

# Comune di Castelfranco di Sotto



Piano di Recupero per il  
riutilizzo e spostamento di un  
edificio ex rurale

*Richiedente:*  
Regoli Giovanni  
Sturino Vanessa Alexandra

*Ubicazione:*  
Villa Campanile, loc. Corte Dori,  
Via Dori, snc

## Inquadramento territoriale



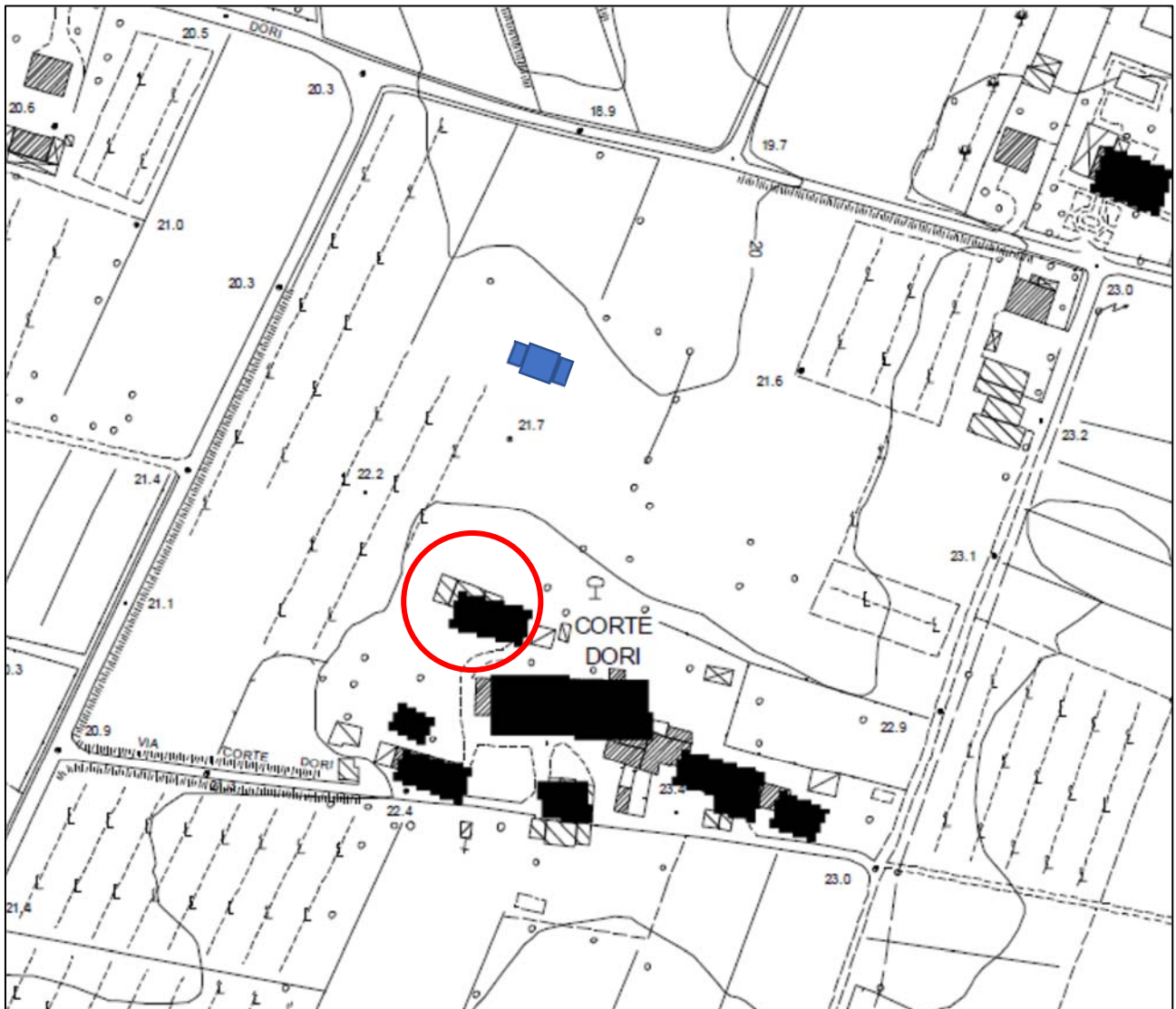
*Tecnico:*  
Dott. Arch. Pier Vincenzo Regoli  
Studio Regoli - Architettura Ingegneria

Via Bientinese 63, Altopascio (Lucca)  
Tel. 0583-216499  
Fax 0583-280749  
E-mail [info@studioregoli.it](mailto:info@studioregoli.it)

