



Comune di Buti

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

(Legge Regionale n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio")

**Variante di monitoraggio e revisione
quinquennale ai sensi art. 55 L.R. n. 1/05**

APPROVAZIONE

IL SINDACO

Alessio Lari

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giuseppina Di Loreto

PROGETTISTA DELLA VARIANTE AL R.U.

Arch. Giovanni Giusti

UFFICIO DI PIANO

Arch. Giuseppina Di Loreto (Resp. Settore 3 - Servizio Tecnico Ambientale)

Geom. Giacomo Matteucci

Geom. Daniele Luchetti

Arch. Andrea Chiti

Lorenza Felici

STUDI AGRONOMICI AMBIENTALI, V.A.S. E VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Dott. Agr. Federico Martinelli - Franchimartinelliagronomi

STUDI GEOLOGICI

Dott. Geol. Francesca Franchi, Dott. Geol. Alberto Frullini - Geoprogetti

STUDI IDRAULICI

Consorzio di Bonifica Auser Bientina

STUDIO DI FATTIBILITA' PER IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA FOGNARIO

Ingegnerie Toscane

Elaborato

**APPENDICE II - Norme per le zone di valore storico
ambientale e per il patrimonio edilizio esistente
di pregio storico, architettonico ed ambientale**

con evidenziazione delle modifiche apportate a seguito delle osservazioni

REGOLAMENTO URBANISTICO

APPENDICE II

NORME PER LE ZONE DI VALORE STORICO AMBIENTALE E PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI PREGIO STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE

Sommario¹

<i>Art. 1 – Introduzione.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 2 - Campo di applicazione</i>	<i>3</i>
<i>Art. 3– Validità delle norme</i>	<i>4</i>
<i>Art. 4– Definizioni e Categorie di intervento</i>	<i>4</i>
<i>Art. 5 - Manutenzione.....</i>	<i>4</i>
5.1 - Manutenzione	4
5.2 Manutenzione ordinaria.....	5
5.3 Manutenzione straordinaria.....	5
<i>Art. 6 – Restauro e risanamento conservativo.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 7 - Categorie di intervento per le zone A1.....</i>	<i>7</i>
7.1 Interventi in zona A1	7
7.2 - Pertinenze.....	7
7.3 Ristrutturazione edilizia	8
7.3.1. Prescrizioni per la ristrutturazione edilizia.....	8
7.3.2. Interventi ammessi per la ristrutturazione edilizia	9
7.3.3. Ristrutturazione edilizia senza incremento di superficie e volume.....	10
7.3.4. Ristrutturazione edilizia con incremento di volume	10
7.3.5. Ristrutturazione edilizia con incremento di superficie.....	10
7.3.6. Ristrutturazione edilizia con addizione funzionale.....	11
7.4. Sostituzione edilizia.....	12
<i>Art. 8 - Categorie di intervento per le zone A2.....</i>	<i>13</i>
8.1. Interventi in zona A2.....	13
8.2. Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili	13
8.3 Ristrutturazione edilizia	15
8.3.1. Prescrizioni per la ristrutturazione edilizia.....	15
8.3.2. Interventi ammessi per la ristrutturazione edilizia	16
8.3.3. Ristrutturazione edilizia senza incremento di superficie e volume.....	17
8.3.4. Ristrutturazione edilizia con incremento di superficie.....	17
8.3.5. Ristrutturazione edilizia con incremento di volume e superficie	17
8.4. Sostituzione edilizia.....	18
8.4.1. Sostituzione edilizia tipo A	19
8.4.2. Sostituzione edilizia tipo B	19
8.5. Sopraelevazione una tantum.....	19

¹ Oss. Ufficio Tecnico

<i>Art. 9 – Interventi su edifici o parti di edifici sottoposti a tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42 del 2004 e sugli edifici censiti dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le Province di Pisa e Livorno</i>	<i>19</i>
<i>Art. 10 - Categorie di intervento per gli edifici compresi nel censimento degli antichi opifici, mulini, frantoi, frullini, segherie</i>	<i>20</i>
<i>Art. 11 - Edifici censiti negli elenchi di cui al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 12 - Immobili e complessi edilizi ricadenti in zona agricola aventi caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 13 – Ampiezza degli alloggi</i>	<i>22</i>
<i>Art. 14 – Parcheggi pertinenziali</i>	<i>23</i>
<i>Art. 15 - Interventi sugli spazi liberi</i>	<i>23</i>
<i>Art. 16 – Norme di carattere generale</i>	<i>24</i>
16.1. Paramenti esterni, intonaci e rivestimenti	24
16.2. Materiali, elementi architettonici, tinteggiature	25
16.3. Infissi e serramenti	25
16.4. Pavimentazioni	25
16.5. Manti di copertura, comignoli, canne fumarie	25
16.6. Antenne, parabole, impianti esterni, condizionatori, cavi	26
16.7. Cornicioni, gronde, pluviali	27
16.8. Elementi decorativi, arredi esterni	27
16.9. Recinzioni	27
16.10. Vetrine, tendaggi, insegne, targhe, mezzi pubblicitari, oggetti dei fabbricati	27
<i>Art. 17 - Modalità di presentazione dei progetti</i>	<i>29</i>
<i>Art. 18 – Infrazioni e sanzioni.....</i>	<i>29</i>
<i>TABELLA A.IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA AI SENSI DELLA PARTE SECONDA D.LGS. 42/200.....</i>	<i>30</i>
<i>TABELLA B.EDIFICI SCHEDATI DALLA SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI, PAESAGGISTICI, STORICI, ARTISTICI ED ETNOANTROPOLOGICI DELLE PROVINCE DI PISA E LIVORNO.</i>	<i>32</i>
<i>TABELLA C.ANTICHI OPIFICI, MULINI, FRANTOI, FRULLINI, SEGHERIE, ELENCATI NEL CENSIMENTO ALLEGATO AL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE.</i>	<i>33</i>
<i>TABELLA D. EDIFICI ED AREE CENSITI NEGLI ELENCHI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI PISA APPROVATO CON DELIBERA C.P. N. 100 DEL 27/07/2006.....</i>	<i>36</i>

Art. 1 – Introduzione

Le presenti norme disciplinano le trasformazioni edilizie per le zone di valore storico ambientale e per il patrimonio edilizio esistente di pregio storico, architettonico e ambientale.

Sono stati assunti, come base per il quadro conoscitivo e per il corpo normativo, il “Programma per il recupero del patrimonio edilizio storicizzato” adottato con Delibera di C.C. n. 87 del 28.04.1981 ed approvato con delibera di G.R. n. 11198 del 18.10.1982, e il “Piano regolatore delle aree di rispetto vicinale” adottato con Delibera di C.C. n. 131 del 30.10.1978 ed approvato con delibera di G.R. n. 2648 del 28.03.1979.

Non essendo stato aggiornato il suddetto quadro conoscitivo per la redazione delle presenti norme, si rende possibile, a fronte della presentazione da parte dei proprietari di una documentazione approfondita, la modifica d’ufficio della categoria di intervento assegnata all’immobile, previo parere della commissione comunale per le zone storicizzate, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

Art. 2 - Campo di applicazione

Le presenti norme si applicano:

1. alle zone di valore storico e ambientale assimilate alle zone omogenee A, come definite dal D.M. n. 1444 del 2/4/1968, corrispondenti ai centri storici di Buti capoluogo, di Castel di Nocco e di Panicale, individuate quali zone A1 nelle cartografie del Regolamento Urbanistico, in conformità alla disciplina particolareggiata di cui al “Programma di recupero del patrimonio edilizio storicizzato” sopra citato;
2. alle zone di particolare interesse per la loro contiguità ad aree di valore storico, caratterizzate da un grado di saturazione assimilabile a quello delle zone omogenee B, come definite dal D.M. n. 1444 del 2/4/1968, individuate quali zone A2 nelle cartografie del Regolamento Urbanistico, in conformità alla disciplina particolareggiata di cui al “Piano regolatore delle aree di rispetto vicinale” sopra citato e di particolare interesse storico in quanto aree connotate da un valore di “memoria storica” per la comunità residente;
3. agli edifici o parti di edifici sottoposti a tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004, elencati nella tabella A allegata alle presenti norme e agli edifici o parti di edifici di cui alle schede della Soprintendenza per i Beni Architettonici, **Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le²** Province di Pisa e Livorno elencati nella tabella B allegata alle presenti norme;
4. agli antichi opifici, mulini, frantoi, frullini, segherie, aventi caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali da conservare per il valore testimoniale che rivestono come documento delle produzioni storiche e delle attività che si svolgevano sul territorio comunale in passato, indicati nel censimento allegato al quadro conoscitivo del Piano Strutturale comunale ed elencati nella tabella C allegata alle presenti norme;
5. agli edifici censiti negli elenchi di cui al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa **approvato con delibera di C.P. n. 100 del 27/07/2006³** elencati nella tabella D allegata alle presenti norme;

² Oss. Ufficio Tecnico

³ Oss. Ufficio Tecnico

6. agli immobili e complessi edilizi ricadenti in zona diversa dalle A1 e A2, aventi carattere architettonico ed urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione.

L'individuazione degli edifici soggetti alle presenti norme, nelle cartografie del Regolamento Urbanistico e nelle tavole grafiche allegate alla presente normativa, avviene tramite la perimetrazione delle zone omogenee A1 e A2, mediante la numerazione sulle cartografie del Regolamento Urbanistico degli edifici individuati nel censimento allegato al quadro conoscitivo del Piano Strutturale, con riferimento alla corrispondente numerazione contenuta nel suddetto censimento, e mediante l'individuazione degli edifici di cui ai punti 3 e 5.

Art. 3 – Validità delle norme

Le presenti norme costituiscono una disciplina valevole fino alla redazione di un nuovo e aggiornato studio sulle aree storicizzate. Pertanto qualora l'Amministrazione Comunale proceda all'approvazione di una nuova disciplina per le trasformazioni edilizie per le zone di valore storico ambientale e per il patrimonio edilizio esistente di pregio storico, architettonico e ambientale, le presenti norme si intendono automaticamente decadute.

Art. 4 – Definizioni e Categorie di intervento

Per le definizioni si rimanda all'Appendice I delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Agli immobili soggetti alle presenti norme si applicano le categorie di intervento di cui ai successivi articoli.

Le cartografie del Regolamento Urbanistico e le tavole grafiche allegate alla presente normativa individuano la categoria di intervento assegnata ad ogni immobile elencato all'art. 2.

Ai fini delle presenti norme l'ammissibilità di una delle categorie di intervento individuate per ciascuna zona o tipologia di immobile (come definite all'art. 2), comporta l'ammissibilità di quelle che la precedono a meno di esplicite prescrizioni contrarie indicate nella disciplina.

Art. 5 - Manutenzione

5.1 - Manutenzione

Ferme restando le disposizioni del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, gli interventi di manutenzione si configurano come operazioni necessarie al mantenimento in efficienza funzionale e strutturale del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di manutenzione relativi a immobili o a parti di immobili sottoposti alla disciplina del Codice dei beni culturali e del paesaggio o siti nelle zone territoriali omogenee A1 e A2, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico, sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Gli interventi di manutenzione sono sempre possibili per gli organismi individuabili quali superfetazioni dell'unità edilizia.

Tali interventi si attuano sugli immobili elencati all'art. 2.⁴

Le opere di manutenzione si suddividono nelle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

5.2 Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria rientrano nell'ambito dell'attività edilizia libera di cui all'art. 80 della Legge Regione Toscana n. 1/2005 e sono soggetti a comunicazione al Comune da parte del proprietario dell'immobile oggetto di manutenzione.

Sono interventi di manutenzione ordinaria:

1. pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione di materiali o delle coloriture esistenti;
2. rifacimento parziale, pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni e rivestimenti esterni, senza alterazioni della tipologia di materiale esistente o delle coloriture;
3. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino il rifacimento o la realizzazione di locali per servizi igienici e tecnologici;
4. tinteggiatura e rifacimento degli intonaci interni;
5. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
6. rifacimento parziale, pulitura, riparazione, sostituzione di pavimentazioni e rivestimenti interni.

5.3 Manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti e collabenti, degli edifici nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici.

