



# **COMUNE DI BUTI**

(Provincia di PISA)

## **REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO**

**ALLEGATO "A" Disposizioni diversificate in rapporto alle specificità dei singoli Comuni.**

## INDICE

### TITOLO I

#### Disposizioni diversificate

##### Capo I - Norme specifiche

**Art. 1** - Spazi coperti di pertinenza dei pubblici esercizi, attività agrituristiche, manufatti di servizio all'attività venatoria, etc.

**Art. 2** – Piscine

**Art. 3** – Salvaguardia e formazione del verde

**Art. 4** – Recinzioni lungo le strade pubbliche, muri di contenimento, obblighi, allineamenti

**Art. 5** – Serre Bioclimatiche e strutture per montaggio pannelli solari o fotovoltaici

##### Capo II – Norme Transitorie

**Art. 6** – Premessa

**Art. 7** – Commissione Paesaggistica

**Art. 8** – Direttive per la bioedilizia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili

**Art. 9** – Elementi complementari e d'arredo.

## TITOLO I

### Disposizioni diversificate

Le presenti norme trovano applicazione nel territorio del Comune di Buti, in dipendenza di specificità territoriali e normative.

#### Capo I

#### Norme specifiche

**Art. 1- Spazi coperti di pertinenza dei pubblici esercizi, attività agrituristiche, manufatti di servizio all'attività venatoria etc.**

**Ad integrazione dell'art 49 del REU**

1. Entro certi limiti di consistenza edilizio-urbanistica, gli spazi coperti annessi alle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar – ristoranti – ecc.), agriturismi o strutture turistico-ricettive, assumono carattere pertinenziale irrilevante ai fini del carico urbanistico, in quanto destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio (su proprietà privata e/o dietro concessione di spazio pubblico). La concessione dello spazio pubblico disciplinerà il periodo di permanenza della struttura. A tal fine dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

- a) per i pubblici esercizi le dimensioni delle opere pertinenziali non potranno essere superiori a quella utile del locale principale e comunque non superiore a **mq. 45**;
- b) per gli agriturismi e le strutture turistiche-ricettive le dimensioni delle opere pertinenziali, non dovranno superare **mq. 100**;
- c) non potranno essere dotati di impianti tecnologici salvo quelli strettamente necessari, né essere collegati ai servizi urbani;
- d) la struttura dei sostegni dovrà avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le chiusure laterali non dovranno essere autoportanti;
- e) il periodo di permanenza delle chiusure laterali del manufatto non potrà essere superiore a 8 mesi e dovrà risultare preventivamente autorizzato dal comune; in caso di nuova richiesta per l'anno successivo, essa può essere reiterata con una semplice comunicazione in caso di struttura uguale a quella precedente ovvero con nuova autorizzazione nel caso di struttura con caratteristiche e ubicazione sostanzialmente diverse da quella precedente.

2. Per tali manufatti si dovranno osservare le distanze dai fabbricati e dai confini in applicazione a quanto prescritto nel Codice Civile e la distanza dalla strada non inferiore a mt 3,00 fatto salvo concordare con l'UTC distanza inferiore in presenza di condizioni particolari, non inferiore a quella che consenta il transito delle persone su marciapiede.

La distanza dai limiti di zona destinati o con previsione di destinazione pubblica dovrà risultare non inferiore a mt 5,00, salvo deroga concessa dall' A.C.

3 Gli elementi di arredo da giardino e gli spazi pertinenziali privi di rilevanza edilizia, ai sensi dell'art. 137 della Legge regionale n. 65/2014, possono non rispettare le distanze "minime dai fabbricati" di ml 3,00, se trattasi di unica proprietà sia dell'immobile che del resede.

4. E' consentita la realizzazione nel territorio agricolo di manufatti a supporto dell'attività venatoria ai cinghiali, per ogni squadra di caccia regolarmente iscritta.

I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti dimensionali:

-Superficie utile massima **mq. 60**;

-Altezza media non superiore a **mt. 2,40**;

I manufatti saranno realizzati con struttura portante e tamponamenti in legno, copertura a capanna con materiale impermeabile e sovrastante manto in canniccio o similare.

Per tali manufatti si dovranno osservare le distanze dai fabbricati, dalla strada, dai confini e dai corsi d'acqua; sono ammesse deroghe all'art. 29.9 del PTC.

