

COMUNE DI FIRENZUOLA

Provincia di Firenze

REGOLAMENTO URBANISTICO

Legge Regionale n. 1 del 3/1/2005

Progetto

ing. arch. Pier Lodovico Rupi
arch. Mario Maschi

Consulenza geologica

dott. Vittorio D' Oriano

Consulenza agro-forestale

dott. Umberto Cavini

Consulenza socio-economica

dott. Cecilia Cappelli

Variante del centro storico L.R.59/80

arch. Arcadio De Zordo

Indagine sul P.E.E. extra-urbano L.R.59/80

arch. Maurizio De Zordo

Indagine sul P.E.E. zone omogenee "A"

arch. Maurizio De Zordo

Coordinamento Comunale

ing. Paolo Del Zanna

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE N. 23

VARIANTE N. 29

VARIANTE N. 35

TESTO COORDINATO

Progettista: Ing. Paolo Del Zanna

Normativa di attuazione

Art. 1 - Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico indica gli interventi ammessi nel territorio comunale, specificando condizioni e prescrizioni, in conformità a quanto contenuto nel Piano Strutturale

Art. 2 - Vigore di atti comunali precedentemente assunti

Il Regolamento Urbanistico assume i disposti e le indicazioni dei seguenti atti precedentemente approvati:

1 - Indagine sul P.E.E. (Patrimonio Edilizio Esistente) nelle zone territoriali omogenee "A" ed assimilabili (Variante al P.R.G. ex art. 5 L.R.59/1980)

2 - Indagine sul P.E.E. (Patrimonio Edilizio Esistente) in ambito extra-urbano;

3 - Variante al P.R.G. ex art. 40 L.R. 5/1995 del centro storico di Firenzuola.

4 - Regolamento Edilizio Comunale

Le prescrizioni degli atti ai punti **1**, **2** e **3** si intendono applicabili limitatamente agli immobili classificati di "valore rilevante" e agli immobili classificati di "valore"; per tutti gli interventi che comportano modifica dell'aspetto esteriore di tali edifici, deve essere acquisito preventivo atto di assenso da parte della Commissione Edilizia comunale.

Per gli altri immobili compresi negli atti ai punti **1**, **2** e **3**, ma diversamente classificati, gli stessi atti non hanno vigore e si applica solo la normativa degli articoli seguenti.

Restano in vigore le lottizzazioni già approvate e convenzionate al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico.

Sono fatte salve le modifiche alle suddette introdotte nelle tavole del Regolamento Urbanistico stesso.

Art. 3 - Atti del Piano Strutturale assunti nel Regolamento Urbanistico

I seguenti atti del Piano Strutturale sono assunti nel Regolamento Urbanistico con valore prescrittivo per le parti di territorio non comprese nelle U.T.O.E.:

Tav. 1B – 2 Aree sensibili vulnerate da fenomeni di esondazione

e soggette a rischio idraulico

Tav. 1B – 1 Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio

Tav. 1B – 1 Ambiti per l'istituzione di parchi, riserve ed aree di interesse locale ai sensi della LR 49/95

Tav. 1B – 1 Aree di protezione paesistica ed ambientale.

Come meglio illustrato anche nella tav. 2 e nelle successive tavole di dettaglio, dalla 2A alla 2N.

Per gli immobili compresi nelle tavole sopraelencate e non inclusi nelle U.T.O.E. prevale la norma delle Invarianti. Per questi è ammessa la manutenzione straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e, dove consentito, l' incremento di volume del 30% previsto dall' art. 19 del Piano Strutturale. Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

Sono inoltre assunti nel Regolamento Urbanistico con valore prescrittivo i seguenti atti del Piano Strutturale:

Tav. 1A Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.)

Tav. 1B – 2 Biotipi e Geotipi

Relazione Geologica e Tavola della Pericolosità

Art. 4 - Varianti successive

Trascorsi tre anni dall'approvazione e dopo ogni successivo periodo di tre anni, il Regolamento Urbanistico viene sottoposto alla verifica dell' attuazione. Il Regolamento Urbanistico può essere variato e/o integrato con atti successivi, alla condizione di rimanere conforme a quanto contenuto nel Piano Strutturale

Art. 5 - Territorio di interesse agriturismo

L'intero territorio comunale è considerato di interesse agriturismo.