Tali interventi non possono comunque alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, né aumentare il numero delle medesime, né comportare modifiche della destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria che non riguardano le parti strutturali dell'edificio, ivi compresa l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, nonché le opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, rientrano nell'ambito dell'attività edilizia libera di cui all'art. 80 della Legge Regione Toscana n. 1/2005 e sono soggetti a comunicazione al Comune e a trasmissione di relazione tecnica di asseveramento a firma di un tecnico abilitato ai sensi del c. 5 dell'art. 80 della Legge Regionale n. 1/2005.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non potranno comportare alterazioni del carattere architettonico e tipologico dell'edificio o delle parti interessate dalla manutenzione; in particolare dovranno essere conservate le tipologie tradizionali dei solai con struttura lignea o a volta e le tipologie di copertura.

Sono interventi di manutenzione straordinaria:

1. il rifacimento completo, con modificazione della tipologia di materiale esistente, di intonaci, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni e rivestimenti interni ed esterni, infissi esterni;

⁴ Oss. Ufficio Tecnico

2. ritinteggiatura con modifica delle coloriture esistenti;
3. opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta
4. rifacimento di locali per servizi igienici e tecnologici;
5. rifacimento e installazione di impianti tecnici.

Art. 6 – Restauro e risanamento conservativo

Ferme restando le disposizioni del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Tali interventi riguardano le Unità Edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Il restauro e risanamento conservativo prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite sulla base di adeguata documentazione storica;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi aperti tra cui le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti irrecuperabili, senza modificare la posizione, la quota e la natura dei seguenti elementi strutturali originari:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni edilizie (anche se non costituite da volumi chiusi aggiunti ma da solai, tettoie, tramezzature etc. che impediscono una corretta lettura dell'impianto tipologico) definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- e) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni sui quali è ammesso il paramento in mattoni a vista o pietra a vista esclusivamente nei casi di paramenti originali; **la scelta del paramento a vista, non tipica né**

ricorrente nelle zone storicizzate del Comune di Buti, dovrà essere motivata da una rigorosa lettura storica dell'edificio e del contesto,⁵

- il restauro ed il ripristino dei fronti interni sui quali sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto
- il restauro degli ambienti interni per i quali sono consentiti adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e salvaguardando comunque, se esistenti, elementi e spazi architettonici culturalmente rilevanti quali ad esempio vani con voltine, colonne, lesene etc.;

f) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, salvaguardando gli eventuali elementi di particolare pregio;

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo relativi a immobili o a parti di immobili sottoposti alla disciplina del Codice dei beni culturali e del paesaggio o siti nelle zone territoriali omogenee A1 e A2 o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico ai sensi dell'art. 2, sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Art. 7 - Categorie di intervento per le zone A1

7.1 Interventi in zona A1

Le zone A1 sono zone di valore storico e ambientale assimilate alle zone omogenee A, come definite dal D.M. n. 1444 del 2/4/1968, corrispondenti ai centri storici di Buti capoluogo, di Castel di Nocco e di Panicale.

Agli immobili siti nelle zone A1 si applicano, **nel rispetto delle indicazioni relative a ciascun immobile contenute negli elaborati grafici di RU,⁶** le seguenti categorie di intervento:

- a. Manutenzione
- b. Restauro e Risanamento conservativo
- c. Ristrutturazione edilizia
- d. Sostituzione edilizia

Per la definizione di tali categorie si rimanda alla normativa vigente in materia urbanistico edilizia e in particolar modo alla Legge Regione Toscana n. 1/2005, oltre che alle definizioni contenute nell'Appendice I delle N.T.A. del R.U. ed alle specifiche di seguito riportate.

Le destinazioni d'uso ammesse per gli immobili siti nella zona omogenea A1 sono: residenziali, ricreative, ricettive direzionali, commerciali di vicinato (compresa ristorazione), artigianali di servizio.

Nelle zone A1 vige il divieto di installare pannelli solari o fotovoltaici, ancorché integrati nel tetto, salvo i casi di cui all'art. 11 del D.Lgs. n. 28/2011 per le ristrutturazioni rilevanti, così come vengono definite dall'art. 2 del medesimo D.Lgs.;

Per gli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo si rimanda alle norme di cui agli articoli 5 e 6.

7.2 - Pertinenze

Nelle zone A1 è consentita l'installazione delle seguenti pertinenze:

- **gazebo o pergolati di superficie lorda di copertura non superiore a mq 14 a servizio dell'abitazione solo su terrazzi pensili o comunque terrazze**

⁵ Oss. Ufficio Tecnico

⁶ Oss. Ufficio Tecnico

panoramiche a tasca, escluso sui piccoli balconi a sbalzo, a condizione che vengano utilizzati materiali e tipologie consone al contesto storicizzato;

- piscine private a servizio delle abitazioni con superficie massima di 100 mq;
- piscine private a servizio delle strutture ricettive o ricreative con superficie massima di 100 mq.

La realizzazione di piscine è ammessa all'interno delle aree di pertinenza degli organismi edilizi, con esclusione di giardini e corti di interesse storico, subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario di sistemazione dell'intera area pertinenziale, che garantisca il corretto inserimento nel contesto storico, ambientale e paesaggistico, sia mediante la scelta dei materiali e delle finiture che attraverso idonee sistemazioni a verde.⁷

7.3 Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Tali interventi si attuano sugli immobili elencati all'art. 2 e individuati dalla cartografia allegata alle presenti norme e dalla cartografia del R.U.

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

1. Ristrutturazione edilizia senza incremento di superficie e volume;
2. Ristrutturazione edilizia con incremento di volume;
3. Ristrutturazione edilizia con incremento di superficie.
4. Ristrutturazione edilizia con addizione funzionale;

7.3.1. Prescrizioni per la ristrutturazione edilizia

- a) la conservazione dell'allineamento orizzontale e verticale sui fronti stradali;
- b) il mantenimento del volume esistente, calcolato con l'esclusione delle parti da demolire;
- c) l'eliminazione di superfetazioni edilizie (anche se non costituite da volumi chiusi aggiunti ma da solai, tettoie, tramezzature etc. che impediscono una corretta lettura dell'impianto tipologico, o da elementi decorativi, rivestimenti e simili incompatibili con la natura dell'edificio) definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) il rispetto del profilo del tetto (linea di gronda, colmo, pendenza delle falde);
- e) la realizzazione delle finiture esterne dell'edificio con tecniche e materiali tradizionali e tipici del tessuto edilizio storicizzato;
- f) l'utilizzo delle tipologie tradizionali per il manto di copertura (coppi ed embrici) per le soluzioni di gronda, i cornicioni e gli sporti;
- g) la conservazione delle tipologie tradizionali dei solai con struttura lignea o a volte e delle tipologie di copertura;
- h) la conservazione della localizzazione e del tipo di accesso dall'esterno, dei collegamenti verticali principali dell'unità edilizia e comunque di quelli di uso comune alle varie unità immobiliari, salvo soluzioni valutate positivamente dalla commissione comunale per le zone storicizzate;
- i) il rispetto della partitura delle facciate esterne, comprese quelle derivanti dalla demolizione delle superfetazioni edilizie, salvo diversa decisione della commissione

⁷ Oss. Ufficio Tecnico

comunale per le zone storicizzate in merito alla congruità di quanto derivato dalla demolizione delle superfetazioni;

- j) la conservazione degli elementi strutturali e non e di decoro di particolare importanza esistenti nell'edificio;
- k) il divieto di costruire volumi tecnici emergenti dai profili e dalle falde di copertura;
- l) il divieto di occupare o coprire ulteriore superficie scoperta, anche con opere provvisorie o accessorie, salvo quanto stabilito al punto 7.2.;

7.3.2. Interventi ammessi per la ristrutturazione edilizia

- a) il recupero del volume di superfetazione demolito, se legittimo (in deroga a quanto previsto alla lettera b) del punto 7.3.1), nei casi di accertata carenza di servizi igienici e con la condizione che il nuovo volume sia progettato in modo da integrarsi con l'edificio esistente;
- b) l'inserimento di lucernari filo falda e l'inserimento una tantum di cordolo strutturale di coronamento, fino ad una altezza massima di cm 30, con il ripristino delle preesistenti soluzioni di gronda, cornici e sporti;
- c) la modifica dell'impianto distributivo interno di spazi condominiali o di uso collettivo, fatto salvo quanto previsto alla lettera h) del punto 7.3.1, mediante la realizzazione di tramezzature non strutturali o di altri elementi divisorii, a condizione che sia salvaguardata la destinazione condominiale/collettiva e che rimanga leggibile l'unitarietà originale, salvo soluzioni valutate positivamente dalla commissione comunale per le zone storicizzate;
- d) l'ampliamento, lo spostamento o l'apertura di nuovi vani sulle facciate esterne (in deroga a quanto previsto alla lettera i) del punto 7.3.1), previa dimostrazione che l'intervento sia effettivamente migliorativo, sia dal punto di vista igienico-sanitario, sia dal punto di vista compositivo;
- e) l'ampliamento, lo spostamento o l'apertura di nuovi vani sugli elementi verticali interni strutturali e non, nel rispetto di quanto previsto alla lettera j) del punto 7.3.1;
- f) lo spostamento e la costruzione, all'interno delle unità immobiliari, di tramezzature non strutturali al fine della riorganizzazione distributiva interna, a condizione che i rapporti aero-illuminanti non vengano peggiorati, salvo deroga della ASL territorialmente competente;
- g) il rifacimento, ove necessario per motivi strutturali, con tecniche e materiali conformi all'originale, degli elementi strutturali e non e di decoro di particolare importanza esistenti nell'edificio;
- h) l'utilizzazione di tecnologie costruttive attuali per quegli elementi strutturali che non abbiano particolare pregio, né particolare interesse architettonico;
- i) il recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla Legge regionale Toscana n. 5 del 8 febbraio 2010; **per l'attuazione del recupero dei sottotetti ai fini abitativi si rende possibile anche lo spostamento dei solai interni, purchè si tratti di strutture prive di particolare pregio architettonico;**⁸
- j) il recupero a fini abitativi, o a destinazioni assimilabili a quella abitativa, dei vani interrati, seminterrati o tecnici esistenti, in conformità alle norme del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio comunale;
- k) l'inserimento di elementi aggettanti quali scale esterne, sia a sbalzo che pilastrate, per rendere autonomo l'accesso ad unità immobiliari altrimenti non servite adeguatamente, pensiline copriporta **e balconi a sbalzo**⁹ di modesto aggetto, previa valutazione della commissione comunale per le zone storicizzate, e comunque nel

⁸ Oss. Ufficio Tecnico

⁹ Oss. Ufficio Tecnico

rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati (in deroga a quanto previsto alla lettera l) del punto 7.3.1);

- l) la realizzazione di logge solo a copertura di terrazzi pensili esistenti o comunque terrazze panoramiche anche a tasca, escluso sui piccoli balconi a sbalzo, a condizione che vengano utilizzati materiali e tipologie consone al contesto storicizzato e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati; la copertura delle logge dovrà essere realizzata esclusivamente mediante tende ovvero mediante uso di vetro;¹⁰
- m) l'accorpamento e il frazionamento di unità immobiliari nonchè il mutamento della destinazione d'uso, nell'ambito delle destinazioni ammesse per la zona. La superficie minima dell'alloggio ricavato deve essere pari a quella stabilita all'art. 13 delle presenti norme. Le deroghe ai parametri igienico sanitari per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso spettano alla USL territorialmente competente;
- n) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano ~~aumento dei volumi esistenti~~¹¹ in deroga a quanto previsto alle lettere k) ed l) del 7.3.1;
- o) l'inserimento di scale esterne di sicurezza purchè adibite esclusivamente a tale funzione, nei soli casi prescritti dalla vigente normativa di prevenzione incendi.

7.3.3. Ristrutturazione edilizia senza incremento di superficie e volume

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; tali interventi comprendono la modifica agli elementi verticali non strutturali e sono eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

7.3.4. Ristrutturazione edilizia con incremento di volume

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, e che possono comportare il rialzamento una tantum dei sottotetti esistenti (in deroga a quanto previsto alle lettere b) e d) del punto 7.3.1) a fini abitativi, fino al raggiungimento delle altezze minime previste dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Edilizio comunale, fatto salvo il ripristino della tipologia di copertura (struttura, decorazioni, modanature e cornici esterne). Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi ed embrici salvo che la parte non rialzata, avente manto di copertura di tipologia diversa, abbia una superficie nettamente superiore a quella rialzata.

