono essere in coerenza con l'assetto morfologico d'impianto dell'aggregato considerato.

c) modularità degli ampliamenti

Gli ampliamenti di edifici e manufatti accessori devono rispettare i seguenti parametri:

- DC = 1,50 m. ovvero in aderenza ad edifici esistenti sul confine;
- DS = 5,00 m. ovvero nel rispetto di allineamenti costituenti elemento caratterizzante del contesto;
- DF = 6,00 m. ovvero in aderenza ad edifici esistenti sul confine;
- df = 6,00 m.
- dp = 10,00 m.

SCHEDA 9 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER LA COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI ED ALTRI MANUFATTI. DEROGHE AI REQUISITI ABITATIVI.

La disciplina riferita alla presente scheda si ritiene integrata da quanto indicato dal Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 ed il relativo Regolamento di attuazione.

9.1 - Costruzione annessi agricoli per aziende e privati che non raggiungono le superfici minime colturali

E' consentita la costruzione di annessi agricoli senza la presentazione del piano di miglioramento agricolo ambientale per i possessori di fondi agricoli (esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 64/95), la cui superficie risulti superiore a 0,3 ha.

Nel calcolo delle superfici del fondo dovranno essere sempre escluse tutte le aree classificate boscate risultanti dalle destinazioni catastali aggiornate o dalle carte dello strumento urbanistico vigente.

La costruzione è ammessa secondo i seguenti parametri:

- per una superficie compresa fra 0,3 ha. e 1 ha. la superficie utile massima consentita è pari a mq. 20 in unico annesso;
- per una superficie compresa fra 1 ha. e 2 ha. la superficie utile massima consentita è pari a mq. 32 in unico annesso;
- per una superficie compresa fra 2 ha. e i minimi previsti dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia per la redazione dei piani di miglioramento agricolo ambientale, la superficie utile massima consentita è pari a mq. 50 in unico annesso.

Nel calcolo delle superfici del fondo dovranno essere sempre escluse tutte le aree classificate boscate risultanti dalle destinazioni catastali aggiornate o dalla carta di uso del suolo della variante.

Per i fondi agricoli frazionati successivamente all'entrata in vigore della L.R. 64/95, la realizzazione degli annessi è consentita solo per fondi di dimensioni superiori ad 1 ha. secondo i seguenti parametri:

- per una superficie compresa fra 1 ha. e 2 ha. la superficie utile massima consentita è pari mq. 20 in unico annesso;
- per una superficie compresa fra 2 ha. e 3 ha. la superficie utile massima consentita è pari mq. 32 in unico annesso;
- per una superficie compresa fra 3 ha. e i minimi previsti dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia per la redazione dei Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale, la superficie utile massima consentita è pari mq. 50 in unico annesso.

La costruzione degli annessi è consentita solo ed esclusivamente per i fondi dove non sussistano altre possibili soluzioni di riuso o riqualificazione di annessi esistenti anche se condonati.

I caratteri dimensionali e tipologici degli annessi sono indicati nelle schede della presente Appendice 4.

Le dimensioni planimetriche potranno variare mantenendo inalterata la forma a pianta rettangolare e la copertura a due falde.

Non sono consentite opere di sbancamento o livellamento che modificano l'assetto morfologico attuale dell'area interessata dalla costruzione, né pavimentazioni esterne di qualunque tipo.

Gli impianti elettrici sono consentiti solo se strettamente funzionali all'uso.

La nuova costruzione di annessi agricoli è soggetta alle procedure ed al rilascio del permesso di costruire così come definito dalle vigenti normative. Il permesso di costruire, rilasciato a titolo gratuito quando ne ricorrono le condizioni di cui all'art. 124, comma 1 lett. a) L.R. 1/2005, è comunque soggetto alla previa sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale con vincolo di destinazione di uso agricolo registrato e trascritto con validità ventennale, dal quale risulti:

- il fondo asservito al nuovo annesso;
- l'impegno al mantenimento delle colture in atto e al miglioramento ambientale e idrogeologico del terreno asservito.