L'attività venatoria e lo sport del cavallo, in quanto integrativi dell'attività agricola, sono riconosciuti come attività peculiari del territorio comunale.

Il Regolamento Urbanistico assume le aziende agriturismo-venatorie istituite dall'Amministrazione Provinciale.

Art. 6 - Sviluppo sostenibile

Il Regolamento Urbanistico è fondato sul principio dello sviluppo sostenibile, qualitativo e quantitativo, in riferimento alle seguenti risorse: patrimonio edilizio esistente, attività produttive, cave, patrimonio zootecnico, aree di particolare suscettività agricola, aree boscate, aree montane, corsi d'acqua, presistenze storiche e culturali, sistemi ambientali, particolarità geomorfologiche.

Art. 7 - Risorse

Gli interventi, ancorchè risultino ammissibili rispetto alla norme seguenti, sono comunque da verificare in riferimento ai seguenti aspetti:

a - aree boscate e loro situazioni di criticità in riferimento ai fenomeni di antropizzazione connessi con le previsioni insediative od infrastrutturali.

b - corsi d'acqua e loro situazioni di criticità in riferimento ai fenomeni di esondazione ed inquinamento

c - versanti collinari e loro situazioni di instabilità in riferimento ai fenomeni di frana

d - zone di escavazione, sia come fattori di alterazione morfologica, sia per gli effetti che possono indurre nel sistema idrico, geologico e vegetazionale

e - sistemi paesaggistici, intesi come ambiti particolari, con caratteristiche morfologiche o visuali specifiche (crinali montani, sistemi geomorfologici particolari, punti di vista panoramici ecc.)

f - sistemi storici, centri e nuclei storici e ogni altro elemento del territorio introdotto dall'uomo che contribuisce a definirne l'immagine (vecchi percorsi, terrazzamenti, sistemi vegetazionali ordinati, sistemazioni agrarie ecc.)

Art. 8 - Compensazioni

Per compensare l'eventuale effetto ambientale negativo, gli interventi devono presentare anche effetti ambientali positivi (restauro, forestazione, regimazione delle acque, consolidamento del terreno, depurazione ecc.) in modo da controbilanciare ogni possibile riduzione delle risorse disponibili.

Art. 9 - Vincolo idrogeologico

Il Regolamento Urbanistico riporta le zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi R.D. 3267/1923.

Per qualsiasi intervento nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e nelle aree boscate si applica quanto previsto dalla Legge Regionale n. 39/2000, così come successivamente modificata ed integrata, e dal Regolamento Forestale Regionale vigente.

Art. 10 – Zone di interesse archeologico

Il Regolamento Urbanistico riporta le zone di interesse archeologico. Nelle zone di interesse archeologico non è ammessa alcuna edificazione.

Art. 11 - Pericolosità geologica

Il Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi in riferimento alle seguenti quattro classi di pericolosità geologica:

- classe 1 - pericolosità irrilevante
- classe 2 - pericolosità bassa
- classe 3a - pericolosità medio bassa
- classe 3b - pericolosità medio alta
- classe 4 - pericolosità alta

Per ciascuna classe di pericolosità la relazione geologica indica la relativa modalità costruttiva.

Art. 12 - Rischio idraulico

Il rischio idraulico e le norme e prescrizioni conseguenti sono determinati all'interno delle U.T.O.E. dal PSAI dell' Autorità di Bacino del Reno e dallo studio idraulico elaborato dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale per quanto riguarda l' UTOE del Capoluogo.

Il rischio idraulico, le norme e prescrizioni conseguenti sono determinati all'esterno delle U.T.O.E. dalle tavole del Piano Strutturale di cui al precedente art. 3.

Art. 13 - Controllo della qualità dell'aria

Il Regolamento Urbanistico si propone l'obiettivo del controllo della qualità dell'aria.

Gli interventi per nuove attività produttive devono assumere l'impegno alla dotazione di impianti di abbattimento dell'inquinamento dell'aria per fumi, polveri, esalazioni.