E' ammessa la realizzazione di logge solo a copertura di terrazzi pensili esistenti o comunque terrazze panoramiche anche a tasca, escluso sui piccoli balconi a sbalzo, a condizione che vengano utilizzati materiali e tipologie consone al contesto storicizzato e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati; la copertura delle logge dovrà essere realizzata esclusivamente mediante tende ovvero mediante uso di vetro.¹²

7.3.5. Ristrutturazione edilizia con incremento di superficie

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal

¹⁰ Oss. Ufficio Tecnico

¹¹ Oss. Ufficio Tecnico

¹² Oss. Ufficio Tecnico

precedente, e che possono comportare anche la modifica degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, nei limiti del volume esistente e fatta salva la conservazione delle strutture murarie perimetrali. E' previsto il rispetto dell'altezza massima esistente, sia in gronda che per la linea di colmo, salvo la possibilità di inserimento di cordoli strutturali.

Per tale categoria si rendono possibili:

- a) l'adeguamento dell'altezza interna dei vani mediante la riduzione di spessore dei solai o il loro spostamento, purchè si tratti di strutture prive di particolare pregio architettonico e purchè si garantisca una distanza tra il pavimento e i davanzali delle finestre non inferiore a cm. 60; **le altezze interne dovranno essere quelle definite dalle N.T.A. del R.U., salvo deroghe della USL territorialmente competente;**¹³
- b) la modifica della localizzazione e del tipo di accesso dall'esterno e lo spostamento dei collegamenti verticali principali dell'unità edilizia o comunque di quelli di uso comune alle varie unità immobiliari (in deroga a quanto previsto alla lettera h) del punto 7.3.1);
- c) l'inserimento degli elementi aggettanti di cui alla lettera k) del punto 7.3.2, salvo le scale esterne che, se non si configurano quali scale di sicurezza, non sono consentite qualora si preveda lo svuotamento dell'involucro edilizio;
- d) si consente deroga a quanto previsto alla lettera g) del punto 7.3.1;
- e) si consente la modifica delle coperture in deroga a quanto previsto alla lettera d) del punto 7.3.1.
- f) **la realizzazione di logge solo a copertura di terrazzi pensili esistenti o comunque terrazze panoramiche anche a tasca, escluso sui piccoli balconi a sbalzo, a condizione che vengano utilizzati materiali e tipologie consone al contesto storicizzato e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati; la copertura delle logge dovrà essere realizzata esclusivamente mediante tende a pacchetto ovvero mediante uso di vetro.**¹⁴

7.3.6. Ristrutturazione edilizia con addizione funzionale

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, e che possono comportare addizioni funzionali al fabbricato esistente che non si configurino come nuovi organismi edilizi autonomi, ovvero accrescimenti al fabbricato esistente, al di fuori della sagoma planivolumetrica, nel limite del 10% della S.U.L. esistente. Tale intervento è ammissibile qualora non comporti contestuale incremento delle unità immobiliari e solo in caso di accertata carenza igienico-sanitaria (necessità di realizzazione di servizi igienici, cucine, angoli cottura), nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati. L'addizione funzionale dovrà comunque costituire un accrescimento organico dell'edificio esistente, nel rispetto dei caratteri compositivi tipologici esistenti e dovrà attestarsi preferibilmente sui fronti non rivolti verso strade e spazi pubblici e privi di aspetti di pregio. E' altresì possibile la realizzazione di volumi tecnici nel limite massimo di 4 mq di S.U.L.

Tutti i progetti di addizione funzionale dovranno indicare obbligatoriamente l'intorno dell'edificio oggetto di intervento (altre proprietà, strade pubbliche, etc....) e gli edifici vicini, qualora posti ad una distanza inferiore o uguale a 10 ml.

L'intervento di addizione funzionale può comportare la deroga a quanto previsto alle lettere i) e l) del punto 7.3.1.

¹³ Oss. Ufficio Tecnico

¹⁴ Oss. Ufficio Tecnico

E' ammessa la realizzazione di logge solo a copertura di terrazzi pensili esistenti o comunque terrazze panoramiche anche a tasca, escluso sui piccoli balconi a sbalzo, a condizione che vengano utilizzati materiali e tipologie consone al contesto storicizzato e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati; la copertura delle logge dovrà essere realizzata esclusivamente mediante tende a pacchetto ovvero mediante uso di vetro.¹⁵

7.4. Sostituzione edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli che prevedono la totale o parziale demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti senza incremento volumetrico né aumento di superficie coperta, anche con diversa articolazione planivolumetrica e diversa collocazione sull'area di pertinenza, fatto salvo il rispetto delle distanze dagli edifici e dai confini di proprietà. Le distanze dalle strade o dagli spazi aperti pubblici non possono essere ridotte rispetto alle distanze preesistenti. In caso di demolizione con ricostruzione fedele, come definita dalla Legge Regione Toscana n. 1/2005, si considera acquisito il diritto di riedificare alle distanze preesistenti rispetto a edifici, confini di proprietà e strade.

Tali interventi possono prevedere anche una diversa destinazione d'uso rispetto a quella preesistente, nel rispetto delle destinazioni ammissibili per la zona omogenea.

L'altezza massima non dovrà comunque superare quella preesistente né in gronda né per la linea di colmo.

La progettazione dovrà porre particolare attenzione all'inserimento del nuovo edificio nel contesto storicizzato, sia per quanto riguarda la tipologia edilizia, sia per quanto riguarda la scelta dei materiali e delle tecnologie. Il nuovo edificio dovrà armonizzarsi sia con gli edifici limitrofi o fronteggianti, sia con gli spazi aperti pubblici o privati.

Tutti i progetti di sostituzione edilizia dovranno indicare obbligatoriamente l'intorno dell'edificio oggetto di intervento (altre proprietà, strade pubbliche, etc....) e gli edifici vicini, qualora posti ad una distanza inferiore o uguale a 10 ml.¹⁶

Gli eventuali volumi interrati o seminterrati esistenti potranno essere recuperati a fini abitativi, o a destinazioni assimilabili a quella abitativa, in conformità alle norme del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio comunale.

Tali interventi si attuano sugli immobili elencati all'art. 2 e individuati dalla cartografia allegata alle presenti norme e dalla cartografia del R.U.

Per tali edifici è sempre possibile intervenire con una ristrutturazione edilizia senza incremento di superficie e volume.

Per tale intervento è previsto:

- a) il mantenimento dell'allineamento orizzontale e verticale con gli edifici contigui;
- b) l'eliminazione di superfetazioni edilizie (anche se non costituite da volumi chiusi aggiunti ma da solai, tettoie, tramezzature etc. che impediscono una corretta lettura dell'impianto tipologico, o da elementi decorativi, rivestimenti e simili incompatibili con la natura dell'edificio) definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- c) la realizzazione delle finiture esterne dell'edificio con tecniche e materiali tradizionali e tipici del tessuto edilizio storicizzato;
- d) l'utilizzo delle tipologie tradizionali per il manto di copertura (coppi ed embrici), per le soluzioni di gronda, i cornicioni e gli sporti;
- e) il divieto di costruire volumi tecnici emergenti dai profili e dalle falde di copertura;

¹⁵ Oss. Ufficio Tecnico

¹⁶ Oss. Ufficio Tecnico

- f) il divieto di installare pannelli solari o fotovoltaici, ancorché integrati nel tetto, salvo i casi di cui all'art. 11 del D.Lgs. 28/2011 per le ristrutturazioni rilevanti, così come vengono definite dall'art. 2 del medesimo D.Lgs; in questo caso dovranno essere rispettati i criteri e le disposizioni di cui al successivo art. 8.1.2;¹⁷
- g) l'inserimento di elementi aggettanti quali pensiline copriporta e balconi a sbalzo¹⁸ di modesto aggetto, previa valutazione della commissione comunale per le zone storicizzate, e comunque nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati;
- h) l'installazione di gazebo o pergolati solo su terrazzi pensili o comunque terrazze panoramiche anche a tasca, escluso sui piccoli balconi a sbalzo, a condizione che vengano utilizzati materiali e tipologie consone al contesto storicizzato.

Art. 8 - Categorie di intervento per le zone A2

8.1. Interventi in zona A2

Le zone A2 sono zone di particolare interesse per la loro contiguità ad aree di valore storico, caratterizzate da un grado di saturazione assimilabile a quello delle zone omogenee B, come definite dal D.M. n. 1444 del 2/4/1968, e rivestono particolare interesse storico in quanto aree connotate da un valore di "memoria storica" per la comunità residente.

Agli immobili siti nella zona omogenea A2 si applicano le seguenti categorie di intervento:

1. Manutenzione
2. Restauro e Risanamento conservativo
3. Ristrutturazione edilizia
4. Sostituzione edilizia
5. Sopraelevazione una tantum

Per la definizione di tali categorie si rimanda alla normativa vigente in materia urbanistico edilizia e in particolar modo alla Legge Regione Toscana n. 1/2005, oltre che alle definizioni contenute nell'Appendice I delle N.T.A. del R.U. ed alle specifiche di seguito riportate.

Le destinazioni d'uso ammesse per gli immobili siti nella zona omogenea A2 sono: residenziali, ricreative, ricettive direzionali, commerciali di vicinato (compresa ristorazione), artigianali di servizio, **media struttura di vendita**.¹⁹

~~Nelle zone A2 vige il divieto di installare pannelli solari o fotovoltaici, ancorché integrati nel tetto, salvo i casi di cui all'art. 11 del D.Lgs. n. 28/2011 per le ristrutturazioni rilevanti, così come vengono definite dall'art. 2 del medesimo D.Lgs.;~~²⁰

Nelle zone A2 è consentita l'installazione di pertinenze come previsto al punto 2.22 lettere b,c,d,e,f dell'art. 2 dell'Appendice I al R.U.

Per gli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo si rimanda alle norme di cui agli articoli 5 e 6.

8.2. Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili

Nelle zone A2 è consentita l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili a servizio degli edifici, ovvero quegli impianti ubicati su edifici esistenti o loro pertinenze ed aventi capacità di generazione commisurata all'effettivo fabbisogno

¹⁷ Oss. Ufficio Tecnico

¹⁸ Oss. Ufficio Tecnico

¹⁹ Oss. Ufficio Tecnico

²⁰ Oss. Ufficio Tecnico

energetico. L'installazione di detti impianti è comunque disciplinata dalle seguenti disposizioni, volte a garantire la prioritaria tutela dei valori storici, architettonici, ambientali e paesaggistici del tessuto edificato e delle aree ad esso circostanti:

Tipologie di impianti ammissibili: all'interno delle zone A, con le eccezioni di cui al successivo comma, è consentita l'installazione dei seguenti impianti:

- Pannelli solari termici;
- Pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale uguale o inferiore a 5 kw;
- Altre tipologie di impianti che non comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e delle relative pertinenze, con esclusione di impianti eolici;

Il dimensionamento degli impianti dovrà in ogni caso essere commisurato all'effettivo fabbisogno energetico dell'edificio o dell'attività da servire, come risultante da specifica documentazione.

Criteri per l'ubicazione e la posa degli impianti: L'ubicazione degli impianti è consentita:

- In aderenza o integrati ai tetti di edifici e manufatti esistenti con la stessa inclinazione ed orientamento della falda e senza modifica della sagoma, ed avendo cura di minimizzare nella misura massima possibile la visibilità da spazi e viabilità pubbliche; la collocazione degli impianti sulla falda interessata dovrà comunque garantire un inserimento armonico e non invasivo rispetto all'edificio, avendo cura di rispettare, nel posizionamento dei pannelli, criteri di ordine, decoro e simmetria. L'adozione della soluzione integrata alla copertura è ammessa unicamente per interventi contestuali all'integrale rifacimento o sostituzione del manto di copertura esistente, ove degradato e/o incongruo con i caratteri tipologici dell'organismo edilizio.
- All'interno di resedi o aree pertinenziali private non direttamente visibili da spazi e viabilità pubbliche, mediante installazione a terra, intendendo come tale anche quella su elementi e manufatti pertinenziali e di arredo esistenti e legittimi, o espressamente ammessi dalla disciplina di cui alle presenti norme. nel caso di spazi pertinenziali ed aree cortilizie comuni a più unità immobiliari, l'installazione degli impianti è subordinata alla definizione di un assetto unitario che faccia da riferimento anche per eventuali interventi successivi.