A fine lavori dovrà essere presentata richiesta di agibilità con le procedure previste dalla L.R. 1/05; allegata alla richiesta dovrà essere presentata la documentazione fotografica dell'intervento ultimato.

9.2 - Manufatti a carattere precario-temporaneo di cui all'art. 41, comma 8 della L.R. 1/2005

a) Manufatti per attività agricola

Con esclusione delle zone del "sistema ambientale della pianura umida" nel territorio di Staffoli oggetto di vincolo idrogeologico (ZAVI), è ammessa per le esigenze delle sole aziende agricole o degli imprenditori agricoli ai sensi del Codice Civile, in possesso di partita IVA ed iscritti alla Camera di Commercio, l'installazione di manufatti a carattere precario temporaneo come definiti e con le procedure di cui all'art. 41 della L.R. 1/2005, realizzati con materiale leggero semplicemente appoggiati a terra per le quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

I predetti manufatti, salvo le serre di cui al punto successivo, devono avere forma rettangolare con profondità non superiore a m. 6,00, struttura in legno, tamponamenti in assi di legno, copertura a doppia falda e altezza in gronda non superiore a m. 3,00. I parametri per la loro realizzazione sono i seguenti:

- DC = 1,50 m. ovvero in aderenza ad edifici esistenti sul confine;
- DS = 5,00 m.
- DF = 6,00 m. ovvero in aderenza ad edifici esistenti sul confine;
- df = 6,00 m.
- dp = 10,00 m.

Il periodo di utilizzazione e mantenimento dei manufatti precari non può essere superiore a un anno.

Tale installazione è soggetta alla comunicazione al Sindaco nella quale il soggetto dichiara:

- le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni, e la collocazione del manufatto;
- il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- il rispetto delle norme di riferimento;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato; tale impegno dovrà contenere la obbligatorietà della comunicazione di avvenuta rimozione con idonea documentazione fotografica, e le sanzioni economiche da applicare nei casi di mancato rispetto degli impegni assunti.

b) Box per ricovero cavalli

La realizzazione di box per cavalli è ammessa in tutte le zone agricole di spianata (ZSP), di scarpata (ZSC) nonché nella zona valliva (ZAIP) di Mulino di Turo individuata cartograficamente e soggetta a piano di recupero.

Il rapporto tra superficie fondiaria minima mantenuta in produzione superficie dei manufatti per il ricovero dei cavalli sono definiti dal PTC e deve essere verificata dalla Provincia di Pisa mediante valutazione del PMAA.

I box dovranno essere aggregati in manufatti di forma regolare, di superficie coperta massima di 150 mq.

La localizzazione dovrà essere congruente con i criteri di inserimento ambientale.

La tipologia ed i materiali impiegati dovranno corrispondere ai criteri tipici dei manufatti per ricovero equini, indicati nelle schede della presente Appendice 4:

- struttura e tamponamento in legno naturale;
- copertura in legno con tegole in cotto;
- infissi in legno se presenti;
- spazi esterni delimitati con staccionate in legno;
- altezza massima ml. 3,00.

Per la realizzazione di maneggi e attività di allevamento dovrà essere redatto un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale. Tale attività è consentita solo per le Aziende agricole ed i soggetti ad esse equiparati.

c) Installazione di serre stagionali e fisse

Si fa riferimento alla disciplina prevista all'art. 41 comma 8 della L.R. 1/2005

L'installazione di serre stagionali potrà avvenire solo nelle zone classificate dal presente RU agricole ordinarie (ZAO), nelle zone agricole periurbane (ZAU) e nelle aree di spianata (ZSP) di Staffoli.

Le serre con copertura stagionale possono essere mantenute per un periodo di tempo pari a quello del ciclo produttivo.