Le attività produttive esistenti devono adeguarsi alle condizioni previste per le nuove attività produttive entro tre anni dalla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

L' Amministrazione comunale attraverso gli atti dei responsabile dei settori competenti provvederà a disciplinare i valori massimi di velocità e i sensi di marcia sulle strade comunali in maniera congruente con le scelte e le previsioni del presente Regolamento.

Art. 14 - Controllo dell'inquinamento acustico

Il Regolamento Urbanistico si propone l'obiettivo di ridurre l'inquinamento acustico.

Il Regolamento Urbanistico assume, in ottemperanza dell'art.4 della L.R. 89/1998, il Piano Comunale di Classificazione Acustica, riferito alle linee guida della DCR 77/2000.

Gli interventi per nuove attività produttive devono dimostrare il soddisfacimento di livelli ammissibili di rumorosità sugli edifici abitativi esistenti o di previsione, più prossimi.

Le attività produttive esistenti devono adeguare i propri impianti alle condizioni previste per le nuove attività produttive entro tre anni dalla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

Il divieto di segnalazioni acustiche è introdotto all'interno del capoluogo e dei nuclei abitativi compresi nelle U.T.O.E.

Art. 15 - Biotipi e Geotipi

Il Regolamento Urbanistico disciplina i Biotipi e i Geotipi segnalati nelle tavole del Piano Strutturale di cui all'art. 3.

I Biotipi e Geotipi sono assoggetti al rispetto assoluto. Nell'ambito naturale e nell'intorno dei Biotipi e dei Geotipi non è ammesso alcun intervento e non è ammessa alcuna opera di modificazione del territorio. I Biotipi e Geotipi nel territorio comunale sono i seguenti:

- Meandro delle Tre Croci	Rif. PTC 18/1
- Monte Canda	Rif. PTC 18/2
- Monte Beni	Rif. PTC 18/3
- Sasso di Castro	Rif. PTC 18/4
- Peglio	Rif. PTC 18/5
- Rocca di Cavrenno	Rif. PTC 18/6
- Sasso di S. Zanobi	Rif. PTC 18/7
- Torrente Diaterna	Rif. PTC 18/8
- La Lastra	Rif. PTC 18/9
- Sasso della Mantesca	Rif. PTC 18/10

Art. 16 - Siti di Interesse Comunitario

Il Regolamento Urbanistico assume i Siti di Interesse Comunitario, perimetrati nelle tavole del Piano Strutturale di cui all'art. 3.

Gli interventi nell'ambito dei S.I.C. si devono conformare alle norme tecniche e alle indicazioni per le misure di conservazione dettate dalla Regione e dalla Amministrazione Provinciale in attuazione degli adempimenti della LR 56/2000.

I SIC nel territorio comunale sono i seguenti:

- Passo della Raticosa, Sasso S. Zanobi e Mantasca (Rif. PTC 18/1 - Sic 35)
- Sasso di Castro e Monte Beni (Rif. PTC 18/12 - Sic 36)
- Conca di Firenzuola (Rif. PTC 18/13 - Sic 37)
- Colla di Casaglia ed il Giogo (Rif. PTC 18/17 - Sic 38)

Art. 17 – Variante di valico, collegamento all'Autostrada A1, T.A.V.

La Variante dell' Autostrada del Sole (Variante di Valico), il collegamento dall'Autostrada del Sole al capoluogo e la linea ferroviaria per l'alta velocità (T.A.V.) con le relative fasce di rispetto, sono assunti nel Regolamento Urbanistico nella loro effettiva configurazione, ancorché non risultino perfettamente rappresentati negli elaborati grafici.

Eventuali piccole variazioni della grande viabilità e della T.A.V. in corso di costruzione sono assunte come vigenti.

Per l'esecuzione della Variante di Valico e della T.A.V. possono essere ammesse opere viarie, di cantiere, di installazione di macchinari e costruzioni accessorie, previa convenzione di impegno alla rimozione e alla riduzione in pristino al termine dell'esecuzione della Variante o della T.A.V.