L'installazione degli impianti non è comunque consentita:

- Sugli edifici ed i manufatti di particolare valore storico-architettonico, per i quali gli strumenti e gli atti di governo del territorio prevedano interventi di restauro e risanamento conservativo;
- All'interno di resedi ad aree pertinenziali aventi valore storico testimoniale, quali giardini storici, corti di cui sia ancora riconoscibile l'originario impianto rurale, aree comuni;
- Su aree libere non aventi carattere pertinenziale di edifici esistenti;

Nella posa degli impianti dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi:

- I pannelli solari dovranno avere superficie superiore scura non riflettente, in modo da ridurre l'impatto visivo;
- Gli eventuali serbatoi di accumulo degli impianti solari termici dovranno essere ubicati in posizione non visibile dall'esterno

Per altre tipologie di impianti fotovoltaici non riconducibili a quelli menzionati (tegole fotovoltaiche, film sottile, amorfi, ecc.) dovrà essere verificato l'effettivo impatto visivo previa acquisizione di parere preventivo dagli uffici competenti. Le tegole fotovoltaiche dovranno essere compatibili, per forma e dimensione, con le tipologie ricorrenti nell'edilizia tradizionale (coppo ed embrice).²¹

²¹ Oss. Ufficio Tecnico

8.3 Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Tali interventi si attuano sugli immobili elencati all'art. 2 e individuati dalla cartografia allegata alle presenti norme e dalla cartografia del R.U.

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

1. Ristrutturazione edilizia senza incremento di superficie e volume;
2. Ristrutturazione edilizia con incremento di superficie.
3. Ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento di volume e superficie.
4. Ristrutturazione edilizia con addizione funzionale e possibilità di incremento di volume e superficie tipo a)
5. Ristrutturazione edilizia con addizione funzionale e possibilità di incremento di volume e superficie tipo b)

8.3.1. Prescrizioni per la ristrutturazione edilizia

- a) la conservazione dell'allineamento orizzontale e verticale sui fronti stradali;
- b) il mantenimento del volume esistente, calcolato con l'esclusione delle parti da demolire;
- c) l'eliminazione di superfetazioni edilizie (anche se non costituite da volumi chiusi aggiunti ma da solai, tettoie, tramezzature etc. che impediscono una corretta lettura dell'impianto tipologico, o da elementi decorativi, rivestimenti e simili incompatibili con la natura dell'edificio) definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) il rispetto del profilo del tetto (linea di gronda, colmo, pendenza delle falde);
- e) la realizzazione delle finiture esterne dell'edificio con tecniche e materiali tradizionali e tipici del tessuto edilizio storicizzato;
- f) l'utilizzo delle tipologie tradizionali per il manto di copertura (coppi ed embrici) per le soluzioni di gronda, i cornicioni e gli sporti;
- g) la conservazione delle tipologie tradizionali dei solai con struttura lignea o a volte e delle tipologie di copertura;
- h) la conservazione della localizzazione e del tipo di accesso dall'esterno, dei collegamenti verticali principali dell'unità edilizia e comunque di quelli di uso comune alle varie unità immobiliari, salvo soluzioni valutate positivamente dalla commissione comunale per le zone storicizzate;
- i) il rispetto della partitura delle facciate esterne, comprese quelle derivanti dalla demolizione delle superfetazioni edilizie, salvo diversa decisione della commissione comunale per le zone storicizzate in merito alla congruità di quanto derivato dalla demolizione delle superfetazioni;
- j) la conservazione degli elementi strutturali e non e di decoro di particolare importanza esistenti nell'edificio;
- k) il divieto di costruire volumi tecnici emergenti dai profili e dalle falde di copertura;
- ~~l) il divieto di occupare o coprire ulteriore superficie scoperta, anche con opere provvisorie o accessorie.²²~~

²² Oss. Ufficio Tecnico

8.3.2. Interventi ammessi per la ristrutturazione edilizia

- a) il recupero del volume di superfetazione demolito, se legittimo (in deroga a quanto previsto alla lettera b) del punto 8.3.1), con la condizione che il nuovo volume sia progettato in modo da integrarsi con l'edificio esistente;
- b) l'inserimento di lucernari filo falda e l'inserimento una tantum di cordolo strutturale di coronamento, fino ad una altezza massima di cm 30, con il ripristino delle preesistenti soluzioni di gronda, cornici e sporti;
- c) la modifica dell'impianto distributivo interno di spazi condominiali o di uso collettivo, fatto salvo quanto previsto alla lettera h) del punto 8.3.1, mediante la realizzazione di tramezzature non strutturali o di altri elementi divisori, a condizione che sia salvaguardata la destinazione condominiale/collettiva e che rimanga leggibile l'unitarietà originale, salvo soluzioni valutate positivamente dalla commissione comunale per le zone storicizzate;
- d) l'ampliamento, lo spostamento o l'apertura di nuovi vani sulle facciate esterne (in deroga a quanto previsto alla lettera i) del punto 8.3.1), previa dimostrazione che l'intervento sia effettivamente migliorativo, sia dal punto di vista igienico-sanitario, sia dal punto di vista compositivo;
- e) l'ampliamento, lo spostamento o l'apertura di nuovi vani sugli elementi verticali interni strutturali e non, nel rispetto di quanto previsto alla lettera j) del punto 8.3.1;
- f) lo spostamento e la costruzione, all'interno delle unità immobiliari, di tramezzature non strutturali al fine della riorganizzazione distributiva interna, a condizione che i rapporti aero-illuminanti non vengano peggiorati, salvo deroga della ASL territorialmente competente;
- g) il rifacimento, ove necessario per motivi strutturali, con tecniche e materiali conformi all'originale, degli elementi strutturali e non e di decoro di particolare importanza esistenti nell'edificio;
- h) l'utilizzazione di tecnologie costruttive attuali per quegli elementi strutturali che non abbiano particolare pregio, né particolare interesse architettonico;
- i) il recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla Legge regionale Toscana n. 5 del 8 febbraio 2010; **per l'attuazione del recupero dei sottotetti ai fini abitativi si rende possibile anche lo spostamento dei solai interni, purchè si tratti di strutture prive di particolare pregio architettonico;**²³
- j) il recupero a fini abitativi, o a destinazioni assimilabili a quella abitativa, dei vani interrati, seminterrati o tecnici esistenti, in conformità alle norme del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio comunale;
- k) l'inserimento di elementi aggettanti quali scale esterne, sia a sbalzo che pilastrate, per rendere autonomo l'accesso ad unità immobiliari altrimenti non servite adeguatamente, pensiline copriporta **e balconi a sbalzo**²⁴ di modesto aggetto, previa valutazione della commissione comunale per le zone storicizzate, e comunque nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati (in deroga a quanto previsto alla lettera l) del punto 8.3.1);
- l) **la realizzazione di logge solo a copertura di terrazzi pensili esistenti o comunque terrazze panoramiche anche a tasca, escluso sui piccoli balconi a sbalzo, a condizione che vengano utilizzati materiali e tipologie consone al contesto storicizzato e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati; la copertura delle logge dovrà essere realizzata esclusivamente mediante tende ovvero mediante uso di vetro;**²⁵

²³ Oss. Ufficio Tecnico

²⁴ Oss. Ufficio Tecnico

²⁵ Oss. Ufficio Tecnico

- m) l'accorpamento e il frazionamento di unità immobiliari nonché il mutamento della destinazione d'uso, nell'ambito delle destinazioni ammesse per la zona. La superficie minima dell'alloggio ricavato deve essere pari a quella stabilita all'art. 13 delle presenti norme. Le deroghe ai parametri igienico sanitari per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso spettano alla ASL territorialmente competente;
- n) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche ~~se comportano aumento dei volumi esistenti~~²⁶ in deroga a quanto previsto alle lettere k) ed l) del punto 8.3.1;
- o) inserimento di scale esterne di sicurezza purchè adibite esclusivamente a tale funzione, nei soli casi prescritti dalla vigente normativa di prevenzione incendi.²⁷

8.3.3. Ristrutturazione edilizia senza incremento di superficie e volume

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; tali interventi comprendono la modifica agli elementi verticali non strutturali e sono eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

8.3.4. Ristrutturazione edilizia con incremento di superficie

In tale categoria sono compresi gli interventi di cui al precedente punto 8.3.3, nonché la modifica degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio e l'adeguamento dell'altezza interna dei vani mediante la riduzione di spessore dei solai o il loro spostamento, purchè si tratti di strutture prive di particolare pregio architettonico e purchè si garantisca una distanza tra il pavimento e i davanzali delle finestre non inferiore a cm. 60. **Le altezze interne dovranno essere quelle definite dalle N.T.A. del R.U., salvo deroghe della ASL territorialmente competente.**

E' ammessa la realizzazione di logge solo a copertura di terrazzi pensili esistenti o comunque terrazze panoramiche anche a tasca, escluso sui piccoli balconi a sbalzo, a condizione che vengano utilizzati materiali e tipologie consone al contesto storicizzato e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati; la copertura delle logge dovrà essere realizzata esclusivamente mediante tende ovvero mediante uso di vetro.²⁸

8.3.5. Ristrutturazione edilizia con incremento di volume e superficie

In tale categoria sono compresi gli interventi di cui ai precedenti punti 8.3.3, 8.3.4, nonché:

1. interventi mirati a risolvere carenze igienico-sanitarie mediante addizioni funzionali al fabbricato esistente, che non si configurino come nuovi organismi edilizi autonomi, ovvero accrescimenti al fabbricato esistente, al di fuori della sagoma planivolumetrica per ampliamento o realizzazione di volumi interrati, con destinazione d'uso accessoria, fino al raggiungimento di una quota complessiva, compresi i vani interrati esistenti sull'area di sedime dell'edificio e sulla superficie ad esso pertinenziale, pari al 50% della superficie coperta totale, ovvero pari a massimo 20 mq di S.U.L.;
2. rialzamento una tantum dei sottotetti esistenti (in deroga a quanto previsto alle lettere b) e d) del punto 8.3.1) a fini abitativi, fino al raggiungimento delle altezze minime previste dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e dal Regolamento

²⁶ Oss. Ufficio Tecnico

²⁷ Oss. Ufficio Tecnico

²⁸ Oss. Ufficio Tecnico

Edilizio comunale, fatto salvo il ripristino della tipologia di copertura (struttura, decorazioni, modanature e cornici esterne). Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi ed embrici salvo che la parte non rialzata, avente manto di copertura di tipologia diversa, abbia una superficie nettamente superiore a quella rialzata;

3. la modifica della localizzazione e del tipo di accesso dall'esterno e lo spostamento dei collegamenti verticali principali dell'unità edilizia o comunque di quelli di uso comune alle varie unità immobiliari (in deroga a quanto previsto alla lettera h) del punto 8.3.1);
4. **la realizzazione di logge solo a copertura di terrazzi pensili esistenti o comunque terrazze panoramiche anche a tasca, escluso sui piccoli balconi a sbalzo, a condizione che vengano utilizzati materiali e tipologie consone al contesto storicizzato e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati; la copertura delle logge dovrà essere realizzata esclusivamente mediante tende ovvero mediante uso di vetro.**²⁹

Tutti i progetti di addizione funzionale dovranno indicare obbligatoriamente l'intorno dell'edificio oggetto di intervento (altre proprietà, strade pubbliche, etc...) e gli edifici vicini, qualora posti ad una distanza inferiore o uguale a 10 ml.

L'intervento di addizione funzionale può comportare la deroga a quanto previsto alle lettere i) e l) del punto 8.3.1.

Tale categoria di intervento si distingue in:

- Ristrutturazione edilizia con addizione funzionale e possibilità di incremento di volume e superficie (tipo a);
- Ristrutturazione edilizia con addizione funzionale e possibilità di incremento di volume e superficie (tipo b);

8.4. Sostituzione edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli che prevedono la totale o parziale demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione planivolumetrica e diversa collocazione sull'area di pertinenza, fatto salvo il rispetto delle distanze dagli edifici e dai confini di proprietà.