L'installazione di serre fisse con aree integrate di servizio, esposizione, vendita collegate alle attività ortoflo vivaistiche è consentita esclusivamente nelle zone periurbane ZAU.

La localizzazione di tali manufatti potrà avvenire solo sulla base di un progetto unitario dettagliato esteso a tutta l'area che in ogni caso non dovrà essere superiore a 1 ha. ove sia evidenziata la correlazione con il contesto urbano e ambientale. Detto progetto sarà approvato dall'Amministrazione comunale previo parere della commissione edilizia, sulla base dei seguenti criteri:

- superficie utile massima commisurata alle esigenze produttive;
- valutazione delle modifiche all'ambiente;
- dotazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione necessarie a garantire la accessibilità e le aree di sosta necessarie.

L'attuazione dell'intervento è subordinato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo che preveda il vincolo di destinazione d'uso e la demolizione o la rimozione dei manufatti a seguito della cessazione dell'attività con ripristino dell'area.

9.3 - Impianti sportivi a carattere privato

La realizzazione di impianti sportivi a carattere privato è sempre subordinata alla verifica del loro corretto inserimento ambientale e alla realizzazione di tutte le opere necessarie a mitigare e minimizzare l'impatto visivo. Tale verifica è demandata alla Amministrazione comunale previo parere della Commissione edilizia.

a) Piscine: dimensionamento e criteri progettuali

La dimensione massima delle piscine a carattere privato è di mq. 120. Sono preferite forme rettangolari e a disegno semplice.

L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire con forma autonoma senza impiego dell'acquedotto comunale.

Deve essere previsto l'impianto di abbattimento del cloro per lo svuotamento e i lavaggi.

La localizzazione dell'intervento deve essere prevista nell'area di pertinenza degli edifici e con distanza da essi non superiore a ml. 50; distanze maggiori saranno consentite per motivate ragioni di migliore inserimento ambientale e tutela paesaggistica.

Il piano del bordo superiore della piscina allargato per una fascia di ml. 2,00 non potrà avere una quota di cm. 50 in più o in meno rispetto alla quota originaria del terreno.

Il progetto esecutivo dovrà comprendere le sezioni del terreno interessato dall'intervento estese all'intorno e tutti gli elementi necessari alla valutazione delle modifiche dell'ambiente.

b) Campi da tennis

Per la costruzione dei campi da tennis valgono le norme di carattere generale per la costruzione delle piscine, in particolare per quanto riguarda le valutazioni di inserimento ambientale e la mitigazione del manufatto.

Nelle aziende soggette o obbligate dalle presenti norme alla redazione del PMAA, la costruzione delle piscine e dei campi da tennis dovrà essere individuata all'interno del programma.

9.4 - Deroghe agli standard abitativi

Al fine di salvaguardare le caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche del patrimonio edilizio esistente sono previste deroghe alle disposizioni in materia di altezze e standard igienico sanitari:

- a) sono considerati abitabili i vani che presentano altezza minima inferiore a ml. 2,70, ma superiore a ml. 2,20 purché già abitati al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico (13.02.2002);
- b) possono essere resi abitabili i vani sottotetto con falda di copertura inclinata aventi minima altezza minima di m. 2,20 e media di m. 2,70;
- c) il rapporto illuminotecnico per ogni singolo ambiente non dovrà essere inferiore a 1/12 della superficie di calpestio del locale di abitazione.

SCHEDA 10 - PARCHEGGI PUBBLICI NELLE BORGATE DI STAFFOLI

10.1 Premessa

Le Borgate di Staffoli, individuate nella cartografia 1:5.000 del RU, nel loro lento processo di trasformazione verso modelli urbani hanno perso ormai parte della loro peculiarità che caratterizzava il paesaggio di spianata.

Lo stretto legame tra abitanti e territorio con il tempo è venuto meno e con esso si è persa la ragione stessa della conformazione di questi luoghi disposti in aggregati edilizi a schiera con fronti lato strada, aia a comune e annessi agricoli sul retro.