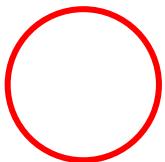
# Tav. 02c

## Territorio Comunale NORD

### Carta dei Vincoli sovraordinati e delle Invarianti Strutturali



Scala 1:2.000



Edificio esistente oggetto di Piano di Recupero

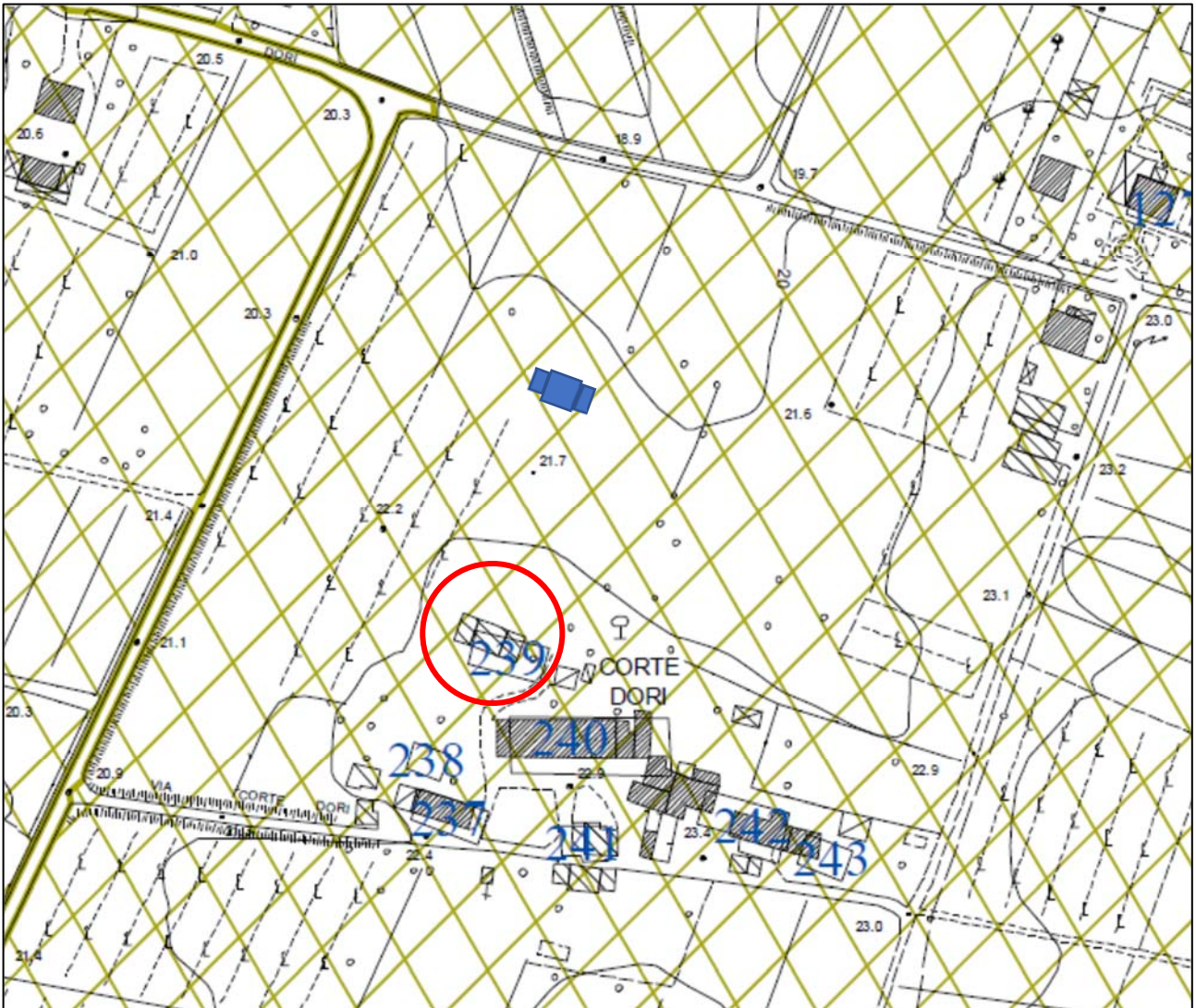


Edificio in progetto oggetto di Piano di Recupero

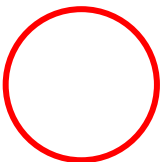
# Tav. 03c

## Territorio Comunale NORD

### Carta del Territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti



Scala 1:2.000



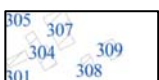
Edificio esistente oggetto di Piano di Recupero



Edificio in progetto oggetto di Piano di Recupero



Zone E5 – Aree agricole di collina ricomprese del Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti C3.



Edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale.

**Art. 33 - Subsistema Territoriale insediativo agricolo di Collina e delle corti (C3). (Rif. Art. 18 N.T.A. P.S.)**

1. È una vasta area, compresa fra il Subsistema Ambientale del lago di Bientina a ovest e a sud, mentre a nord e ad est confina con le aree agricole di Fucecchio e della Piana di Altopascio.
2. La zona è a prevalente funzione agricola collinare e costituisce il tessuto connettivo delle U.T.O.E. di Orentano C-3-A, Villa Campanile C-3-B, Galleno C-3-C e Chimenti C-3-D.
3. Le aree del Subsistema sono definite zona omogenea E5 ai sensi del D.M. 1444/68.
4. Il territorio è caratterizzato da una agricoltura gestita da piccole aziende, per lo più a carattere familiare e integrativa di redditi di altra provenienza.
5. Il sistema è caratterizzato da una diffusa presenza di manufatti edilizi con funzioni abitative e di annessi, molti dei quali riuniti in aggregati “a corte” e di notevole interesse ambientale e architettonico. Alcune di queste “corti” sono oramai inglobate nei nuclei più grandi di Orentano, Villa Campanile e Chimenti, tuttavia la loro caratteristica urbanistica è tuttora percepibile e in alcuni casi utilizzabile come matrice per i nuovi insediamenti urbani.

**33.1- Funzioni agricole.**

1. La parte agricola del Subsistema è definita a prevalente funzione agricola ai sensi dell’art.40 della L.R. 1/2005 e s.m. e i. e dell’art. 61 del P.T.C. della Provincia di Pisa.
2. Nel territorio agricolo del Subsistema sono consentite:
  - a) l’ordinaria coltivazione del suolo;
  - b) la forestazione;
  - c) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica e di salvaguardia dell’integrità fisica del territorio su aree non idonee per la coltivazione agraria;
  - d) la pesca e l’itticoltura non intensiva esercitata in forme tradizionali;
  - e) la zootecnia a carattere familiare e aziendale;
  - f) le attività connesse e complementari con l’agricoltura quali le attività turistiche ed agrituristiche e del tempo libero compreso l’agricampeggio così come definito dalla legislazione regionale;
  - g) la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, gli impianti di depurazione anche consortile e i trattamenti terziari per la fitodepurazione, i sistemi per il trasporto dell’energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali ed interpoderali da eseguire da parte di aziende agricole o di privati in base a motivate esigenze, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
  - h) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
  - i) gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica come meglio definiti nei paragrafi successivi;
  - j) la realizzazione di invasi e di cisterne di raccolta di acque meteoriche da utilizzare a scopo non potabile;
  - k) la manutenzione delle strade e degli spazi di sosta privati, che comunque dovranno essere trattati con materiali non impermeabilizzanti, nel rispetto dell’art.17.2;
  - l) la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di recinzioni, da realizzare con pali in legno/ferro e rete sollevata da terra di almeno cm. 20, onde consentire il

passaggio di animali selvatici, mitigata con siepi arbustive miste; per le resedi di pertinenza di edifici esistenti valgono le prescrizioni di cui all'art.26.9.

- m) la valorizzazione e il mantenimento delle testimonianze storiche presenti nel Subsistema evidenziate nella Tavola delle Invarianti Strutturali del P.S. e del presente R.U. (Tavv. 02) ed elencate all'art.5, costituite da edicole, tabernacoli, cippi, edifici storicizzati, trama viaria e testimonianze di reperti archeologici;
- n) la manutenzione ed il ripristino dei filari e delle alberature di pregio ambientale;
- o) La realizzazione di lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e delle vasche per la produzione di concime; esse devono distare non meno di 100 metri dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura, non meno di 200 metri dagli edifici di civile abitazione, non meno di 500 metri dagli insediamenti con destinazione extragricola esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici generali comunali, non meno di 20 metri dai confini di proprietà, ed infine non meno di 150 metri da qualsiasi corpo idrico superficiale, acquedotto, pozzo, fontana.