La copertura di ulteriore superficie non deve risultare peggiorativa ai fini della permeabilità del suolo.

Le distanze dalle strade o dagli spazi aperti pubblici non possono essere ridotte rispetto alle distanze preesistenti. In caso di demolizione con ricostruzione fedele, come definita dalla Legge Regione Toscana n. 1/2005, si considera acquisito il diritto di riedificare alle distanze preesistenti rispetto a edifici, confini di proprietà e strade

Tali interventi possono prevedere anche una diversa destinazione d'uso rispetto a quella preesistente, nel rispetto delle destinazioni ammissibili per la zona omogenea.

La progettazione dovrà porre particolare attenzione all'inserimento del nuovo edificio nel contesto storicizzato, specie per quanto riguarda l'allineamento orizzontale e verticale con gli edifici contigui, ma non dovrà essere necessariamente imitativa delle tipologie storiche. E' consentito pertanto l'uso di nuove tecnologie e materiali. Il nuovo edificio dovrà armonizzarsi sia con gli edifici limitrofi o fronteggianti, sia con gli spazi aperti pubblici o privati. L'intervento dovrà contribuire al miglioramento e alla salvaguardia della zona storicizzata.

²⁹ Oss. Ufficio Tecnico

Tutti i progetti di sostituzione edilizia dovranno indicare obbligatoriamente l'intorno dell'edificio oggetto di intervento (altre proprietà, strade pubbliche, etc....) e gli edifici vicini, qualora posti ad una distanza inferiore o uguale a 10 ml.³⁰

Tali interventi si attuano sugli immobili elencati all'art. 2 e individuati dalla cartografia allegata alle presenti norme e dalla cartografia del R.U.

Per tali edifici è sempre possibile intervenire con una ristrutturazione edilizia senza incremento di superficie e volume.

Le opere di sostituzione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

- Sostituzione edilizia tipo A
- Sostituzione edilizia tipo B

8.4.1. Sostituzione edilizia tipo A

Tale categoria di intervento può comportare:

1. interventi senza incremento volumetrico né aumento di superficie coperta;
2. la possibilità di ampliare o realizzare volumi interrati, con destinazione d'uso accessoria, fino al raggiungimento di una quota complessiva, compresi i vani interrati esistenti sull'area di sedime dell'edificio e sulla superficie ad esso pertinenziale, pari alla superficie coperta totale.

8.4.2. Sostituzione edilizia tipo B

Tale categoria di intervento può comportare quanto previsto al punto precedente nonché l'incremento una tantum della superficie coperta esistente in misura pari al 10%.

8.5. Sopraelevazione una tantum

Tale categoria consente l'edificazione, entro il perimetro del piano terra (con l'esclusione di logge, aggetti di qualunque tipo e delle parti da demolire), della sopraelevazione limitata al piano primo, per un'altezza massima del nuovo volume pari a m. 3. L'ampliamento dovrà essere realizzato con particolare attenzione all'inserimento nel contesto e con l'uso di materiali e tecnologie costruttive che, benché moderni, rispettino la connotazione storicizzata del contesto. Per le parti sopraelevate dovranno essere rispettate le distanze dagli edifici indicate nell'Appendice I alle N.T.A. del R.U.

Art. 9 – Interventi su edifici o parti di edifici sottoposti a tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42 del 2004 e sugli edifici censiti dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le Province di Pisa e Livorno

Agli edifici o parti di edifici sottoposti a tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004, elencati nella tabella A allegata alle presenti norme, rappresentati sulle tavole grafiche allegata alle presenti norme e sulle cartografie del R.U., si applicano, oltre alle presenti norme, le norme dettate dal suddetto Decreto Legislativo.

Le destinazioni d'uso ammesse per tali immobili sono quelle compatibili con le finalità di tutela dei beni come previsto dal D.Lgs. n. 42/2004.

Per gli edifici o parti di edifici di cui alle schede della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio per le province di Pisa e Livorno, elencati nella tabella B allegata alle presenti norme, si prescrivono le seguenti categorie di intervento:

³⁰ Oss. Ufficio Tecnico

- manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di superficie e volume, come precedentemente definite, salvo per gli immobili con destinazione di culto o religiosa per i quali non è prevista la ristrutturazione.

Qualora gli edifici di cui al presente articolo ricadano all'interno delle zone A1 o A2 gli interventi ammissibili sono quelli individuati nelle cartografie allegata alle presenti norme, disciplinati agli articoli 7 e 8.

Art. 10 - Categorie di intervento per gli edifici compresi nel censimento degli antichi opifici, mulini, frantoi, frullini, segherie

Gli antichi opifici, mulini, frantoi, frullini, segherie, aventi caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali da conservare per il valore testimoniale che rivestono come documento delle produzioni storiche e delle attività che si svolgevano sul territorio comunale in passato, sono indicati nel censimento allegato al quadro conoscitivo del Piano Strutturale comunale e individuati nella cartografia allegata alle presenti norme e nella cartografia del R.U. (si veda l'elenco di cui alla tabella C allegata alle presenti norme).

Le destinazioni d'uso ammesse per gli immobili censiti sono quelle residenziali, ricreative, ricettive, direzionali, commerciali di vicinato (compresa ristorazione), **media struttura di vendita**³¹, artigianali di servizio. Negli interventi che prevedono il cambio della destinazione d'uso dovrà essere dimostrata e verificata la compatibilità della nuova destinazione rispetto alla conservazione delle parti con valore testimoniale.

Per gli edifici censiti si prescrive che i progetti di intervento:

- a) descrivano gli elementi originali, testimoniali dell'attività che si svolgeva nell'edificio (macchinari, meccanismi lignei o metallici, ingranaggi, etc...), che si sono conservati, ne prevedano il recupero e ne salvaguardino l'integrità e la lettura;
- b) descrivano le parti esterne pertinenziali dell'edificio e tutti i sistemi ed elementi originali, accessori e funzionali all'attività che ivi si svolgeva (gore, logge, percorsi pedonali, muri in pietra di contenimento dei terreni, piantumazioni autoctone ecc..) che si sono conservati, ne prevedano il recupero e ne salvaguardino l'integrità e la lettura;
- c) prevedano l'utilizzo di materiali compatibili con quelli dei fabbricati esistenti;
- d) prediligano soluzioni compositive ed estetiche che si armonizzino con l'edificio esistente.

Qualora gli edifici censiti ricadano all'interno delle zone A1 o A2 gli interventi ammissibili sono quelli individuati nelle cartografie allegata alle presenti norme, disciplinati agli articoli 7 e 8.

Qualora invece gli edifici censiti ricadano in zone diverse dalle A1 e A2, per essi sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, salvo la demolizione con fedele ricostruzione, senza ampliamento di volume né addizione funzionale. La demolizione di volumi secondari, facenti parte del medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione all'interno del sedere di riferimento, è possibile previo parere favorevole della commissione comunale per le zone storicizzate. **In tali zone**³² è ammessa la ricostruzione di strutture edilizie allo stato di rudere, purché legittime ed ancora esistenti per almeno i 2/3 della muratura, o per le quali la consistenza, se inferiore ai 2/3, possa essere

³¹ Oss. Ufficio Tecnico

³² Oss. Ufficio Tecnico

inequivocabilmente documentata, nel rispetto di quanto disciplinato all'articolo del P.T.C. della Provincia di Pisa.

Per gli edifici censiti ricadenti in zone diverse dalle A1 e A2 è ammissibile la realizzazione delle pertinenze di cui al punto 2.22 dell'Allegato I alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Art. 11 - Edifici censiti negli elenchi di cui al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa

Tali edifici sono elencati nella tabella D allegata alle presenti norme ed individuati nella cartografia allegata alle presenti norme e nella cartografia del R.U.;

Qualora gli edifici censiti ricadano all'interno delle zone A1 o A2 gli interventi ammissibili sono quelli individuati nelle cartografie allegate alle presenti norme, disciplinati agli articoli 7 e 8.

Qualora invece gli edifici censiti ricadano in zone diverse dalle A1 e A2, per essi sono ammissibili gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di superficie e volume, come precedentemente definite.

Art. 12 - Immobili e complessi edilizi ricadenti in zona agricola aventi caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale.

1. All'interno della zona territoriale omogenea "E" gli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse testimoniale sono quelli individuati dall'Art. 1 del D.M. del 06/10/2005, "Individuazione delle diverse tipologie di architettura rurale".
2. Per tali immobili e complessi edilizi, aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione, si applicano le presenti norme.
3. Sono consentite destinazioni d'uso anche non connesse con l'esercizio di attività agricole, purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale.
4. Per i fabbricati con originaria funzione abitativa (anche di tipo agricolo) deve essere privilegiata la possibilità di recupero per uso residenziale. Gli interventi che comportino il cambio della destinazione ad uso abitativo di locali originariamente destinati a servizi agricoli sono soggetti alle condizioni di cui all'art. 45 della L.R.T.n. 1/2005.
5. Le pertinenze di servizio possono essere recuperate e destinate esclusivamente a locali di servizio e garage, se tipologicamente idonei. Tali pertinenze, quando riconosciute di pregio storico architettonico o testimoniale sulla base della documentazione di stato di fatto, devono essere recuperate e valorizzate. Sono ammesse le pertinenze di cui al punto 2.22 dell'Appendice I alle N.T.A..
6. È prescritta la demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale, di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto, quando di tipo precario. **La ricostruzione dei volumi demoliti è ammessa con criteri idonei al contesto in cui si opera.**³³
7. Tutti gli interventi di recupero sono subordinati alla contestuale progettazione e realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali:
 - piantumazione di siepi ed idonee essenze alberate;

³³ Oss. Ufficio Tecnico

- opere di sistemazione delle aree di pertinenza;
 - realizzazione e manutenzione dei drenaggi;
 - opere di consolidamento idrogeologico;
8. Il recupero di edifici esistenti è vincolato alla possibilità di effettuare un idoneo smaltimento delle acque nere anche attraverso la subirrigazione e la fitodepurazione, nel rispetto del codice dell'ambiente e delle vigenti normative in materia.
9. Tutti gli interventi devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali e adeguati al/i manufatto/i oggetto d'intervento e al contesto ambientale. Dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra; gli elementi accessori e pertinenziali dovranno essere eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria poderal, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, dell'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.³⁴
10. Con riferimento agli interventi di restauro e risanamento conservativo per gli edifici di cui al presente articolo valgono le seguenti norme:
- sui fronti secondari è ammessa la formazione di nuove aperture e l'adeguamento dei vani delle porzioni di fabbricato adibite originariamente a stalla e/o fienile, purchè l'intervento garantisca la leggibilità dello spartito originario, la "memoria" delle destinazioni d'uso originarie e la gerarchia delle forature;
 - al fine del rispetto della normativa antisismica, è ammesso l'inserimento di strutture di irrigidimento verticali ed orizzontali (travi, tiranti, setti strutturali, solai, etc.);
11. Con riferimento agli interventi di ristrutturazione per gli edifici di cui al presente articolo valgono le seguenti norme:³⁵
- è ammesso il tamponamento delle parti porticate monopiano e/o a tutta altezza³⁶, se risulta possibile l'ampliamento per la corrispondente S.U.L., calcolata al 50%, da eseguirsi con modalità, materiali e tecnologie tali da garantire la massima leggibilità dell'impianto tipologico legato alle destinazioni d'uso originarie; tali tamponamenti devono preferibilmente essere realizzati utilizzando materiali quali metallo, legno, vetro e simili; l'utilizzo della muratura è ammissibile unicamente se la parete di tamponamento viene impostata in modo tale da garantire l'impronta del vano preesistente per mezzo dell'arretramento del tamponamento di almeno 15 centimetri rispetto al filo esterno della parete;
 - all'interno dei volumi chiusi ricavati per mezzo dei suddetti tamponamenti è ammesso l'inserimento di collegamenti verticali da eseguirsi con l'uso di strutture leggere a giorno.

Art. 13 – Ampiezza degli alloggi

1. Gli alloggi derivanti da nuova costruzione a seguito di sostituzione edilizia o risultanti da interventi che comportino frazionamento e/o cambio d'uso, non devono avere SUL inferiore a 60 mq.