Le piccole dimore rurali sono state trasformate in civili abitazioni utilizzando il linguaggio architettonico proprio delle aree urbane, le aree antistanti di uso comune sono state parcellizzate e suddivise da recinzioni, gli annessi agricoli sul retro sono diventati locali di ricovero di piccoli mezzi da giardinaggio, garage, ripostigli ed altro.

Le auto vengono parcheggiate all'interno delle proprietà private quando dispongono di resedi sufficientemente ampi, altrimenti la sosta avviene abitualmente lungo strada nelle immediate vicinanze delle abitazioni.

Le esigenze di parcheggi pubblici anche in queste realtà si fa sentire particolarmente in quanto si tratta appunto di aggregati edilizi con numerose unità abitative.

L'obiettivo di riordino e riqualificazione ambientale delle Borgate, soprattutto in quelle più grandi, passa dunque anche attraverso la previsione di spazi di adeguate dimensioni per la sosta delle auto, per isole ecologiche e per altre necessità specifiche.

10.2 Previsione di parcheggi pubblici

Nelle schede allegate alla presente Appendice in scala 1:2.000 sono individuate le aree destinate a parcheggio pubblico nelle Borgate di Baldacci, Bocciardi, Casoni, Pieraccioni, Carmignano, Tramontano, Bechini.

L'attuazione di tali parcheggi è demandata al Comune ovvero a privati, singoli o riuniti in consorzio, mediante atto unilaterale d'obbligo e permesso di costruire con scomputo degli oneri di urbanizzazione in caso di contestualità di interventi edilizi nella Borgata di riferimento.

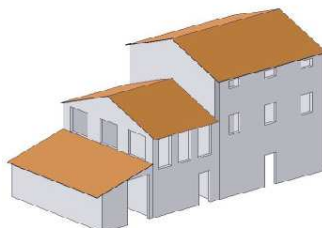
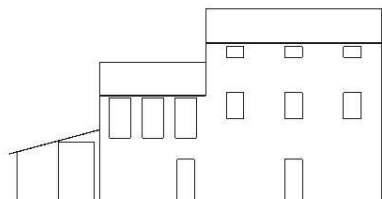
I parcheggi dovranno essere realizzati con materiali naturali, interamente drenanti, dotati di illuminazione pubblica qualora quella esistente risultasse insufficiente e delimitati lato campagna da un filare di alberi di alto fusto di essenze autoctone.

Tali aree possono essere utilizzate in parte anche per isole ecologiche e spazi di sosta per lo scuola-bus con eventuali pensiline di riparo realizzate in materiale leggero (legno o ferro).

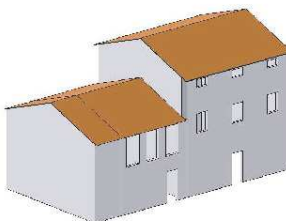
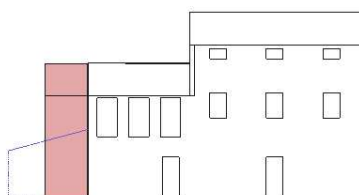


ESEMPIO 1

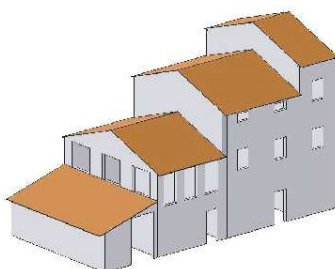
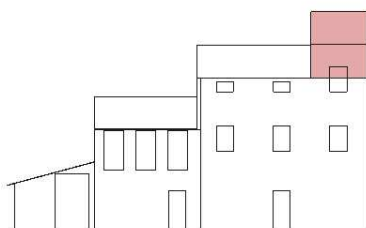
**AGGREGATO CONSERVATO COSTITUITO
DA DUE CORPI SERIALI, RISPETTIVAMENTE
DI DUE E TRE PIANI F.T. E DA UN CORPO DI
TESTA AD UN PIANO**