### **33.2 - Attività integrative delle attività agricole.**

1. Alle attività agricole possono essere affiancate attività integrative e compatibili, quali l'agriturismo e il turismo verde, anche attraverso la realizzazione di piste ciclabili, equestri, pedonali. Subordinatamente a tali attività di attrazione turistica, potranno essere realizzate piccole attrezzature e strutture per la pratica sportiva (piscine, campi da tennis, ecc), compreso gli eventuali approntamenti a supporto, quali: segnaletica, arredi sportivi e giochi; arredi di servizio in genere, comunque funzionali allo svolgimento di tali attività, e che non comportino modificazioni permanenti del suolo e a condizione che gli interventi non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (viabilità campestre, rete drenante superficiale), garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con lo stato dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria e territoriale, garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti; possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l'alimentazione umana, prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
2. All'interno delle Zone "E1" è possibile realizzare manufatti precari per attività di tempo libero quali box per cavalli, strutture leggere per ricovero di attrezzature sportive; in particolare detti annessi dovranno avere dimensioni rapportate alle effettive esigenze funzionali, secondo i criteri di cui ai successivi commi 26.6.1 e 2.
3. I manufatti di cui sopra devono essere costruiti in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico, devono essere facilmente removibili; dovranno avere tetto a falde inclinate e dovranno essere realizzati in legno; è in ogni caso escluso l'uso di prefabbricati in cemento e di materiali impropri.
4. La realizzazione di detti manufatti potrà avvenire solamente previa stipula, da parte dei proprietari, di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto che impegni alla rimozione dei medesimi al termine dell'attività.

### **33.3 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo.**

1. Nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti quand'anche da recuperare, possono essere realizzati in funzione delle esigenze di conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, a condizione che siano rispettate le superfici fondiarie minime per caratteristiche pedologiche dei terreni, tipo di coltura e che le esigenze di conduzione dei fondi e le esigenze abitative degli addetti siano dimostrate con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi medesimi da un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), da predisporre in conformità alle vigenti disposizioni della L.R. 1/2005, Regolamento 5/R/2007 e del P.T.C. da un Imprenditore Agricolo.
2. Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo non possono superare mq. 150 di S.U.L.; sono ammesse le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.
3. I nuovi edifici devono essere realizzati con materiali adeguati all'ambiente rurale e con tipologie riconducibili a quelle della casa colonica toscana ed in particolare a quelle tipiche del Medio Valdarno, quand'anche rivisitate in chiave contemporanea; devono essere privilegiati materiali tradizionali in cotto, 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, tipologie semplici con coperture a falde o a capanna con altezze non superiori a 2 piani fuori terra.
4. Nel caso che i nuovi edifici ricadano in ambiti caratterizzati da particolari scorci panoramici, ubicazione e orientamento dei nuovi fabbricati devono essere definiti in maniera da valorizzare dette visuali. Allo stesso modo devono essere salvaguardati e valorizzati i rapporti tra nuovi edifici e viabilità agraria rurale ripercorrendo l'andamento e la giacitura dei percorsi storicizzati, seppure adeguandoli alle norme di sicurezza attuali, e mantenendo e integrando elementi vegetazionali tipici lungo le strade e le recinzioni.

### **33.4 - Nuovi annessi rurali.**

1. L'edificazione di nuovi annessi agricoli è ammissibile nelle quantità commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo rustico o di più fondi e risultante necessaria, tenuto conto degli annessi agricoli esistenti nel fondo o nei fondi interessati, ed in base alle superfici fondiarie minime per tipo di coltura e per caratteristiche pedologiche dei terreni secondo le vigenti disposizioni della L.R. 65/2014 e D.P.G.R. 63/R/2016 e del P.T.C..
2. La realizzazione di nuovi annessi agricoli è subordinata alla presentazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) da predisporre in conformità alle vigenti disposizioni della L.R. 65/2014 e D.P.G.R. 63/R/2016 e del P.T.C. da parte di un Imprenditore Agricolo.
3. I nuovi annessi rurali devono essere realizzati secondo le tipologie tipiche degli annessi agricoli, preferibilmente con pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 7,00, tetto a capanna, coperture in tegole ed embrici toscani, pareti esterne a mattoni facciavista e/o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame o materiali simili; in caso di uso di prefabbricati, questi devono essere il più possibile ricondotti alle tipologie sopraindicate.
4. Per quanto concerne i rapporti con la viabilità esistente, nell'ubicazione e l'orientamento dei nuovi fabbricati deve essere posta particolare attenzione ai rapporti con i percorsi rurali esistenti, alla trama podereale ed alla presenza di elementi vegetazionali tipici lungo le

strade, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, al mantenimento delle sistemazioni agrarie e idrauliche, all'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

5. Al fine di incentivare il recupero degli annessi condonati anche sotto il profilo ambientale, è possibile demolire e accorpare gli stessi, mantenendo la stessa destinazione non residenziale, con l'utilizzo di materiali e forme tradizionali tipici toscani, secondo il criterio di calcolo Volume/S.U.L. definito all'art.15.29.5..

### **33.5 - Nuovi annessi destinati all'agricoltura esercitata da Imprenditori Agricoli e Operatori dell'Agricoltura Amatoriale e/o del tempo libero.**

1. Ai fini della coltivazione di orti familiari per autoconsumo, del sostegno all'agricoltura operata da aziende che non hanno le superfici fondiari minime per la costruzione di annessi agricoli e da tutti i soggetti diversi dagli I.A. e della tutela ambientale dei territori agricoli nel loro complesso, è consentita la realizzazione di annessi agricoli, con le seguenti caratteristiche:

- realizzati in muratura, pietra o legno, obbligatoriamente in legno se distanti da strutture esistenti, ad un solo piano fuori terra con H. max ml. 2,50 in gronda e copertura a falde inclinate (pendenza massima 30%) per gli annessi destinati a O.A.A.; per gli annessi destinati a I.A. che non dispongono delle superfici minime fondiari, ma che devono ospitare macchine agricole, l'altezza in gronda potrà essere anche superiore e comunque non oltre ml. 4,00.
- esclusiva presenza di "luci" con grata e porta carrabile;
- eventuale intonaco esterno a civile nei colori delle terre;
- dimensioni:

Imprenditore agricolo (IA)		Operatori agricoltura amatoriale (OAA)	
Superficie agraria utilizzata	S.U.L. max	Superficie degli appezzamenti	S.U.L. max
> 10.000 fino a 20.000 mq.	50 mq.	fino a 2.500 mq.	15 mq.
		oltre 2.500 fino a 5.000 mq.	20 mq.
		oltre 5.000 fino a 10.000 mq.	25 mq.
> 20.000 mq.	100 mq.		