³⁴ Oss. Ufficio Tecnico

³⁵ Oss. Ufficio Tecnico

³⁶ Oss. Ufficio Tecnico

2. La superficie minima dell'alloggio può essere derogata per edifici sottoposti alla presente disciplina previa positiva valutazione della commissione comunale per le zone storicizzate.
3. Nel caso di alloggio monolocale la SUL non potrà essere inferiore a mq 30.
4. Per gli edifici sottoposti alla presente disciplina ricadenti in zona agricola non sono ammessi monolocali.³⁷

Art. 14 – Parcheggi pertinenziali

Nelle zone A1 e A2 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumento del carico urbanistico devono prevedere la seguente dotazione di parcheggi di cui all'art. 11 delle NTA del R.U.

- ~~1. gli immobili con destinazione d'uso residenziale devono prevedere una superficie di parcheggio pertinenziale pari a 3 mq. parcheggio/30 mq S.U.L.; nei casi di accertata impossibilità a reperire i parcheggi richiesti, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di autorizzare, in alternativa, la loro monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 29/06/2007.~~
- ~~2. gli esercizi di vicinato devono prevedere una superficie di parcheggio per la sosta stanziale nella misura stabilita dall'art. 2 c. 2 della Legge n. 122/1989 (1 mq/100 mc). Per gli esercizi di vicinato non vi è obbligo della dotazione degli "spazi di sosta di relazione" di cui all'art. 10 della Del. C.R. Toscana n. 137/1999; nei casi di accertata impossibilità a reperire i parcheggi richiesti, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di autorizzare, in alternativa, la loro monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 29/06/2007;~~
- ~~3. le medie strutture di vendita devono prevedere una superficie di parcheggio per la sosta stanziale nella misura stabilita dall'art. 2 c. 2 della Legge n. 122/1989 (1 mq/100 mc) e assicurare altresì la sosta di relazione, come definita all'art. 10 della Del. C.R. Toscana n. 137/1999 e dalla L.R.T. n. 28/2005, nella misura di 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione; nei casi di accertata impossibilità a reperire i parcheggi richiesti, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di autorizzare, in alternativa, la loro monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 29/06/2007.³⁸~~

Art. 15 - Interventi sugli spazi liberi

1. Nel caso in cui l'intervento di Ristrutturazione edilizia o Sostituzione edilizia interessi le unità edilizie nel loro complesso o unità immobiliari cui siano annessi resedi pertinenziali di qualsiasi natura (chiostri, cortili, giardini, orti, ecc.), o viabilità di accesso (viali alberati, ecc...), si prescrive che gli interventi prevedano anche la sistemazione e il recupero di tali aree, qualora vi siano situazioni di degrado accertate. In tal modo l'intervento edilizio costituirà valorizzazione del contesto ambientale.
2. Particolare cura dovrà essere data al recupero di ogni elemento degno di salvaguardia caratterizzante i luoghi e sito nell'ambito della resede degli edifici (recinzioni storicizzate, accessi, edicole, cippi, etc..).
3. Sugli spazi liberi siti nelle zone A1 non può essere realizzata alcuna costruzione che occupi o copra ulteriore superficie scoperta, anche se trattasi di opera a carattere

³⁷ Oss. Ufficio Tecnico

³⁸ Oss. Ufficio Tecnico

- provvisorio. Pertanto non sono ammessi box da giardino o prefabbricati, garages, ripostigli, locali tecnici, pergolati, gazebo, **salvo quanto previsto all'art. 7 punto 7.2.**³⁹
4. Sugli spazi liberi siti nelle zone A2 sono consentiti gli interventi previsti **all'art. 8 delle presenti norme ivi**⁴⁰ comprese le pertinenze di cui al punto 2.22 lettere b,c,d,e,f dell'art. 2 dell'Appendice I alle N.T.A. del R.U.
 5. E' consentita l'esecuzione di opere atte a valorizzare gli spazi liberi mediante installazione di arredi da esterno, realizzazione di percorsi pedonali, pavimentazioni esterne, muretti di contenimento, parapetti, recinzioni e quant'altro afferisca alle opere esterne, compresa l'installazione dei necessari impianti. Tali opere dovranno garantire che la superficie permeabile esistente non venga ridotta (salvo quanto sopra specificato per le zone A2).
 6. Per quanto riguarda le alberature presenti il progetto dovrà individuare le diverse essenze arboree esistenti o gli schemi colturali tipici del giardino, per i quali saranno previsti i necessari interventi di manutenzione. E' vietato il taglio delle essenze esistenti se di pregio, salvo sia dimostrato il loro pericolo o cattivo stato di salute. E' consentita la messa a dimora di nuove alberature e siepi di tipo autoctono nel rispetto delle distanze previste dal codice civile.
 7. Per la gestione del verde si rimanda all'Appendice IV alle N.T.A. del R.U.

Art. 16 – Norme di carattere generale

Di seguito sono disciplinate le modifiche agli elementi tipologici esterni e ai materiali di finitura degli edifici ricadenti nell'ambito di applicazione della presente normativa. Le norme si riferiscono a tutti gli elementi, dettagli e finiture caratterizzanti l'immagine esterna dell'edificio stesso e connotati di valenza testimoniale e storica.

Valgono, quando non in contrasto con la presente disciplina, le norme di cui al Regolamento edilizio comunale.

16.1. Paramenti esterni, intonaci e rivestimenti

1. Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali gli intonaci a calce;
2. I rivestimenti di facciata non originari dovranno essere rimossi.
3. In presenza di intonaci cementiti in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione e tinteggiatura.
4. I paramenti in mattoni a vista o pietra a vista sono ammessi esclusivamente quando originari, sulla base di una adeguata documentazione; **la scelta del paramento a vista, non tipica né ricorrente nelle zone storicizzate del comune di Buti, dovrà essere motivata da una lettura analitica dell'edificio e del contesto.**⁴¹
5. Per il raggiungimento dei parametri di trasmittanza termica e di efficienza energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005, è possibile la realizzazione di cappotti esterni, qualora non sia possibile intervenire internamente all'edificio in quanto si andrebbero a ridurre le dimensioni minime degli ambienti dettate dal D.M. 5/7/1975. La loro realizzazione non deve ridurre la larghezza di eventuali strade o spazi pubblici su cui attestano. L'inserimento del cappotto non deve produrre soluzione di discontinuità apprezzabile con unità immobiliari o superfici limitrofe. Si prescrive che la finitura superficiale di tali cappotti sia costituita da intonaco civile.

³⁹ Oss. Ufficio Tecnico

⁴⁰ Oss. Ufficio Tecnico

⁴¹ Oss. Ufficio Tecnico

16.2. Materiali, elementi architettonici, tinteggiature

1. Le pareti esterne facenti parte di una medesima unità edilizia non devono risultare tinteggiate parzialmente né devono avere coloriture diverse da quelle dominanti.
2. Per gli edifici assoggettati alla presente disciplina sussiste l'obbligo di richiedere all'Ufficio Tecnico un sopralluogo per valutare le coloriture esterne, previa campionatura. I colori dovranno essere quelli dell'edilizia storica toscana.
3. La scelta della coloritura deve risultare dal confronto con le coloriture dominanti nel contesto in cui l'edificio è inserito. La valutazione dovrà considerare un tratto sufficientemente ampio di intorno, tale da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente in cui è inserito l'edificio in oggetto (fronti contrapposte di un tratto di strada, porzioni di strade per edifici d'angolo).
4. Non sono ammesse tinteggiature di tipo plastico. Le tinteggiature dovranno essere a base di calce o silicati di potassio o comunque traspiranti.
5. Per quanto possibile dovranno essere recuperate le tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate.
6. Eventuali decorazioni pittoriche, antiche insegne e iscrizioni, presenti sulle facciate esterne dovranno essere salvaguardate, recuperate e restaurate.
7. La sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici in materiale lapideo (lesene, capitelli, bancali, soglie, mensole, cornici, decorazioni), irrecuperabili, deve avvenire con l'utilizzo di materiali compatibili

16.3. Infissi e serramenti

1. Per quanto possibile dovrà essere operato il recupero di infissi, inferriate, ringhiere, portoni, sopraporte, soglie e bancali esistenti e di tutti i particolari architettonici e decorativi prodotti con tecniche tradizionali.
2. Gli infissi esistenti potranno essere sostituiti purchè vengano utilizzati i materiali tradizionali. Altre soluzioni compositive e tecnologiche saranno valutate dalla commissione comunale per le zone storicizzate.
3. L'oscuramento esterno sarà realizzato con scuroni o persiane in legno. Non è ammesso l'uso di serrande o avvolgibili, anche per garage o annessi situati al piano terra.

16.4. Pavimentazioni

1. La pavimentazione dei cortili e degli androni, dei portici e delle logge, realizzata con tecniche costruttive tradizionali o avente disegno originario, dovrà essere conservata o ripristinata. L'eventuale nuova pavimentazione dovrà essere realizzata preferibilmente con i materiali in uso nella tradizione locale, come la pietra arenaria e il cotto. Sono ammissibili anche materiali quali autobloccanti antichizzati.

16.5. Manti di copertura, comignoli, canne fumarie

1. Si prescrive l'utilizzo delle tipologie tradizionali per il manto di copertura (coppi ed embrici). Non è ammesso l'uso di tegole alla marsigliese.
2. Negli interventi di ripristino o rifacimento parziale del manto di copertura è prescritto il riutilizzo del materiale preesistente non deteriorato, eventualmente integrato con materiale dello stesso tipo e colore.
3. I comignoli, i torrini, le altane e le altre strutture accessorie, aventi carattere tradizionale, emergenti dalle coperture, dovranno essere conservati nei loro aspetti originari ed in considerazione del loro significato compositivo. La possibilità di modifiche aggiunte o eliminazioni potrà essere valutata dalla commissione comunale per le zone storicizzate.

4. E' ammessa la realizzazione di nuovi comignoli purchè questi siano realizzati con tipologie e materiali di tipo tradizionale.
5. Le canne fumarie devono essere ricomprese all'interno dell'involucro del fabbricato, qualora ciò non sia possibile per ragioni di sicurezza o altre cause tecniche debitamente motivate, esse non dovranno avere carattere posticcio ma essere armonizzate con il volume e con le caratteristiche architettoniche del fabbricato, e comunque essere posizionate sui fronti secondari e meno esposti verso gli spazi pubblici e aperti.
6. Per gli edifici sottoposti alle presenti norme dovrà essere presentata, a corredo del titolo abilitativo, idonea documentazione grafica di dettaglio in opportuna scala dalla quale si evincano le caratteristiche tipologiche e i materiali relativi a tutti gli elementi emergenti dalla sagoma dell'edificio (comignoli, sfiati, esalatori, etc).

16.6. Antenne, parabole, impianti esterni, condizionatori, cavi

1. Le presenti norme sono disposte al fine di garantire il decoro urbano nella disposizione degli apparati esterni agli edifici per la ricezione delle telecomunicazioni (antenne e parabole per le ricezioni radio-televisive).
2. Nel caso che sulle coperture insistano più antenne televisive, i relativi impianti dovranno essere unificati in coincidenza con il primo intervento edilizio soggetto ad autorizzazione relativo a pertinenze condominiali del fabbricato in questione, non a singole unità dello stesso.
3. Sugli edifici sottoposti alle presenti norme l'installazione di parabole e antenne deve essere opportunamente mimetizzata e centralizzata.
4. Le antenne e parabole per la ricezione dei segnali radio-televisivi dovranno essere collocate in generale sulla copertura degli edifici, preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti le pubbliche strade. E' alternativamente ammessa la possibilità di installazione in cortili, giardini, nicchie o chiostrine che consentano un minor impatto visivo rispetto alla collocazione sulla copertura e non visibili dalle strade pubbliche. É ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica strada.
5. Qualora per motivate ragioni di carattere tecnico non sia possibile il posizionamento prescritto dall'articolo precedente e si debbano pertanto installare le parabole su falde prospicienti spazi pubblici, esse dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a non renderle visibili da strade e spazi pubblici.
6. Le parabole non potranno in alcun caso essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.
7. Nel caso in cui non sia possibile l'installazione delle parabole sulla copertura, è consentito posizionarle altrove, evitando comunque il montaggio sulle recinzioni e sulle facciate degli edifici; qualora esse vengano installate sui balconi,⁴² dovranno essere arretrate in modo da evitare la vista dalla pubblica via ed il loro ingombro non dovrà sporgere oltre le dimensioni del balcone stesso.
8. Qualunque sia la collocazione, le parabole dovranno avere dimensioni le più ridotte reperibili in commercio e presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi in grado di evidenziarne la presenza.
9. Apparati di corredo all'antenna (scatole di amplificazione, distribuzione o simili) dovranno di norma essere posti all'interno dell'immobile.