A - CONDIZIONE DI PARTENZA



A 1 - AMPLIAMENTO IN CONTINUITÀ DI
SEZIONE DEL CORPO DI DUE PIANI,
CON ELIMINAZIONE DEL CORPO DI
TESTATA

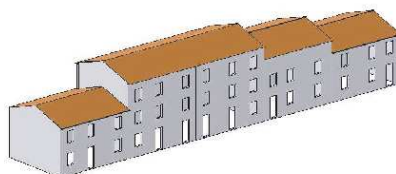
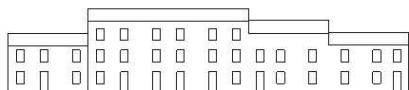


A 2 - SOPRELEVAZIONE PARZIALE DEL
CORPO DI TRE PIANI

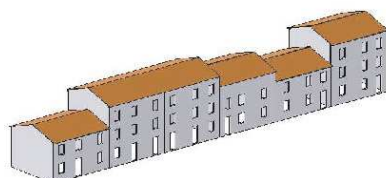


ESEMPIO 2

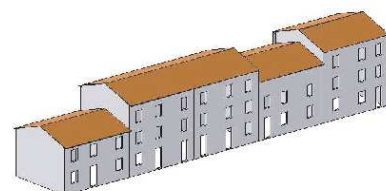
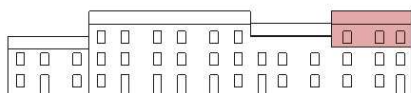
AGGREGATO SERIALE CONSERVATO



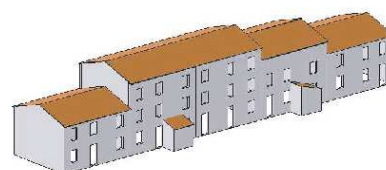
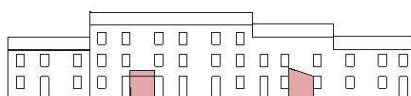
B - CONDIZIONE DI PARTENZA



B 1 - CRESCITA DELLA SERIE
MEDIANTE AGGIUNTA DI UN
ELEMENTO TERMINALE



B 2 - SOPRELEVAZIONE DI UN
PIANO DI UN ELEMENTO
DELLA SERIE

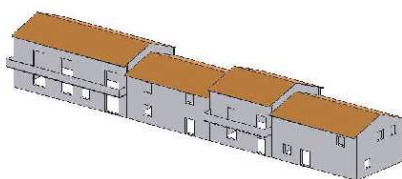
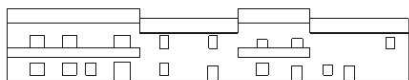


B 3 - AGGIUNTA DI CORPI INDIVI -
DUALI A TERRA - vedi condi -
zioni di ammissibilità -

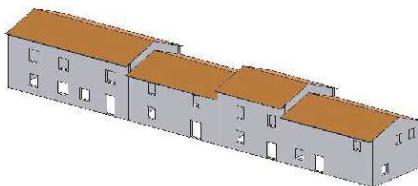
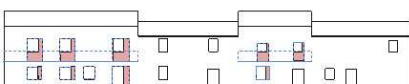


ESEMPIO 3

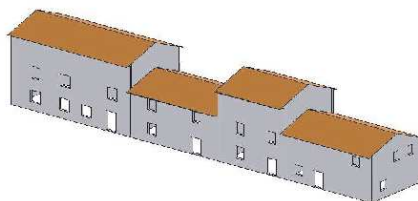
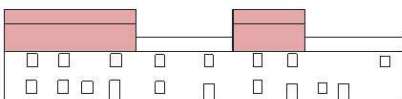
AGGREGATO SERIALE ALTERATO