2. Le aree costituenti superfici fondiari minime per la realizzazione degli annessi agricoli di cui sopra non devono essere originati da frazionamenti catastali approvati successivamente alla data di approvazione del primo R.U. Sono comunque fatti salvi i frazionamenti derivati da:
  - a) successioni ereditarie;
  - b) aggiustamenti di confine;
  - c) procedure espropriative.
 Al di fuori dei termini sopra indicati qualsiasi tipo di suddivisione impedisce la realizzazione di manufatti sui nuovi appezzamenti.
3. Le dimensioni degli annessi di cui alla tabella precedente (IA) saranno articolate in base alla tipologia delle attività agricole sulla base di una relazione agronomica e tecnica secondo quanto previsto dal D.P.G.R. 63/R/2016.
4. Per quanto riguarda gli operatori di agricoltura amatoriale potranno essere costruiti annessi, a servizio di più orti la cui superficie complessiva superi quella minima sopra definita, in un

unico corpo, frazionati in quote fra i singoli proprietari sulla base dei terreni di rispettiva pertinenza. L'A.C. potrà definire con atto separato una o più tipologie di annesso.

5. In ambedue i casi prima dell'esecuzione dell'opera dovrà essere stipulato in atto unilaterale d'obbligo nei confronti della A.C., registrato e trascritto, con il quale il richiedente si impegna a non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e a coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto alla esistenza dell'annesso stesso.
6. La realizzazione è condizionata alla verifica dell'esistenza di manufatti impropri che, se legittimamente realizzati, dovranno essere riqualificati contestualmente alla realizzazione dell'annesso.
7. La superficie minima necessaria per l'installazione del nuovo annesso potrà esser data dalla sommatoria di più appezzamenti anche non contigui ma ricadenti nello stesso Subistema.

### **33.6 - Annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole.**

1. Gli annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati o associazioni sportive.
2. I manufatti possono essere realizzati in legno purché sul fondo interessato non siano presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.
3. Prima dell'esecuzione dell'opera dovrà essere stipulato in atto unilaterale d'obbligo nei confronti della A.C., registrato e trascritto, con il quale il richiedente si impegna a non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e a coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto alla esistenza dell'annesso stesso.
4. La realizzazione è condizionata alla verifica dell'esistenza di manufatti impropri che, se legittimamente realizzati, dovranno essere riqualificati contestualmente alla realizzazione dell'annesso.

#### *33.6.1- Animali da cortile, ovini, caprini, suini, cani.*

5. E' ammessa la custodia di animali a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito del consumo familiare e nel rispetto dei regolamenti di settore.
6. Tali manufatti possono essere realizzati:
  - nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti;
  - in fondi al di fuori dell'area pertinenziale dei fabbricati purché sia documentato mediante un titolo abilitativo la disponibilità dell'area.
7. Caratteristiche tipologiche e dimensionali:
  - copertura a una o due falde;
  - piano di calpestio in terra battuta e/o cemento;
  - H in gronda = 2,20 ml.;
  - Superficie coperta = 15 mq..
8. Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una superficie utile pari al massimo a 50 mq. in cui includere il manufatto e idonea vegetazione anche a fini protettivi degli animali.

#### *33.6.2 - Bovini ed equini.*

9. Nel rispetto dei regolamenti di settore, è ammessa la custodia fino a 3 capi, per gli equini e fino a 1 per bovini. Per le associazioni sportive ufficialmente riconosciute si può arrivare



sino a 20 capi di equini. Non è in ogni caso ammessa l'installazione dei nuovi annessi destinati all'agricoltura esercitata da Imprenditori Agricoli e Operatori dell'Agricoltura Amatoriale e/o del tempo libero.

10. Caratteristiche tipologiche e dimensionali:

- il manufatto dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura (equini), ricovero selle/attrezzature, deposito mangimi, deposito fieno: la prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
- copertura a due falde di altezza massima 3,00 ml.;
- piano di calpestio in terra battuta (tettoia) e/o cemento (vano chiuso);
- superficie coperta di ciascun box per equini: mq. 18 compreso la parte a tettoia; - superficie coperta di ciascun locale destinato a ricovero bovini: mq. 12.

11. L'area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima ml. 1.80 nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada.

12. Nel caso di piccoli impianti di carattere sportivo e ricreativo devono essere garantiti due servizi igienici, M/F, di idonea dimensione anche per portatori di handicap.

13. Ai fini del ricovero di selle, mangimi e foraggi è consentito realizzare manufatti con le seguenti dimensioni e con le caratteristiche di cui sopra:

- fino a 10 capi: Superficie Coperta = 22 mq;
- da 10 capi a 20 capi: Superficie Coperta = 50 mq.

### **33.7 - Manufatti precari.**

1. I manufatti precari sono strutture leggere necessarie per utilizzazioni di breve durata strettamente legate all'attività agricola o alla stagione venatoria, ne è tassativamente vietato l'uso abitativo o per attività diverse da quella agricola, seppure temporaneo o saltuario.

2. Nella comunicazione al comune devono essere contenute:

- a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti;
- b) l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione;
- c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non superiore a due anni dalla data indicata per l'installazione;
- d) l'impegno a realizzare il manufatto in legno, o con altri materiali leggeri, salvo diversa esigenza da motivare;
- e) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
- f) la conformità dell'intervento alla della L.R. 65/2014 e D.P.G.R. 63/R/2016 e successive modifiche.

### **33.8 - Serre.**

1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica ai sensi del D.P.G.R. 63/R/2016, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce ed a garantire la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.

2. L'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al Comune presentata dal titolare. Tale comunicazione deve avere i contenuti:

- a) le motivate esigenze produttive con particolare riferimento al ciclo produttivo agricolo;
  - b) l'ubicazione, il materiale, le dimensioni e le caratteristiche di ciascuna serra conformemente a quanto definito al successivo comma 3.
3. Dette serre devono avere le seguenti caratteristiche:
- a) Il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
  - b) L'altezza massima non può essere superiore a ml. 4,00 in gronda e a ml.7,00 al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
  - c) Le distanze minime non possono essere inferiori a:
    - ml.5,00 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
    - ml.10,00 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a ml.5,00 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
    - ml.3,00 dal confine se l'altezza massima al culmine è inferiore a ml.7,00 e superiore a ml.5,00 ; ml.1,50 se questa altezza è inferiore o uguale a ml.5,00;
    - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto agli artt. 15.4 e 17.2.
  - d) Nel limite delle esigenze determinate dalle caratteristiche strutturali e funzionali delle serre, queste devono essere ubicate nel rispetto dei valori paesaggistici e delle visuali di pregio, la scelta

della ubicazione deve essere motivata all'interno della comunicazione di cui al precedente comma 2.

- 4. La superficie interessata dall'installazione di serre, non può essere superiore al 5% della S.A.U. aziendale e comunque fino ad un massimo di mq. 2.400. Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.
- 5. Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, previa comunicazione al Comune.
- 6. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al comma 3 si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.

### **33.9 - Edifici esistenti**

#### *A) Edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale.*

- 1. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, individuati all'interno della Tav.05 devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 19.