Art. 18 - Altre opere sovracomunali

Sono considerate attrezzature di livello sovracomunale i seguenti manufatti:

- le scuole medie superiori e di formazione professionale;
- le attrezzature sanitarie e ospedaliere;

- i complessi sportivi e ricreativi urbani, al di sopra di una soglia di utenza stabilita dal piano di settore;
- le attrezzature per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e gli impianti di depurazione;
- gli impianti ENEL
- gli uffici di enti pubblici sovracomunali.

Sono considerate attrezzature di livello sovracomunale, le opere previste nel Programma Pluriennale di Investimenti della Regione e della Comunità Montana nella valle di Moscheta (il museo naturalistico, attrezzature per cavalli e interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente).

Tali attrezzature sono assunte, qualora necessario, nel Regolamento Urbanistico con apposite varianti di localizzazione.

Art. 19 - Norme costruttive per gli edifici esistenti residenziali o turistico-ricettivi

Per la trasformazione degli edifici residenziali o turistico ricettivi esistenti, sia all'interno sia all'esterno delle U.T.O.E. devono essere mantenute, eventualmente integrandole, le caratteristiche esistenti (gronde in pietra, facciate in pietra faccia-vista, cantonate, riquadri, scale e comignoli in pietra). Sono comunque fatte salve le indicazioni e le prescrizioni normative in materia, presenti nel Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Art. 20 - Norme di sistemazione esterna per gli edifici residenziali o turistico-ricettivi

Le sistemazioni delle aree esterne di pertinenza agli edifici residenziali devono essere adeguatamente definite con elaborati grafici che indichino la situazione preesistente con le essenze presenti e le modificazioni del progetto.

In tutti gli interventi, le aree esterne sono assoggettate alla conservazione, al risanamento e ove necessario, all'integrazione dei seguenti elementi territoriali preesistenti, anche se di carattere minore:

- maglia viaria

- vecchi manufatti (pozzi, edicole ecc.)
- alberature
- rete idrografica
- tessitura e sistemazione agraria, terrazzamenti, ciglionamenti
- altre opere di modificazione del territorio.

Le sistemazioni esterne dovranno rispettare il carattere preesistente, generalmente agricolo, eventualmente integrando le alberature con soggetti di specie autoctone. Nell'intorno dell'edificio è ammessa l'aggiunta di siepi di specie autoctona.

E' ammessa la creazione di vialetti a fondo bianco o pavimentato di larghezza massima metri 5 per l'accesso agli spazi di rimessa-auto.

Ove si riscontri la possibilità, è prescritta l'adozione di modalità dell'ingegneria naturalistica.

Le linee elettriche e telefoniche dovranno essere preferibilmente interrato fino ad almeno 50 metri dall'edificio.

Art. 21 - Cambio di destinazione e incremento delle unità abitative

Con eccezione degli immobili definiti di valore o di valore rilevante dagli strumenti urbanistici citati all'art. 2 delle presenti norme, vigono le norme del presente articolo.

Nell'ambito delle norme edilizie del Regolamento Urbanistico, nulla osta al cambio di destinazione di vani di altra destinazione in vani abitativi o turistico-ricettivi.

Nell'ambito delle norme edilizie del Regolamento Urbanistico, nulla osta all'aumento o alla diminuzione delle unità abitative, con esclusione delle le tipologie di monolocale per una o due persone.

Art. 22 - Sistemi e subsistemi

Il Regolamento Urbanistico suddivide il territorio comunale in quattro sistemi principali, suddivisi in dieci sub-sistemi, in riferimento ai tipi geomorfologici e ambientali, ai caratteri antropici e produttivi, alla storia dei luoghi e delle popolazioni.