C - CONDIZIONE DI PARTENZA



C 1 - ELIMINAZIONE DELLE ALTERAZIONI

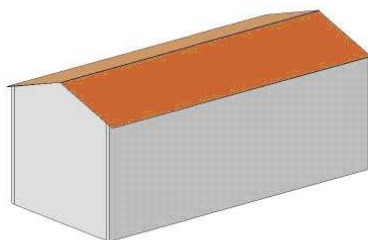
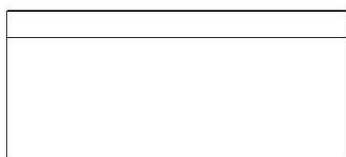


C 2 - ACCRESCIMENTO MEDIANTE SOPRELEVAZIONI

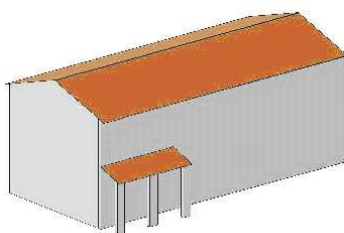
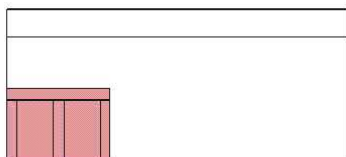


ESEMPIO 4

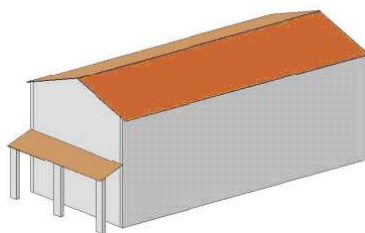
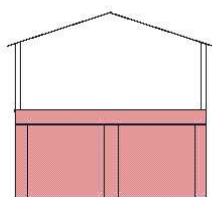
PORTICATO



D 1 - STATO ORIGINARIO



D 2 - INSERIMENTO SUL LATO LUNGO

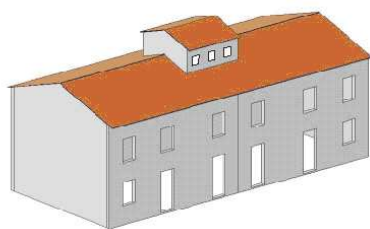
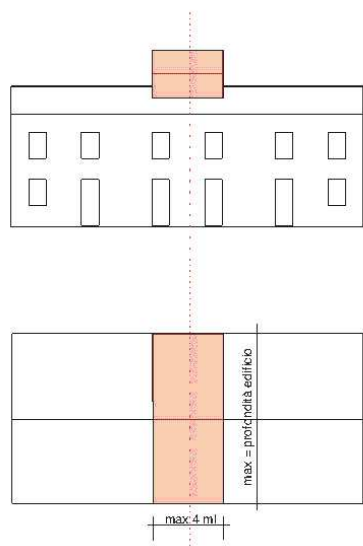


D 3 - INSERIMENTO SULLA TESTATA

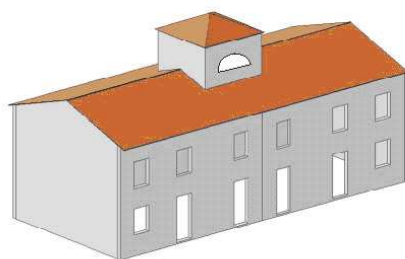
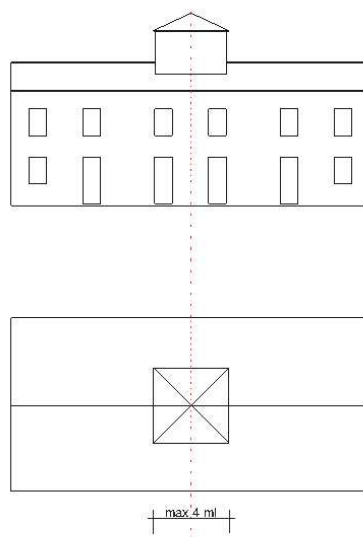