#### *B) Edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale.*

- 1. Sul patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art.18 delle presenti norme e alle condizioni di cui all'art. 71 della L.R. 65/2014 e s.m.e.l.:

##### 1.1. Edifici rurali a servizio di aziende agricole

- 2. In assenza di P.A.P.M.A.A. sono consentiti:
  - per le residenze ampliamenti “una tantum” per ogni abitazione fino ad un massimo di 30 mq. di S.U.L. senza aumento delle unità abitative;
  - per gli annessi ampliamenti “una tantum” del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.;

- la ristrutturazione edilizia può ricomprendere anche trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% dei volumi aziendali sino ad un massimo di mc. 600 di volume ricostruito.
3. Attraverso la presentazione di P.A.P.M.A.A. sono consentiti:
    - interventi di Ristrutturazione Urbanistica;
    - trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti volumetrici oltre quelli definiti al punto 2;
    - cambiamento della destinazione d’uso per gli immobili non necessari alla conduzione aziendale.
  4. E' consentita la realizzazione di pertinenze come definite all’art. 15.13. e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.

1.2. Edifici esistenti non a servizio di aziende agricole

5. Secondo quanto previsto all'art.71 della L.R. 65/2014 e s.m.e.i. con intervento edilizio diretto sono consentiti tutti gli interventi di cui all’art.18 ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, per la quale è richiesto un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3 con le prescrizioni di cui ai punti successivi.
6. Per le sole unità immobiliari a destinazione d’uso residenziale, con esclusione dei manufatti accessori, esistenti alla data di adozione del 1° Regolamento Urbanistico, sono ammessi ampliamenti “una tantum” così ripartiti:

<b>unità abitative: SUL attuale</b>	<b>ampliamento max una tantum (SUL)</b>
fino a 100 mq. SUL	32% della SUL esistente
oltre 100 e fino a 120 mq. SUL	26% della SUL esistente
Oltre 120 e fino a 140 mq. SUL	22% della SUL esistente
Oltre 140 mq. SUL	20% della SUL esistente

7. Le U.I. così ampliate non possono essere frazionate per un periodo di 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori relativi all’ampliamento.
8. E' consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all’art. 15.13 del R.U., nonché l’incentivo di S.U.L. fino al 10% come definito all’art. 21.
9. Per i fabbricati esistenti ad uso produttivo o comunque non residenziale e non agricolo sono ammessi gli interventi di cui all’art. 18 senza cambio di destinazione d’uso, ad esclusione della addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica. Per interventi di addizione volumetrica necessari per il mantenimento dell'attività produttiva esistente, nei limiti del 10% della SUL esistente, si può intervenire con Intervento Diretto; oltre tale quota si deve procedere attraverso la definizione di un comparto Ed con una Variante contestuale al R.U. e la definizione di una Scheda Norma con la quale definire il quadro conoscitivo, gli obiettivi che si intendono perseguire, i parametri dimensionali necessari e le prescrizioni ambientali da rispettare secondo lo schema contenuto nell'Allegato 09b alle presenti Norme, nel quale sono già individuate alcune realtà produttive presenti nel territorio agricolo per le quali sono definiti indirizzi e parametri: sono comunque da escludere, se non già esistenti, in caso di subentro, attività inquinanti e concerie. Per interventi di addizione volumetrica ~~e/o~~ ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso si deve procedere attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3, previa Variante contestuale al R.U. con l'individuazione di un comparto Er con relativa Scheda Norma, con l'individuazione delle destinazioni d'uso da attribuire al manufatto: la S.U.L. recuperabile non potrà superare il

100% per funzioni turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali (pubblici esercizi, negozi di vicinato), direzionali e/o di servizio pubbliche e private. La S.U.L. per funzioni residenziali potrà essere recuperata nel seguente modo:

- a) per manufatti con SUL fino a mq. 250, il recupero in loco per fini residenziali è pari al 100%;
- b) per manufatti con tipologia rurale (casa colonica, fienili...) con SUL anche superiore a mq. 250, il recupero per fini residenziali è pari al 100%;
- c) per gli annessi ex agricoli o ex produttivi privi di tipologia rurale (stalle, magazzini, capannoni, ...) con SUL superiore a mq.250 il recupero oltre la suddetta quota è pari al 40% della SUL esistente residua.

Il Piano di Recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi, l'inserimento paesaggistico e ambientale e tutto quanto necessario per un razionale inserimento del costruito nel più vasto contesto ambientale. E' sempre possibile trasferire la S.U.L. in ambiti urbani, ovvero in aree già previste dal R.U. attraverso il procedimento di perequazione urbanistica "a distanza" come definita all'art.11; in tal caso può essere recuperata tutta la S.U.L. esistente anche per funzioni residenziali e secondo le procedure individuate all'art. 11.

10. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse per la S.U.L. recuperata in loco sono:

- a) residenziale;
- b) artigianale di servizio;
- c) commerciale: esercizi di vicinato, pubblici esercizi, così come stabilito nella DGC n.67 del 19.05.2011;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale;
- f) di servizio pubbliche e private.

Nel caso di trasferimento di S.U.L. possono essere mantenute anche destinazioni produttive purché il trasferimento avvenga in ambiti già destinati dal R.U. a tali funzioni.

11. Tutti gli interventi, devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali in cotto 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; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, 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: con apposita convenzione fra soggetto privato e Comune opportunamente garantita da fideiussione dovranno essere definiti impegni per la sistemazione ambientale e infrastrutturale della zona soggetta a riqualificazione. Nel caso di trasferimento di S.U.L. attraverso procedimento di perequazione "a distanza" nelle aree di atterraggio dovranno essere reperiti standard pubblici come definiti agli artt. 11 e 15.37, e realizzate le necessarie opere infrastrutturali.
12. Le recinzioni dei fabbricati devono essere realizzate esclusivamente con siepi e reti metalliche su pali infissi a terra sui lati non prospicienti la strada, con la possibilità di realizzare cordonature alla base emergenti dal suolo non oltre ml.0,15, mentre sui fronti prospicienti su vie pubbliche o di uso pubblico, le recinzioni possono essere realizzate con muretti con altezza non superiore a ml. 0,50 e soprastante rete o ringhiera con altezza non superiore a ml. 1,30. Tutti i fronti devono essere muniti di idonea siepe al fine di mitigarne l'impatto paesaggistico.
13. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia non possono portare ad un incremento delle unità immobiliari superiore di 1 unità rispetto a quelle esistenti. In caso di incremento di due unità si dovrà operare con

Piano Unitario di Intervento, oltre attraverso il Piano di Recupero previa individuazione di zona di recupero attraverso la redazione di una Scheda Norma Er come da allegato 09b alle presenti norme.