I sistemi e i sub-sistemi sono i seguenti:

A - Sistema del Santerno

- sub-sistema di Firenzuola
- sub-sistema di gola di Castiglioncello

B - Sistema di Sasso di Castro- Montebeni- Colle di Canda

- sub-sistema del Parco Nord Est
- sub-sistema di Bruscoli

C - Sistema di frangia collinare

- sub-sistema di media collina di Piancaldoli
- sub-sistema di bassa collina di Le Valli

D - Sistema del crinale appenninico

- sub-sistema del Viola
- sub-sistema del Parco di Moscheta
- sub-sistema delle arenarie
- sub-sistema della Futa

Il Regolamento Urbanistico assoggetta i sub-sistemi a norme differenziate che si applicano nel sub-sistema, con eccezione degli ambiti compresi nelle U.T.O.E. e di quelli all'interno delle Invarianti di cui al precedente art. 3. Restano ferme e prevalgono le norme sul P.E.E. (patrimonio edilizio esistente) extraurbano ex art. 5 L.R. 59/80 e ex art. 40 della L.R. 5/1995.

Per tutti i sub-sistemi si richiama il rispetto dell'art. 7 e degli art. 19 e 20 della presente normativa.

Art. 23 - Sub-sistema di Firenzuola

Nel sub-sistema di Firenzuola, classificato di sviluppo agricolo, sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. n. 1/2005, Titolo IV, Capo III.

Per esigenze tecnologiche o di produzione degli edifici esistenti a destinazione produttiva è ammesso, in difformità all'art. 44, l'ampliamento fino al 50% della superficie coperta.

Art. 24 - Sub-sistema di Castiglioncello

Nel sub-sistema di gola di Castiglioncello, classificato di sviluppo ambientale, sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. n. 1/2005, Titolo IV, Capo III, e relativi regolamenti di attuazione, con eccezione delle nuove costruzioni.

Gli interventi sul territorio, anche a fini agrari, che comportino modificazioni morfologiche (spianature, infissione di sostegni fissi, modifiche del reticolo agrario, riduzione a coltivazione di terreni incolti ecc), possono essere eseguiti solo previa autorizzazione comunale che ne valuti gli effetti ambientali.

Per le costruzioni esistenti del cantiere dell'Alta Velocità sono ammesse, previo Piano di Recupero, ristrutturazioni urbanistiche senza aumento del volume complessivo per sole destinazioni turistico-ricettive.

Art. 25 - Sub-sistema del Parco Nord Est

Nel sub-sistema del Parco Nord Est, classificato di sviluppo ambientale, sono consenti gli interventi di cui alla L.R. n. 1/2005, Titolo IV, Capo III, a condizione che essi siano compatibili con i caratteri geologici ed ambientali del sub sistema e dello specifico ambito all'interno del quale questi si andranno a collocare.

Gli interventi sul territorio, anche a fini agrari, che comportino modificazioni morfologiche (spianature, infissione di sostegni fissi, modifiche del reticolo agrario, riduzione a coltivazione di terreni incolti ecc), possono essere eseguiti solo previa autorizzazione comunale che ne valuti gli effetti ambientali.

Questi interventi dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri geologici ed ambientali del sub sistema.

Sono ammessi nuovi impianti di allevamento del bestiame e ampliamenti degli impianti esistenti alla condizione che i nuovi impianti e gli ampliamenti siano ubicati in zone non di crinale, non comprese in ambiti vasti, non visibili dalla viabilità pubblica e che siano interamente

costruiti in legno, con il rispetto dell'art. 47 del Regolamento Urbanistico.

Art. 26 – Sub-sistema di Bruscoli

Nel sub-sistema di Bruscoli, classificato di sviluppo agricolo, sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. n. 1/2005, Titolo IV, Capo III.

Sono ammessi nuovi impianti di allevamento del bestiame, con il rispetto dell'art. 47 del Regolamento Urbanistico.

Sono ammesse strutture campeggistiche con punti di ristoro e strutture sportive previa redazione di strumento urbanistico attuativo esteso all'intera zona interessata dall'intervento.

Art. 27 - Sub-sistema di media collina di Piancaldoli

Nel sub-sistema di media collina di Piancaldoli, classificato di sviluppo agricolo, sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. n. 1/2005, Titolo IV, Capo III.

Sono ammessi nuovi impianti di allevamento del bestiame, con il rispetto dell'art. 47 del Regolamento Urbanistico.