⁴² Oss. Ufficio Tecnico

10. I cavi di collegamento degli impianti di cui sopra non devono essere visibili all'esterno dell'edificio. Se fissati alle pareti esterne dell'edificio, devono essere mimetizzati seguendo grondaie e cornicioni o mediante colorazione in accordo con quella delle murature dell'edificio.
11. Cavi e impianti esterni saranno opportunamente collocati e dovranno essere uniformati gli elementi tecnologici fissi (Telecom, Enel, gas), avendo cura di eliminare canalizzazioni e linee elettriche aeree poste sulle facciate degli edifici.
12. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non richiedono alcun adempimento o atto autorizzativo preliminare e che sono subordinate solamente alla comunicazione di cui all'art. 80 della Legge Regione Toscana n. 1/2005, nonchè alla legislazione vigente in materia di impianti. Se invece tali opere ricadono in zone sottoposte a tutela paesaggistica è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.
13. Nelle zone A1 e A2 e negli edifici tutelati da leggi speciali e' vietato installare condizionatori all'esterno degli edifici. Gli apparecchi di climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili adottando soluzioni tecniche compatibili con l'edificio per l'immissione ed espulsione dell'aria.
14. Qualora ammessi i condizionatori esterni dovranno risultare visibili il meno possibile dalle strade e dagli spazi pubblici; a tale fine potranno essere installati dietro i parapetti oppure nascosti in nicchie o griglie a filo muro.
15. Le norme di cui ai punti precedenti devono intendersi valide anche per le caldaie.

16.7. Cornicioni, gronde, pluviali

1. E' prescritta la conservazione delle soluzioni di gronda, dei cornicioni e degli sporti esistenti; solo nel caso di manifesto deterioramento di tali elementi questi potranno essere sostituiti, utilizzando tecniche e materiali conformi al manufatto esistente. Dovranno essere inoltre rispettate le caratteristiche geometriche, quali sagome, profili, dimensioni e disegni.
2. Gronde, pluviali, scossaline dovranno ripetere le sagomature e le tipologie della tradizione locale.
3. I pluviali ricadenti su strade o aree pubbliche o di uso pubblico dovranno essere dotati delle parti terminali a terra in ghisa.

16.8. Elementi decorativi, arredi esterni

1. Dovranno essere conservati, recuperati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano l'esterno dei fabbricati.

16.9. Recinzioni

1. Le recinzioni dovranno uniformarsi al contesto urbanistico, architettonico e ambientale esistente.

16.10. Vetrine, tendaggi, insegne, targhe, mezzi pubblicitari, aggetti dei fabbricati

1. All'interno delle zone A1 e A2 sono di norma vietate:
 - a) l'installazione di insegne a bandiera orizzontale e verticale, ad eccezione di quelle riferibili a rivendite di tabacchi, uffici postali, posti telefonici pubblici e farmacie, limitatamente al simbolo prescritto dalle normative vigenti in un solo esemplare;
 - b) l'installazione di insegne su tetti, terrazzi, balconi;

- c) l'installazione di locandine, stendardi e bandiere (salvo strutture temporanee);
 - d) l'utilizzo di fonti luminose dirette, anche di tipo laser, quali elementi di richiamo in presenza di illuminazione pubblica.
2. Gli interventi di installazione di tendaggi e targhe rientrano nell'ambito dell'attività edilizia libera di cui all'art. 80 della Legge Regione Toscana n. 1/2005.
 3. Gli interventi di installazione delle insegne devono essere sottoposti al parere preventivo della commissione comunale per le zone storicizzate alla quale deve essere presentata la documentazione sufficiente a valutare ed apprezzare l'intervento
 4. Le vetrine devono avere disegno sobrio ed essere costruite con materiali tali da armonizzarsi con le caratteristiche architettoniche degli edifici che le ospitano, privilegiando l'uso di materiali tradizionali.
 5. È vietata l'installazione di sistemi di illuminazione a intermittenza all'esterno delle vetrine e delle facciate dei fabbricati.
 6. È auspicabile il ripristino di insegne storiche preesistenti, chiaramente documentate e riferite allo specifico vano oggetto di intervento sulle facciate degli edifici. È inoltre ammesso il ripristino nonché la realizzazione di insegne di tipo cartiglio.
 7. Sono ammesse le insegne realizzate con lettere isolate anche retro-illuminate o applicate su di un supporto trasparente. Oltre a quella menzionata, è ammessa l'illuminazione di tipo indiretto con faretti.
 8. Le insegne dovranno comunque risultare compatibili con le caratteristiche dell'edificio e/o della vetrina destinate ad ospitarle.
 9. Le insegne relative a beni culturali e ambientali sono autorizzate secondo le procedure stabilite dal D.Lgs. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio .
 10. La collocazione di targhe di esercizio o pubblicitarie, è consentita solo ad esercizi commerciali e studi professionali privi di vetrina.
 11. L'installazione di tende è vietata nelle zone prive di marciapiede o di adeguato spazio fuori dalla carreggiata stradale.
 12. Le tende dovranno essere collocate esclusivamente al di sopra o internamente al vano della vetrina ed essere realizzate nel tipo piano estensibile, con strutture in metallo; il colore dovrà essere concordato preventivamente con il competente ufficio comunale.
 13. La sostituzione di tende, anche se della sola tela, comporta l'adeguamento alla presente normativa.
 14. L'affissione di manifesti, avvisi, fotografie e bacheche è effettuata solamente su impianti studiati nell'ambito di progetti di arredo urbano.
 15. Fatte salve le prescrizioni contenute nel presente capo, la collocazione di cartelli o altri mezzi pubblicitari è vietata:
 - a) di norma, nell'ambito e in prossimità dei beni paesaggistici, di parchi o aree naturali e/o protette e lungo le strade site nell'ambito e in prossimità dei suddetti, fatto salvo quanto previsto all'art. 153 del D.Lgs. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
 - b) di norma, all'interno delle zone di interesse storico, artistico, culturale e ambientale, zone A1 e A2 e nell'ambito degli edifici sottoposti alle presenti norme.
 16. Eventuali deroghe a quanto di norma vietato saranno concedibili solo per particolari situazioni e motivazioni e saranno preventivamente sottoposte al parere della Commissione comunale per le zone storicizzate.

Art. 17 - Modalità di presentazione dei progetti

1. La realizzazione, sugli immobili, o parti di immobili, sottoposti alla presente disciplina, di interventi di Manutenzione straordinaria (esclusi quelli rientranti nell'ambito dell'attività edilizia libera di cui all'art. 80 della Legge Regione Toscana n. 1/2005), Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, che modifichino l'aspetto esteriore degli immobili stessi, nonché di interventi di sostituzione edilizia e sopraelevazione una tantum, dovrà essere preceduta dall'esame del progetto da parte della Commissione comunale per le zone storicizzate.
2. A tale scopo dovrà essere presentata istanza di parere preventivo prima della presentazione dell'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
3. Tale commissione sarà costituita dai membri della commissione comunale per il paesaggio integrati da un membro dell'ufficio tecnico comunale.
4. La commissione si riunirà a seguito della presentazione delle istanze di parere preventivo.
5. I progetti dovranno contenere tutti gli elaborati necessari ad apprezzare la consistenza dell'intervento, tra cui la documentazione fotografica dell'edificio e del suo intorno, e, ove necessario, il rilievo dello stato di fatto, il progetto e lo stato sovrapposto, il rilievo degli spazi scoperti pertinenziali dell'unità edilizia o unità immobiliare oggetto di intervento e una relazione descrittiva. **Ove necessario il progetto dovrà indicare l'intorno dell'edificio oggetto di intervento (altre proprietà, strade pubbliche, ecc..) e gli edifici vicini, qualora posti ad una distanza inferiore o uguale a 10 m.**⁴³
6. L'istanza di parere preventivo dovrà essere presentata dall'avente titolo a richiedere l'intervento.
7. L'istanza di parere preventivo per l'attività di edilizia libera di cui al precedente comma 1 non dovrà essere necessariamente firmata da un tecnico abilitato.

Art. 18 – Infrazioni e sanzioni

In tutti i casi di accertata violazione delle presenti norme si applicano le sanzioni amministrative e penali previste dalle normative vigenti nazionali e/o regionali.

Le sanzioni per le infrazioni alla presente disciplina, ove non già esplicitamente previste o sanzionate da normative nazionali e/o regionali, sono disciplinate dall'art. 73 del Regolamento Edilizio Comunale.

⁴³ Oss. Ufficio Tecnico

TABELLA A.

IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA AI SENSI DELLA PARTE SECONDA D.LGS. 42/2004

12	Denominazione: Cappella alla Villa Belloni-Filippi, con sepolcreto gentilizio adorno di colonne e capitelli del sec. XII, con statua marmorea di Giovanni Duprè sopra l'altare
	N. archivio vincoli (fonte Soprintendenza): PI469C
	Località: Badia
	Data Provvedimento Originario: 01/07/1937
	Identificazione Catastale: F. 17 p.lla 25
10	Denominazione: Portale in pietra con Monogramma di Cristo scolpito nella chiave dell'arco (sec. XVII) annesso alla casa in Via Vittorio Emanuele n. 22
	N. archivio vincoli (fonte Soprintendenza): PI469D
	Località: Via Piavola
	Data Provvedimento Originario: 31/07/1916
	Identificazione Catastale: F. 15 p.lla 588
1	Denominazione: Casa Stefanini con stemma in pietra del sec. XVII e la Loggia della stessa epoca, annessi alla casa in Via Annibale Marianini (Villa Medicea)
	N. archivio vincoli (fonte Soprintendenza): PI469E
	Località: Via Marianini
	Data Provvedimento Originario: 31/07/1916
	Identificazione Catastale: F. 15 p.lla 446
7	Denominazione: Casa Gualandi con due porte battenti scorniciati, del sec. XVII, ed il terrazzo con ringhiera in ferro della stessa epoca
	N. archivio vincoli (fonte Soprintendenza): PI469F
	Località: Via XX Settembre
	Data Provvedimento Originario: 31/07/1916
	Identificazione Catastale: F. 15 p.lla 120
4	Denominazione: Portale in pietra con stemma scolpito sulla chiave dell'arco (sec. XVII), in Via A. Bernardini n. 5
	N. archivio vincoli (fonte Soprintendenza): PI469G
	Località: Via Bernardini
	Data Provvedimento Originario: 31/07/1916
	Identificazione Catastale:
11	Denominazione: Chiesa dell'Ascensione detta anche di S. Maria delle Nevi
	N. archivio vincoli (fonte Soprintendenza): PI470
	Località: Panicale
	Data Provvedimento Originario: 20/03/1987
	Identificazione Catastale: F. 13 p.lla A
2	Denominazione: Palazzetto già Tonini, ora Schiavini-Cassi (sec. XVII)
	N. archivio vincoli (fonte Soprintendenza): PI471
	Località: Via Marianini
	Data Provvedimento Originario: 29/07/1916
	Identificazione Catastale: F. 15 p.lla 460 sub. 1, 461, 460 sub. 9, 462 sub. 2, 463, 462 sub. 1