### **33.10 - Zone Ed definite attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto.**

1. Le Zone Ed rappresentano piccole parti di territorio dove sono presenti attività produttive, compreso quelle di trasformazione di prodotti agricoli, che necessitano di interventi di trasformazione o miglioramento. Le Zone Ed sono identificate nella Tav. 03-04 di R.U. con un perimetro ed una sigla Ed seguita dal numero di riferimento della Scheda norma di cui all'Allegato 09b alle NTA.
2. Il R.U. ha identificato nella parte di territorio aperto le seguenti Schede Norma (Tavv.03, 04 e allegato 09b) a cui si rimanda per indirizzi, prescrizioni e parametri:
  - Scheda Norma Ed1 – Attività artigianale “Ditta Camarlinghi”, Via della Repubblica, Orentano;
  - Scheda Norma Ed2 – Centro ippico “I Gelsi”, Orentano.
3. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 16 sono quelle indicate nella Scheda Norma.
4. Nel corso della gestione del R.U. è sempre possibile definire una nuova scheda Ed, con contestuale variante al R.U., al fine di recuperare situazioni di degrado che si verificassero nel corso del tempo anche in seguito a cessazione di attività attualmente presenti, ovvero la creazione di nuove iniziative tese alla valorizzazione turistica del territorio aperto. Tale procedura consente di programmare tali interventi in modo puntuale, definirne gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali e le eventuali convenzioni con la Amministrazione Pubblica ai fini di una gestione corretta delle iniziative da intraprendere. Per la compilazione delle Schede Ed si fa riferimento a quelle già definite con le presenti norme e contenute nell'allegato 09b. In ogni caso le nuove Schede Norma devono rispettare il dimensionamento previsto dal P.S. vigente relativamente alle funzioni che abbiano un riscontro dimensionale; la variante parziale al R.U. deve essere supportata da VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
5. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti nell'ambito delle Zone Ed devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 19; pertanto il Piano di Recupero dovrà salvaguardare tali manufatti nell'ambito del progetto di recupero.
6. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni di Zona e attraverso i relativi piani attuativi. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale.
7. Per le Zone Ed devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Sub-sistemi territoriali, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati e alle Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.02 e agli artt. 5, 6 delle presenti norme.
8. Nuove previsioni frutto di interventi di recupero oggi non previsti che si dovessero effettuare nel corso di gestione del R.U. dovranno comunque essere compatibili con il dimensionamento previsto dal P.S. non utilizzato nel R.U. e dovrà essere svolta la

Valutazione ambientale, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.

9. La SUL esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 09b è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

### **33.11 - Zone Er definite aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico nel territorio aperto.**

1. Le Zone Er rappresentano gli immobili e le aree presenti nel territorio aperto dove si prevedono interventi di recupero ambientale e/o urbanistico in quanto in stato di degrado o dismissione della precedente attività, ovvero creazione di nuove iniziative tese a valorizzare il territorio. Le Zone Er sono identificate nella Tav. 03-04 di R.U. con un perimetro ed una sigla Er seguita dal numero di riferimento della Scheda norma di cui all'Allegato 09b alle NTA.
2. Il R.U. ha identificato in questa parte di territorio aperto le seguenti Schede Norma (Tavv.03, 04 e allegato 09b) a cui si rimanda per indirizzi, prescrizioni e parametri:
  - Scheda Norma Er7 - Centro "Amici della Zizzi";
  - Scheda Norma Er8 – Area pensione per cani, Via Ulivi;
  - Scheda Norma Er9 – Area Campeggio, Via delle Fontine;
  - Scheda Norma Er10 – Area Campeggio Scout, Loc. Macchione;
  - Scheda Norma Er11 – Area Campeggio, Loc.Nandone;
  - Scheda Norma Er12 – Corte Tommasi;
  - Scheda Norma Er13 – PdR Corte Lippo;
  - Scheda Norma Er14 – Centro addestramento cani "Agility Dog", Via degli Ulivi
  - Scheda Norma Er15 – Fattoria didattica "Rifugio Pucci", località Macchione
  - Scheda Norma Er21 – Attività turistico-ricettiva, Via Signorini
3. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 16, sono quelle definite nelle singole schede norma.
4. Nel corso della gestione del R.U. è sempre possibile definire una nuova scheda Er, con contestuale variante al R.U., al fine di recuperare situazioni di degrado che si verificassero nel corso del tempo anche in seguito a cessazione di attività attualmente presenti, ovvero la creazione di nuove iniziative tese alla valorizzazione turistica del territorio aperto. Tale procedura consente di programmare tali interventi in modo puntuale, definirne gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali e le eventuali convenzioni con la Amministrazione Pubblica ai fini di una gestione corretta delle iniziative da intraprendere. Per la compilazione delle Schede Er si fa riferimento a quelle già definite con le presenti norme e contenute nell'allegato 09b. In ogni caso le nuove Schede Norma devono rispettare il dimensionamento previsto dal P.S. vigente relativamente alle funzioni che abbiano un riscontro dimensionale; la variante parziale al R.U. deve essere supportata da VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
5. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti nell'ambito delle Zone Er devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 19; pertanto il Piano di Recupero dovrà salvaguardare tali manufatti nell'ambito del progetto di recupero.
6. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione

dell'area secondo le nuove destinazioni definite nella scheda norma e attraverso i relativi piani attuativi. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale.

7. Per le Zone Er devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Sub-sistemi territoriali, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati e alle Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.02 e agli artt. 5, 6 delle presenti norme.
8. Nuove previsioni frutto di interventi di recupero oggi non previsti che si dovessero effettuare nel corso di gestione del R.U. dovranno comunque essere compatibili con il dimensionamento previsto dal P.S. non utilizzato nel R.U. e dovrà essere svolta la VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
9. La SUL esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 09b è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

### **33.12 - Aree boscate.**

1. Nelle aree boscate è ammessa esclusivamente la cura del bosco attraverso interventi di conservazione (in aree di elevato valore ove è necessario garantire la conservazione integrale degli equilibri naturali raggiunti), di mantenimento (per le aree in cui le cenosi presentano condizioni soddisfacenti, con fenomeni di disturbo dei dinamismi naturali rispetto ai quali vanno indirizzate verso condizioni di maggiore stabilità), di consolidamento (nei casi in cui si rilevino compromissioni nella struttura o nelle componenti biologiche), di modificabilità (laddove vi siano da eliminare entità che contrastano il naturale dinamismo della vegetazione) e di trasformazione sia di ambiti con entità vegetali non appartenenti e contrastanti con la vegetazione autoctona sia delle fustaie in ceduo. Sono ammesse inoltre la realizzazione di opere per la prevenzione degli incendi per favorire l'arresto della linea di fuoco, nonché le attività forestali e gli interventi di cui alla legge forestale della regione Toscana n.39/2000 e successive modifiche e integrazioni e del regolamento di attuazione 48/R.
2. Nei boschi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici per nessun tipo di destinazione.
3. La presente variante al R.U. ha definito negli elaborati grafici le aree percorso dal fuoco: per esse valgono le disposizioni di cui alla Legge 53/2000. In particolare il Comune dovrà periodicamente aggiornare il catasto delle aree percorse dal fuoco in accordo con il Corpo Forestale dello Stato competente.