Per la realizzazione di dette strutture dovrà essere depositata una segnalazione certificata di inizio attività, previa autorizzazione del proprietario del terreno e nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici.

**5.** I manufatti di cui al presente articolo non hanno rilevanza ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi, del carico urbanistico e dovranno essere rimossi in caso di cessazione dell'attività.

**6.** I manufatti che non hanno rilevanza ai fini dei parametri urbanistici-edilizi e del carico urbanistico, se realizzati all'interno di una stessa proprietà, non devono rispettare le distanze previste tra i fabbricati esistenti.

All'interno del tessuto urbano sono consentite la realizzazione di piccole strutture per il ricovero di animali domestici, tipo voliere o similari, mentre sono vietate strutture, recinzioni e quant'altro per la detenzione e ricovero degli animali da cortile.

## **Art. 2 – Piscine**

### **Ad integrazione dell'art 50 del REU**

Sono ammessi locali tecnici per l'alloggiamento degli impianti di trattamento delle acque, delle attrezzature e/o per uso spogliatoi e magazzino, purché realizzati contro terra almeno su tre lati o ricavati in locali preesistenti; in caso di impossibilità tali volumi tecnici e spogliatoi potranno essere costruiti anche fuori terra, purché con le stesse caratteristiche di finitura e decoro del fabbricato principali, con superfici massime di mq. 9 e altezza non superiore a mt. 2,20 per i locali tecnici e mt. 2,40 per gli spogliatoi, fatto salvo il rispetto delle distanze previste per le pertinenze. La superficie dei volumi tecnici e degli spogliatoi fuori terra potrà superare mq 9,00 per attività agrituristiche o turistico-ricettive per comprovate esigenze dettate dalla normativa di settore.

## **Art. 3- Salvaguardia e formazione del verde**

### **Ad integrazione dell'art 51 del REU**

**1.** In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo ed il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico dovranno esplicitare tale tutela.

**2.** Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature in aree e a bosco o assimilate, come definite dalla R.T. n. 39/2000.

**3.** In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante; in particolare si devono evitare quei tipi di proiettori che producano calore tale da danneggiare le piante.

**4.** Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni, gas, acqua, energia elettrica, telecomunicazioni, fognature, ecc.) devono osservare

distanze precauzionali tali da non compromettere gli apparati radicali delle alberature esistenti.

5. E' vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo, per attività industriali od artigianali in genere.

6. In caso di abbattimento di essenze arboree di alto fusto in aree non considerate bosco ai sensi della R.T. n. 39/2000 è prescritto il reimpianto delle stesse o di altre essenze similari, ubicate anche in altra posizione sul lotto di pertinenza interessato. Tali interventi sono soggetti a comunicazione.

#### **a) Interventi di nuova edificazione**

1. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde sul terreno permeabile secondo gli standard fissati dal Regolamento Urbanistico gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde.

2. La scelta delle specie deve avvenire nel rispetto di varietà ed essenze autoctone.

3. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da rispettare quanto previsto dal codice civile.

#### **b) Giardini ed orti privati**

Dovranno essere mantenuti e condotti privilegiando il decoro estetico ambientale dei luoghi, soprattutto nelle prospicienti aree pubbliche e in quelle più esposte alla vista , in particolare:

1) Dovranno essere evitate del tutto *baracche, capanne, pollai ecc.* specie se costruiti con materiale di recupero quali assi, lastre di plastica o di metallo, cartelloni, reti ecc.;

2) Eventuali complementi di servizio quali ad esempio alloggiamenti di serbatoi e condutture dovranno essere collocati in posizione non visibili.

#### **Art 4 – Recinzioni lungo le strade pubbliche, muri di contenimento - obblighi, allineamenti**

##### **Ad integrazione dell'art 52 del REU**

1. Nelle zone di espansione e di completamento lungo le strade pubbliche si dovranno prevedere marciapiedi di larghezza non inferiore a ml. 1,50 eseguiti a cura e spese del titolare del permesso di costruire con arretramento della recinzione previa richiesta del privato e redazione del verbale di allineamento da parte dell'UTC, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico vigente; nelle altre zone del centro abitato per nuove recinzioni o per rifacimenti di quelle esistenti è fatto obbligo il rispetto degli allineamenti esistenti.