ESEMPIO 5

TORRE



E 1 - ALTANA CON TETTO A FALDE



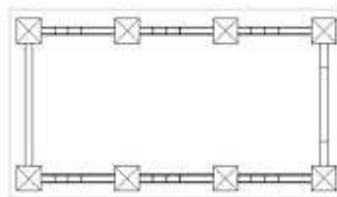
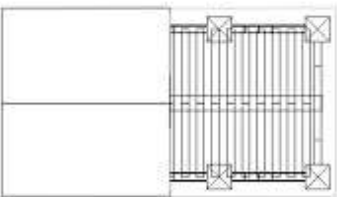
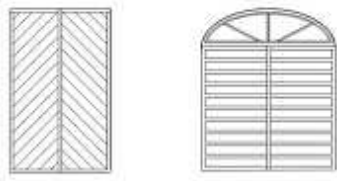
E 2 - COLOMBAIA CON TETTO
A PADIGLIONE

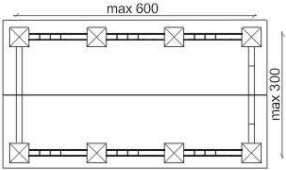
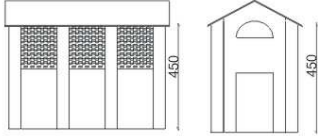
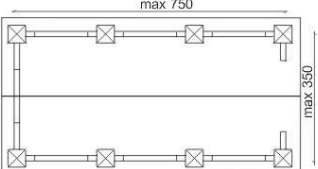
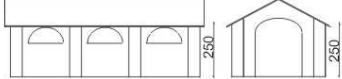
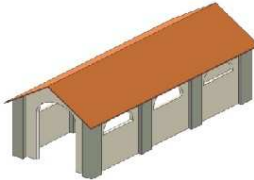
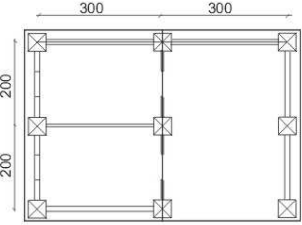
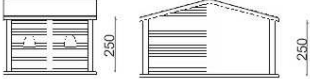
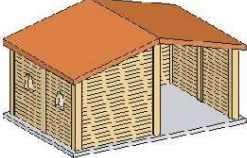
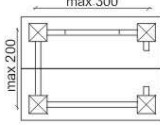
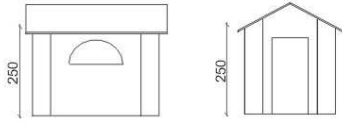
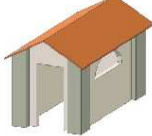


ESEMPIO 6

SCALA ESTERNA

		F 1 - PIENA SEMPLICE
		F 2 - CON APERTURE
		F 3 - CON COPERTURA - CONTINUITA' O MENO DI FALDE -
		F 4 - POSIZIONATA SULLA TESTATA
		F 5 - POSIZIONATA SULLA TESTATA - CON RISVOLTO

ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI	ESEMPI DI TIPOLOGIE DI ANNESSI AGRICOLI	
<u>STRUTTURA PORTANTE</u> PILASTRI: - in muratura - in mattoni o bozze intonacate - in muratura mista - pietre e mattoni a vista - in mattoni a vista - in legno		
TAMPONAMENTI: - in mattoni o bozze intonacate - in mattoni a vista - in mattoni a gattaiolato - in legno		
COPERTURA: - travi e travicelli in legno con mezzane in cotto e manto di copertura in coppi e piani alla toscana		
APERTURE - FINESTRE: - finestra quadrata a croce - finestra a lunetta		
APERTURE - PORTE in legno: - porta rettangolare con doghe orizzontali o a lisca di pesce - porta ad arco ribassato con doghe orizzontali o a lisca di pesce		

DEPOSITI ESTERNI FENILI		
		
RICOVERO MACHINE AGRICOLE		
		
BOX PER CAVALLI		
		
DEPOSITO PER ATTREZZI DI LAVORO NEI CAMPI		
		
TETTOIA ADDOSSATA A MURO DI CINTA		