### ***Art. 34 - U.T.O.E. di Orentano (C3A)***

1. L'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e di servizio di Orentano ricomprende tutto l'abitato esistente della frazione e le nuove previsioni di R.U. sulla base del P.S. vigente e del monitoraggio effettuato alla fine del primo Regolamento Urbanistico: queste ultime più ampie nel primo R.U., sono state ridotte a seguito del monitoraggio, limitandole alle aree più limitrofe al centro esistente.

## **Interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico, ambientale.**

Sono gli edifici facenti parte del patrimonio storico, architettonico e ambientale del Comune di Castelfranco di Sotto che, singolarmente o per la particolare aggregazione urbanistica che presentano (corti e cascine), costituiscono parte delle Invarianti Strutturali del P.S. Il grado di intervento consentito dal R.U. varia al variare del grado di importanza degli edifici stessi, come contenuto nella norma generale del P.S. 3. Le Tavv. 02, 03, 04 del R.U. contengono il riconoscimento dei predetti edifici, con l'assegnazione ad ognuno di un numero corrispondente; agli edifici muniti di numerazione sono assegnati le categorie di intervento di seguito elencate:

<i>Categoria</i>	<i>Interventi</i>
<b>1</b> Edifici di particolare pregio architettonico, ambientale o storico	Sono quelli di particolare rilevanza generalmente ben conservati, connotabili con epoche storiche ben definite, che costituiscono il patrimonio edilizio "di pregio" del Comune di Castelfranco. Gli interventi ammissibili sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Conservativo. Il grado di intervento si estende anche alle pertinenze, ai giardini, agli orti e più in generale al resede di pertinenza, alle viabilità di accesso (viali alberati) e vuol tutelare tutte le testimonianze del valore degli edifici stessi e del loro intorno. Gli edifici sottoposti al controllo da parte della Soprintendenza Monumenti dovranno sottostare ai vincoli posti dall'organo di tutela.
<b>2</b> Edifici di pregio architettonico e storico	Sono quelli che presentano elementi di riconoscibilità storica, conseguente alle scelte architettoniche operate, nei fregi, nelle facciate, nei particolari delle modanature, negli elementi costitutivi in generale. Gli interventi ammissibili sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Conservativo e Risanamento Conservativo. In tutti gli interventi una particolare cura dovrà essere data al recupero delle pertinenze coperte e scoperte, al recupero dei giardini, delle alberature, delle recinzioni storicizzate, degli accessi, edicole e quant'altro che sia di pregio e degno di salvaguardia nell'ambito dei sedimi degli edifici stessi.
<b>2 *</b> Edifici di pregio architettonico e storico	Sono edifici ricompresi fra le Invarianti Strutturali per i quali non è stato possibile approfondire le indagini sull'attuale stato di consistenza. A titolo cautelativo è stata assegnata la presente categoria e gli interventi ammissibili sono quelli della categoria 2. Tuttavia, a fronte di una documentazione più approfondita fornita dai proprietari o da aventi titolo, sarà possibile modificare d'ufficio la categoria di intervento senza che ciò costituisca variante al R.U..
<b>3</b> Edifici di pregio ambientale	Sono quelli che, pur edificati prima del 1940, conservano esteriormente alcuni particolari di pregio e di riferimento all'epoca storica di costruzione, e sono costruiti in posizioni strategiche da un punto di vista paesaggistico e ambientale, pertanto la loro protezione appare essenziale per la valorizzarne delle peculiarità dei luoghi. Gli interventi ammissibili sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia. Ogni proposta dovrà espressamente contenere interventi sugli aspetti più fragili del sistema ambientale di corredo (resede di pertinenza, viabilità bianca di accesso, cippi, edicole, ecc.) così che il puro e semplice intervento edilizio sia in realtà un più vasto ed importante intervento di valorizzazione delle già buone peculiarità ambientali.



<p style="text-align: center;"><b>4</b></p> <p>Edifici edificati antecedentemente al 1940, allo stato attuale privi di valore storico e architettonico e in parti di territorio prive di valore ambientale</p>	<p>È quella parte del patrimonio edilizio esistente che, seppur edificato antecedentemente al 1940, non conserva alcun particolare pregio architettonico, storico e ambientale. È riportato nella carte delle Invarianti Strutturali in quanto connota la maglia dell'edificato storico del Comune e il grado di "protezione" si limita solo a questo aspetto importante.</p> <p>Gli interventi ammissibili sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Addizione Volumetrica di cui al Sistema, Sub-sistema o U.T.O.E. nella quale sono inseriti. Ogni proposta dovrà espressamente prevedere interventi di valorizzazione, ove possibile, della riconoscibilità della maglia storica dell'edificato (resede di pertinenza, viabilità bianca di accesso, cippi, edicole, alberature di confine, ecc.).</p>
<p style="text-align: center;"><b>5</b></p> <p>Pertinenze</p>	<p>Sono edifici a corredo di un più importante fabbricato posti in prossimità del medesimo riconoscibili per la forma planivolumetrica diversa, per i materiali e le finiture, in genere di minor pregio. Tali manufatti seguono, per l'importanza, la valutazione data all'edificio principale e sono direttamente legate a quest'ultimo in ordine al grado di intervento possibile.</p>
<p style="text-align: center;"><b>6</b></p> <p>Edifici a Corte, nella parte di territorio collinare Edifici aggregati a cascina nella pianura</p>	<p>Costituiscono patrimonio edilizio di importanza storica, architettonica e ambientale, oltre che aggregazioni urbanistiche di assoluto pregio, connotabili e riferibili a precise epoche storiche, legate all'uso delle risorse del suolo e alle diverse forme di aggregazione sociale. Come già indicato nella relazione del quadro conoscitivo e nelle norme del P.S., costituiscono patrimonio da tutelare, salvaguardare e valorizzare.</p> <p>Il grado di tutela riguarda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'edificio singolo, in quanto risultante dalle singole proprietà e dagli usi;</li> <li>- l'aggregazione urbanistica e planivolumetrica.</li> </ul> <p>Gli interventi sul patrimonio esistente, senza ampliamento di superfici e volumi, potranno essere eseguiti nel rispetto del grado di tutela attribuito all'edificio stesso; quelli con ampliamento di superficie e volume potranno essere eseguiti, sempre nel rispetto del grado di tutela attribuito all'edificio o alla corte nel complesso, dietro presentazione di un Piano Unitario d'Intervento di cui all'art.15.18 che indichi planivolumetricamente la soluzione progettata, nel contesto generale. In tal modo sarà possibile controllare lo sviluppo armonico di queste aggregazioni, assimilabili a micro centri-storici, di volta in volta, ad ogni proposta di intervento, modificandolo quando se ne ravvisi la motivata richiesta, tenendo sempre conto della invariante di tutela generale del tessuto edilizio esistente e della tipicità dell'aggregazione. Pertanto non potranno essere ridotte le superfici storicamente "comuni" (piazzette, aia, strade comuni, usi civici, pozzi e cisterne comuni, ecc.), non potrà essere modificata la tipologia di impianto, dovranno essere riportati in luce i materiali di finitura originariamente usati, ricostituite le alberature comuni, e quanto altro serva e sia importante per un completo recupero degli aggregati stessi: gli interventi edilizi dovranno costituire una occasione irrinunciabile per la tutela e la valorizzazione di questi assetti abitativi. Alcune delle corti di origine rurale sono oramai inserite nel tessuto urbano dei centri. E' necessario, laddove ancora sono esistenti i segni e i caratteri della originaria struttura a corte, effettuare gli interventi previsti nel rispetto dei caratteri originari evitando recinzioni, mantenendo colori, materiali, ecc. analoghi.</p>
<p style="text-align: center;"><b>7</b></p> <p>Edifici - invarianti contenuti nella carte del P.S. non analizzati e non numerati</p>	<p>Sono edifici già contenuti nella carta delle Invarianti Strutturali del P.S. vigente che, ad una più attenta indagine, si sono rivelati non più esistenti nella loro originaria conformazione (demoliti e ricostruiti, anche per eventi bellici) e quindi oggi di nessun valore, per questi edifici sono possibili tutti gli interventi ammessi per il patrimonio edilizio esistente nella U.T.O.E. di riferimento e nelle zone omogenee ove sono compresi.</p>