9	Denominazione: Teatro Francesco di Bartolo
	N. archivio vincoli (fonte Soprintendenza): PI537
	Località: Via F.lli Disperati
	Data Provvedimento Originario: 09/01/1984
	Identificazione Catastale: F. 15 p.lla 159
13	Denominazione: Cimiteri Comunali di Buti
	N. archivio vincoli (fonte Soprintendenza): PI590F
	Località: Via Gramsci
	Data Provvedimento Originario: 07/07/1981
	Identificazione Catastale: F. 16 p.lla A
5	Denominazione: Casa Danielli con stemma in pietra del sec. XVII ed il terrazzo con ringhiera in ferro della stessa epoca, visibili in Via S. Francesco di Bartolo sull'arco di ingresso alla Via Domenico Danielli
	N. archivio vincoli (fonte Soprintendenza): PI668
	Località: P.zza Garibaldi
	Data Provvedimento Originario: 31/07/1916
	Identificazione Catastale: F. 15 p.lla 109
8	Denominazione: Palazzo De Medici già Bonamici con l'annesso Giardino e Parco (Villa Medicea già Casa Stefanini) vedi fascicolo 191/A
	N. archivio vincoli (fonte Soprintendenza): PI446
	Località: Via Marianini
	Data Provvedimento Originario: 12/10/1977
	Identificazione Catastale: F. 15 p.lla 446 sub. 1-2-3, 444, 445, 447
3	Denominazione: Portale in pietra con stemma scolpito sulla chiave dell'arco (sec. XVII) annesso alla casa in Via Andrea Bernardini n. 7
	N. archivio vincoli (fonte Soprintendenza): PI469
	Località: Via Bernardini
	Data Provvedimento Originario: 31/07/1916
	Identificazione Catastale:
6	Denominazione: Portale in pietra con Monogramma di Cristo scolpito nella chiave dell'arco (sec. XVII) annesso alla casa in Via della Chiesa
	N. archivio vincoli (fonte Soprintendenza): PI469A
	Località: Via Don Cascioni
	Data Provvedimento Originario: 31/07/1916
	Identificazione Catastale: F. 15 p.lla 107
14	Denominazione: Stemma in pietra, annesso alla casa in Via Castel di Nocco n. 5
	N. archivio vincoli (fonte Soprintendenza): PI469B
	Località: Castel di Nocco
	Data Provvedimento Originario: 31/07/1916
	Identificazione Catastale:

TABELLA B.**EDIFICI SCHEMATI DALLA SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI, PAESAGGISTICI, STORICI, ARTISTICI ED ETNOANTROPOLOGICI DELLE PROVINCE DI PISA E LIVORNO.**

1	Denominazione: Torre campanaria
	Località: P.zza Martiri della Libertà
	Identificazione Catastale: F. 15 p.IIa C
2	Denominazione: Chiesa di S. Niccolao
	Località: Via S. Niccolò
	Identificazione Catastale: F. 21 p.IIa A
3	Denominazione: Chiesa di S. Francesco
	Località: P.zza S. Francesco
	Identificazione Catastale: F. 15 p.IIa D-E
4	Denominazione: Chiesa di S. Rocco
	Località: Via Marianini
	Identificazione Catastale: F. 15 p.IIa F
5	Denominazione: Resti di una torre oggi magazzino agricolo
	Località: Panicale Basso
	Identificazione Catastale: F. 13 p.IIa 165
6	Denominazione: Fortificazione di S. Agata
	Località: Monte d'Oro
	Identificazione Catastale: F. 22 p.IIa 150
7	Denominazione: Chiesa Biagi
	Località: Via di Badia
	Identificazione Catastale: F. 18 p.IIa 54
8	Denominazione: Oratorio della SS. Trinità (Chiesa dell'Immaginina)
	Località: Via di Costa
	Identificazione Catastale: F. 22 p.IIa 337

TABELLA C.**ANTICHI OPIFICI, MULINI, FRANTOI, FRULLINI, SEGHERIE, ELENCATI NEL CENSIMENTO ALLEGATO AL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE.**

N.	Indirizzo	Tipologia	Denominazione
40B	Via dei Molini, n. 15a	frantoio	Frantoio Battiferro 1
40A	Via dei Molini, n. 17	mulino	Mulino Battiferro 1
41	Via dei Molini, n. 10	frantoio	Frantoio della Sig.ra Pagni
42	Via dei Molini, n. 23	mulino - gora	Mulino Battiferro 2
43	Via dei Molini, n. 25	frantoio - frullino - gora	Frantoio Battiferro o L'Ospedale
44	Via dei Molini, n. 31	mulino - gora	Mulino Battiferro 3
52	Località Boddo, n. 7-8	frantoio - frullino - gora	Frantoio Panicale 2°
51A	Località Boddo, n. 6	mulino - frantoio - frullino - gora - vasche - altro	Frantoio e cesteria Panicale 1°
54	Località Boddo, n. 13	mulino - frantoio	Mulino Boddo 1°
53	Località Boddo, n. 12	mulino - frantoio - gora	Mulino Boddo 2°
50	Via Panicale, n. 93	mulino - gora	Mulino Consuma 4°, Mulino di Ciuccio
49	Via Panicale n. 49	mulino - gora	Mulino Consuma 3°, Mulino di Migliaia
48	Via Panicale n. 43	mulino - gora	Mulino Consuma 2°, Mulino di Balena
56	Località Boddo, n. 19	gora - segheria - altro	Turbina idroelettrica del Fabbretto
55	Località Boddo, n. 18	mulino	Mulino Panicale Alto
47	Via Panicale, n. 47-49	mulino - bottaccio	Mulino del Folle, Mulino della Romina
46	Via Panicale, n. 25-27	mulino - gora	Mulino Consuma 1°
45	Via Panicale, n. 23	mulino - frantoio - gora	Frantoio S. Giorgio 1
38	Via del Campaccio, n. 8	mulino - frantoio - frullino - gora - vasche	Frantoio Mantovani, Frantoio del Tedesco
37	Via di Solaio, n. 1	frantoio - gora	Frantoio e frullino Solaio
36	Via di Solaio, n. 2	frantoio	Frantoio Ospedale A
58	Via Rio dei Ceci, n. 8-10	frantoio - frullino	Frantoio e frullino Mariannini
57	Via Rio dei Ceci, n. 3	frantoio - mulino - gora - vasche	Frantoio Battisteri
62	Via di Borgherina, n. 6	frantoio	Frantoio di Borgherina
35	da Via S. Giuseppe, n. 36-38	frantoio	Frantoio Ospedale B
32A	Vicolo Paola da Buti, n. 7	mulino - frantoio - gora	Mulino Sotto il Colle
33	Via Paola da Buti, n. 24	mulino	Mulino Via del Colle
34	Via Paola da Buti, n. 26	frantoio - gora	Frantoio Via del Colle
31	Vicolo Paola da Buti, n. 12	frantoio - gora	Frantoio Sotto il Colle
30	Vicolo Paola da Buti	altro	Cesteria di Valdiserra e Pacini
29	Vicolo la Goretta, n. 3-5-9-11	altro	Cesteria Vicolo La Goretta
28	Vicolo la Goretta	altro	Lavatoio da grano

27	Piazza Garibaldi, n. 19	mulino - frantoio - frullino - gora	Mulino e frantoio Piazza
26	Piazza Garibaldi, n. 14	frantoio - frullino - gora - vasche	Frantoio e frullino Pacini "Portico" detto anche frantoio di Enzino
32B	Vicolo Paola da Buti, 7	frantoio - gora	Frantoio Sotto il Colle
39A	Via del Campaccio, 10	frantoio - frullino - gora - vasche	Frantoio S. Giorgio 2° o Ghizzino
39B	Via del Campaccio, 10	mulino - gora	Mulino S. Giorgio 2° o Ghizzino
39C	Via del Campaccio, 10	mulino - gora	Mulino S. Giorgio 2° o Ghizzino
51B	Loc. Boddo	mulino	Mulino Panicale 1°
25	Piazza Garibaldi, n. 6	frantoio - frullino - gora	Frantoio e frullino Volpi "Piazza"
24	Via Bernardini, n. 12-14	frantoio - gora	Frantoio S. Giacomo
21A	Vicolo il Poggetto, n. 21	frantoio - frullino - gora	Frantoio Ponte a Colle (Poggetto 3)
23	Vicolo il Poggetto, n. 11	frantoio - frullino - gora	Frantoio Ponte a Colle (Poggetto 1)
21B	Vicolo il Poggetto, n. 15	mulino - gora	Mulino Ponte a Colle (Poggetto 3)
22	Vicolo il Poggetto, n. 13	mulino - gora	Mulino Ponte a Colle (Poggetto 2)
20B	Via del Ponte, n. 6	mulino - gora - altro	Mulino Colombaia o Mulino del Filippi
20A	Via del Ponte, n. 2	frantoio - frullino - gora	Frantoio Colombaia o Frantoio del Filippi
18	Via Rio Magno, n. 97	frantoio	Frantoio elettrico di Baccalaro
17	Via Rio Magno, n. 36	mulino - frantoio - frullino - gora	Frantoio Vagliaio ora Frantoio Sociale
19	Via Rio Magno, n. 101	altro	Cesteria di Dono, ora Ristorante L'Alloro
15	Via Morelli, n. 6	mulino - gora	Mulino Gelsi
14	Via della Ceramica, n. 10	mulino - gora	Mulino Fontanelle
16	Via Rio Magno, n. 58	mulino - frantoio - segheria	Mulino e frantoio Fabbrica
13	Via dei Noci, n. 25	frantoio - frullino - gora - vasche	Frantoio e frullino Coscera (Noci 1)
12	Via dei Noci, n. 23	frantoio - frullino - gora	Frantoio e frullino Coscera (Noci 1)
11	Via dei Noci, n. 17-19	mulino - gora	Mulino Noci 1° (Pacini); Mulino della Tilla
10	Via di Costia, 1	mulino - gora	Mulino Cartaie
9	Via del Renaio, n. 8a	mulino - frantoio - frullino - gora	Mulino e frantoio Renaio
8A	Via Martiri della Libertà, n. 16	mulino - gora	Mulino della Sega
8B	Via Martiri della Libertà, n. 18	frantoio - frullino - gora	Frantoio e frullino della Sega
7A	Via B. Buozzi, n. 33	frantoio - frullino - gora	Frantoio e frullino sui Fossi
7B	Via B. Buozzi, n. 33	mulino - gora	Mulino sui Fossi
6	Via la Ciona, n. 1	frantoio	Frantoio Pesato
1	Via del Tiglio, n. 1	frantoio - frullino - gora - bottaccio - vasche	Frantoio della Dogana di Tiglio
2	strada privata trav Sarzanese Valdera	frantoio	Frantoio elettrico Balducci o di Monte Cucco
3	Via Sarzanese Valdera	frantoio - gora -	Frantoio Tanali

		bottaccio - vasche	
5	Via della Dogana, n. 5	mulino - frantoio - gora	Mulino in Tanali o Rotone
4	Sentiero che costeggia il Rio dal ponte	mulino - gora	Mulino di Badia
59	Loc. Galera	frantoio – frullino – gora - vasche	Frantoio Coscera 1
60	Loc. Galera	frantoio – gora	Frantoio Coscera 2
61	Loc. Galera	frantoio – frullino – gora - vasche	Frantoio e frullino “Galera (Caturegli)”

TABELLA D.

EDIFICI ED AREE CENSITI NEGLI ELENCHI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI PISA APPROVATO CON DELIBERA C.P. N. 100 DEL 27/07/2006.

	Denominazione: Centro storico
	Toponimo Buti
	Denominazione: Centro storico
	Toponimo: Castel di Nocco
	Denominazione: Chiesa di S. Maria detta dell'Ascensione
	Toponimo: Panicale
	Denominazione: Oratorio della SS. Trinità
	Toponimo: Via di Costa
	Denominazione: Chiesa di S. Nicolaio
	Toponimo: Buti
	Denominazione: Chiesa di S. Francesco
	Toponimo: Buti
	Denominazione: Chiesa di S. Rocco
	Toponimo: Buti
	Denominazione: Chiesa di Villa Biagi
	Toponimo: Cascine
6	Denominazione: Cripta di S. Stefano in Cintoia Villa Arganini
	Toponimo: Villa di Badia
	Denominazione: Chiesino di S. Agata
	Toponimo: Monte d'Oro
2	Denominazione: Chiesa del Crocifisso
	Toponimo: La Croce
4	Denominazione: Villa Biagi
	Toponimo: Cascine
5	Denominazione: Villa Arganini o Villa Badia
	Toponimo: Villa di Badia
	Denominazione: Torre
	Toponimo: Panicale Basso
	Denominazione: Fortificazione S. Agata
	Toponimo: Monte d'Oro
3	Denominazione: Mulino Renaio
	Toponimo: Cascine

7	Denominazione: Mulino del Rotone
	Toponimo: Rotone

	Denominazione: Teatro Francesco di Bartolo
	Toponimo: Buti

	Denominazione: Tracce di insediamento
	Toponimo: Monte d'Oro