2. In caso di dislivello tra due proprietà confinanti l'altezza della recinzione sarà misurata dalla parte che si trova alla quota più alta; in ogni caso il muro di contenimento non potrà superare l'altezza di ml. 3,00 onde non costituire corpo di fabbrica al fine del computo delle distanze dai confini e tra fabbricati. Per altezze superiori, comunque nei limiti di mt 3,50 della parte in muratura, dovrà essere stipulato fra confinanti atto pubblico registrato e trascritto.

La soprastante recinzione ai muri di contenimento, potrà essere costruita con inferriata, rete o con siepe con altezza massima di cui all'art. 52; la parte in muratura delle recinzioni non può superare ml 1,20.

Nelle zone a valenza paesaggistica sono da privilegiare contenimenti dei terreni con interventi di ingegneria naturalistica.

La finitura del muro di contenimento dovrà essere concordata con l'U.T.C. in relazione ai caratteri dell'ambiente in cui si colloca.

Le recinzioni metalliche ed in particolare quelle con rete a maglia sciolta devono essere affiancate da siepi di piante sempreverdi almeno di pari altezza. E' vietato l'uso di pali di sostegno in cemento.

#### **Art. 5 – Serre Bioclimatiche e strutture per montaggio pannelli solari o fotovoltaici** **Ad integrazione dell'art 57 del REU**

1. Sono ammesse serre solari bioclimatiche quali spazi ottenuti mediante realizzazione di struttura con vetrata trasparente nelle aree pertinenziali di edifici, su terrazze, lastrici solari o ai piani terra (nel patrimonio edilizio esistente con eventuale chiusura di loggiati o con corpi aggiunti in armonia con la tipologia del fabbricato) con funzione di captazione solare e ombreggiamento estivo delle facciate, finalizzati al risparmio energetico certificata mediante calcolo dell'energia risparmiata e verifica del benessere igrometrico durante l'arco dell'anno; dette serre, collegate direttamente all'unità immobiliare a servizio (solo residenze o uffici) non potrà superare la superficie di calpestio complessiva pari a mq 30 e un'altezza in gronda pari a mt 3,00.

2. Al fine di incentivare migliori soluzioni per il montaggio di pannelli solari o fotovoltaici sono ammesse strutture di altezza media non superiore a mt 2,40 realizzate con materiali leggeri e semplicemente ancorate al suolo a servizio di insediamenti esistenti o di nuova costruzione. La superficie di dette strutture deve risultare strettamente limitata all'autoconsumo.

3. Tali manufatti non sono ammessi nelle **zone A1** di valore storico e ambientale, mentre sono consentite nelle **zone A2** di rispetto vicinale e ambientale. Essi dovranno essere commisurati all'effettivo fabbisogno energetico dell'u.i.u. a cui sono collegate e garantire la prioritaria tutela dei valori storici, architettonici, ambientali e paesaggistici del tessuto edificato e delle aree ad esso circostanti. Non sono rilevanti ai fini dei parametri urbanistici-edilizi e del carico urbanistico.

## Capo II

### Norme Transitorie

#### **Art. 6 - Premessa**

Le disposizioni di cui al presente **Capo** conservano efficacia fino alle loro modifiche e/o integrazioni.

#### **Art. 7 – Commissione Paesaggistica**

Nelle more dell'istituzione di una Commissione unificata per il Paesaggio in forma associata, il Comune di Buti continua ad operare con la Commissione per il Paesaggio vigente.

#### **Art. 8 – Direttive per la Bioedilizia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili**

In attesa delle predisposizione di un Regolamento Comunale per la promozione di Bioedilizia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili, per l'accesso agli incentivi economici e urbanistici, si rinvia alla Legge Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014.

#### **Art. 9 – Elementi complementari e d'arredo**

##### **Ad integrazione degli artt. 62, 63, 64, 65, 66, 67 del REU**

Per quanto riguarda gli articoli di cui sopra, il Comune di Buti ha approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 9 in data 28.04.2015 il "*Regolamento per l'installazione di mezzi pubblicitari*" che disciplina la materia in oggetto. Pertanto nel rispetto del predetto atto consiliare si integra gli articoli sopra richiamati ed eventualmente gli altri del R.E.U. che trattano la materia in questione.