Legenda Sistemi, Subsistemi ed UTOE

<i>Sistemi, Subsistemi e UTOE - Denominazione</i>	
P	Sistema Territoriale di Pianura
P1	Subsistema Ambientale dell'Arno
P2	Subsistema Territoriale de l'Usciana
P2A	UTOE del Parco Tecnologico e servizi
P3	Subsistema Territoriale Insediativo agricolo di Pianura
P3A	UTOE di Castelfranco a prevalente carattere residenziale
P3B	UTOE di Castelfranco a prevalente carattere produttivo
P3C	UTOE delle Aree agricole di pertinenza fluviale
C	Sistema Territoriale di Collina
C1	Subsistema Ambientale del lago di Bientina
C2	Subsistema Ambientale delle Cerbaie
C2A	UTOE di Staffoli a prevalente carattere residenziale
C3	Subsistema Territoriale Insediativo agricolo e delle Corti
C3A	UTOE di Orentano a prevalente carattere residenziale
C3B	UTOE di Villa Campanile a prevalente carattere residenziale
C3C	UTOE di Galleno a prevalente carattere residenziale
C3D	UTOE di Chimenti a prevalente carattere residenziale

Legenda Zone omogenee

<i>Zona</i>	<i>Descrizione</i>
A	Insedimenti storicizzati
B1	Insedimenti saturi di completamento a prevalente carattere residenziale
B2	Insedimenti di completamento a prevalente carattere residenziale
B3	Aree di completamento a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto convenzionato
C1	Aree di espansione residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione
C2	Aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi
D1	Insedimenti di completamento produttivo a prevalente destinazione commerciale
D2	Aree di espansione produttiva a prevalente destinazione commerciale
D2c	Aree di espansione produttiva a prevalente destinazione commerciale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione
D3	Insedimenti di completamento produttivo a prevalente carattere artigianale e industriale
D4	Aree di espansione produttiva a prevalente carattere artigianale e industriale
D4c	Aree di espansione produttiva a prevalente carattere artigianale e industriale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione
D5	Aree di espansione produttiva a prevalente carattere terziario e tecnologico
D5c	Aree di espansione produttiva a prevalente carattere terziario e tecnologico soggette a piani attuativi in corso di esecuzione
D6	Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali inerti
E1	Aree agricole di pianura ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Pianura P3
E2	Aree agricole di pianura ricomprese nell'U.T.O.E. delle Aree agricole di pertinenza fluviale P3C
E3	Aree agricole di pianura ricomprese nel Subsistema Territoriale dell'Usciana P2
E4	Aree ricomprese nel Subsistema Ambientale dell'Arno P1
E5	Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti C3
E6	Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale delle Cerbaie C2
E7	Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale del Lago di Bientina C1
Ed	Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto
Er	Aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico nel territorio aperto
F1	Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche
F2	Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo e/o turistico-ricettivo
F3	Aree destinate a verde privato
P	Aree destinate a parcheggi pubblici
R	Aree e/o immobili soggetti a recupero urbanistico all'interno delle U.T.O.E.

Elenco degli edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale nel territorio aperto: individuazione delle categorie di intervento ammissibili

<i>N° Edificio</i>	<i>Subsistema</i>	<i>Zona Omogenea</i>	<i>Categoria di Intervento</i>
201	C3	E5	2
202	C3	E5	3
203	C3	E5	3
204	C3	E5	3-6
205	C3	E5	5-6
206	C3	E5	3-6
207	C3	E5	2-6
208	C3	E5	3
209	C3	E5	2
210	C3	E5	5
211	C3	E5	2-6
212	C3	E5	5-6
213	C3	E5	3
214	C3	E5	3
215	C3	E5	2
216	C3	E5	2
217	C3	E5	5
218	C3	E5	3
219	C3	E5	2
219a	C3	E5	5
219b	C3	E5	5
220	C3	E5	2
221	C3	E5	2
222	C3	E5	5
223	C3	E5	5
224	C3	E5	2
225	C3	E5	4
226	C3	E5	5
227	C3	E5	2
228	C3	E5	3
229	C3	E5	2-6
230	C3	E5	2-6
231	C3	E5	2-6
232	C3	E5	2-6
233	C3	E5	5-6
234	C3	E5	5-6
235	C3	E5	3
236	C3	E5	3
237	C3	E5	3-6
238	C3	E5	5-6
239	C3	E5	3-6
240	C3	E5	3-6
241	C3	E5	5-6
242	C3	E5	3-6
243	C3	E5	5-6
244	C3	E5	3-6
245	C3	E5	2-6
246	C3	E5	2
247	C3	E5	3-6
248	C3	E5	5-6
249	C3	E5	5-6
250	C3	E5	3-6