

ristrutturazione edilizia "D3" esclusivamente finalizzati all'adeguamento dell'immobile alla destinazione "residenziale o in alternativa turistica ricettiva o mista , servizi di prevalente interesse pubblico e privato, con l'esclusione di caserme, e di tutte le utilizzazioni incompatibili con il valore storico-architettonico dell'edificio".

con il rispetto delle seguenti disposizioni:

- soluzioni di facciata tipologicamente contestualizzate alla connotazione attuale dell'edificio in modo da mantenere i valori estetici ed architettonici delle facciate principali;
- nel caso di intervento residenziale numero non superiore a 6 unità con dimensioni superficie complessiva non inferiore a mq 60;
- mantenimento dell'organicità degli spazi esterni;
- accesso carrabile mantenimento e adeguamento alla normativa di cds;

Al termine dei lavori di adeguamento/mutamento di destinazione dell'edificio gli interventi ammissibili saranno quelli previsti dal comma 6 delle presenti norme.

Art.71 L'ambito dell'edificato di recente formazione

1. L'ambito dell'edificato di recente formazione, corrispondente alla zona territoriale omogenea B, si articola nelle seguenti categorie di unità di spazio:
 - a) Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto , "B1": si tratta di ville, villette o palazzine di limitato o nullo interesse architettonico o ambientale, circondate su tre o quattro lati da spazi inedificati, sistemati a verde o a parcheggi privati. Il sistema edificio-lotto, costituisce un riferimento urbano definito e percepibile.
 - b) Aree ad edificazione aperta prive d'assetto urbano coerente e percepibile, "B2": sono aree edificate spesso in frangia allo sviluppo urbano, contraddistinte dalla carenza del disegno urbanistico e/o tipologico.

- c) Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano discendente da un disegno unitario o comunque configurabile come un'unità di spazio, "B3": si tratta d'aree in cui la sistemazione unitaria è nettamente percepibile e distinguibile dagli altri sistemi d'edificazione, spesso il presupposto unitario evidenzia in se carenze d'integrazione con il sistema insediativo principale.
- d) Aree di completamento residenziale, "B4": sono le aree interne agli insediamenti urbani consolidati, organizzate in lotti liberi o parzialmente edificati, a cui il R.U. assegna capacità edificatoria.
- e) Aree sottoposte a concessione secondo il previgente S.U. : sono le aree sottoposte a trasformazioni urbanistiche-edilizie, in conformità al previgente strumento urbanistico. Per la disciplina specifica di dette aree si dovrà fare riferimento alle categorie di unità di spazio assegnatele sugli elaborati di R.U, in riferimento a quelle sopra descritte.
- f) Aree sottoposte a P.A. vigenti: sono le aree sottoposte a trasformazioni urbanistiche-edilizie, in conformità al previgente strumento urbanistico. Per la disciplina specifica di dette aree si dovrà fare riferimento alle categorie di unità di spazio assegnatele sugli elaborati di R.U in riferimento a quelle sopra descritte.

2. Sugli edifici compresi nella categoria delle Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto "B1", fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 2 alle presenti norme, sono ammesse in relazione agli articoli 27 le seguenti categorie di intervento:

A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,F,H,I,L,M,M1,N,Tr6a,Tr7,Tr8,Tr10 e Tr11.

Nel caso l'intervento **Tr6a** sia operato per sopraelevazione, non è ammessa superare l'Hmax di 8,6 m, data come somma di altezze utili, e comunque le altezze massime prescritte dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

In caso di intervento **Tr7** sono prescritti i seguenti parametri:

Rc max: 30 %, o quello esistente;

Altezza massima (Hmax) : 8,6 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

6) La nuova edificazione, intervento Tr1 sulle Aree di completamento residenziale, "B4" è disciplinata nel modo seguente:

a) **Permessi di Costruire Convenzionati (o con atto d'obbligo):** individuazione comparti di intervento tramite l'**allegato 1a** ivi comprese le opere di urbanizzazione eventualmente da realizzare.

Tali zone sono disciplinate dai seguenti parametri nel rispetto dell'articoli 31 e 32 delle presenti norme:

-) parametri comuni :

Rc max: 30 %, o quello esistente;

Altezza massima (Hmax) : 8,6 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

Distanza minima dai fabbricati: 10 m, o quella esistente e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;



Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici: 5 m, e/o distanze diverse secondo i contenuti dell'art.35 delle presenti norme;

Distanza minima dalle strade: 7,5 m, e/o in conformità ai contenuti dell'art. 35 delle presenti norme ;





H max. recinzioni: 2,00 m, o quelle esistenti. **Nel sistema di collina la realizzazione di nuove recinzioni è ammessa con l'uso di reti metalliche o lignee eventualmente integrate con essenza arbustive locali. L'altezza delle recinzioni ad eccezione di quelle verdi non deve superare 2,00 m ed essere obbligatoriamente composte da : m.1,20 di superficie opaca (chiusa) e la restante altezza di superficie trasparente (aperta). E' concesso l'utilizzo del calcestruzzo armato solo per le situazioni ove vi sia la necessità statica imprescindibile del contenimento e comunque deve essere previsto uno strato di rivestimento congruo con i materiali e le tradizioni locali.**

-) parametri specifici per singoli interventi/lotti la lettera di riferimento trova corrispondenza con i grafici di cui all'allegato 1a :






b4) UTOE 4B VOLPAIA SUD TAVOLA N : 8

 simbolo e n° di riferimento.	Superficie Territoriale (Sf)	Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	Superficie Utile lorda (Sul)	Abitanti equivalenti	Prescrizioni particolari
18 	<i>Mq.3051</i>	<i>0,176</i>	<i>Mq.540</i>	<i>13,50</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a sei unità immobiliari , unifamiliari o bifamiliare ;

b4') UTOE 4B VOLPAIA NORD TAVOLA N : 8

 simbolo e n° di riferimento.	Superficie Territoriale (Sf)	Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	Superficie Utile lorda (Sul)	Abitanti equivalenti	Prescrizioni particolari
17  da eliminare	<i>Mq.745</i>	<i>0,134</i>	<i>Mq.100</i>	<i>2,50</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto una unità immobiliare unifamiliare;
53 	<i>Mq.7959</i>	<i>0,025</i>	<i>Mq.200</i>	<i>5,00</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari unifamiliare o bifamiliare;
57 	<i>Mq.372</i>	<i>0,376</i>	<i>Mq.140</i>	<i>3,5</i>	possibilità di edificare massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto una unità immobiliare unifamiliare

b5) UTOE 13 BOTTEGHINO TAVOLA N : 9

 simbolo e n° di riferimento.	Superficie Territoriale (Sf)	Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	Superficie Utile lorda (Sul)	Abitanti equivalenti	Prescrizioni particolari
19 	<i>Mq.1110</i>	<i>0,180</i>	<i>Mq.200</i>	<i>5,00</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari unifamiliare o bifamiliare;
20 	<i>Mq.1184</i>	<i>0,168</i>	<i>Mq.200</i>	<i>5,00</i>	come lotto 19 
21 	<i>Mq.921</i>	<i>0,217</i>	<i>Mq.200</i>	<i>5,00</i>	A specificazione delle destinazioni ammissibili di cui al comma 4 è prevista la realizzazione di edificio a servizio privato alle persone e cose (artigianato di servizio e