Sono ammesse strutture campeggistiche con punti di ristoro e strutture sportive previa redazione di strumento urbanistico attuativo esteso all'intera zona di intervento.

Art. 28 - Sub-sistema di bassa collina di Le Valli

Nel sub-sistema di bassa collina di Le Valli, classificato di sviluppo agricolo, sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. n. 1/2005, Titolo IV, Capo III.

Sono ammessi nuovi impianti di allevamento del bestiame, con il rispetto dell'art. 47 del Regolamento Urbanistico.

Sono ammesse strutture campeggistiche con punti di ristoro e strutture sportive previa redazione di strumento urbanistico attuativo esteso all'intera zona interessata dall'intervento.

Art. 29 - Sub-sistema del Viola

Nel sub-sistema del Viola, classificato di sviluppo agricolo, sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. n. 1/2005, Titolo IV, Capo III.

Gli interventi sul territorio, anche a fini agrari, che comportino modificazioni morfologiche (spianature, infissione di sostegni fissi, modifiche del reticolo agrario, riduzione a coltivazione di terreni incolti ecc), possono essere eseguiti solo previa autorizzazione comunale che ne valuti gli effetti ambientali.

Sono ammessi nuovi impianti di allevamento del bestiame, con il rispetto dell'art. 47 del Regolamento Urbanistico.

Art.30 - Sub-sistema del Parco di Moscheta

Nel sub-sistema del Parco di Moscheta, classificato di sviluppo ambientale, sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. n. 1/2005, Titolo IV, Capo III, con eccezione delle nuove costruzioni.

Gli interventi sul territorio, anche a fini agrari, che comportino modificazioni morfologiche (spianature, infissione di sostegni fissi, modifiche del reticolo agrario, riduzione a coltivazione di terreni incolti ecc), possono essere eseguiti solo previa autorizzazione comunale che ne valuti gli effetti ambientali.

Questi interventi ammessi dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri geologici ed ambientali del subsistema.

Sono ammesse strutture campeggistiche con punti di ristoro e strutture sportive minori in aree prossime ai nuclei residenziali.

Tali interventi sono soggetti all'obbligo di redazione di strumento urbanistico attuativo esteso all'intera zona di intervento.

Art. 31 - Sub-sistema delle Arenarie

Nel sub-sistema delle arenarie, classificato di sviluppo agricolo, sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. n. 1/2005, Titolo IV, Capo III.

Gli interventi sul territorio, anche a fini agrari, che comportino modificazioni morfologiche (spianature, infissione di sostegni fissi, modifiche del reticolo agrario, riduzione a coltivazione di terreni incolti

ecc), possono essere eseguiti solo previa autorizzazione comunale che ne valuti gli effetti ambientali.

Sono ammessi nuovi impianti di allevamento del bestiame, con il rispetto dell'art. 47 del Regolamento Urbanistico.

Nelle prossimità della sub-zona di Castiglioncello sono ammesse strutture campeggistiche la cui realizzazione è ammessa previa redazione di strumento urbanistico attuativo esteso all'intera zona di intervento.

Art. 32 - Sub-sistema della Futa

Nel sub-sistema della Futa, classificato di sviluppo agricolo, sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. n. 1/2005, Titolo IV, Capo III.

Gli interventi sul territorio, anche a fini agrari, che comportino modificazioni morfologiche (spianature, infissione di sostegni fissi, modifiche del reticolo agrario, riduzione a coltivazione di terreni incolti ecc), possono essere eseguiti solo previa autorizzazione comunale che ne valuti gli effetti ambientali.

Sono ammessi nuovi impianti di allevamento del bestiame con esclusione dell'area del passo della Futa e delle zone comunque visibili dalla viabilità per un tratto di un chilometro prima del passo della Futa da ciascuna delle due parti e secondo tutte le direzioni. Si richiama il rispetto dell'art. 47 del Regolamento Urbanistico.

Presso il passo della Futa è ammesso un sistema ricettivo e di ristoro.

Art. 33 - Norme per il Territorio Aperto

Il Territorio Aperto, da considerare come zona E – Agricola ai sensi del D.M. 2/4/1968 n. 1444, è soggetto alla applicazione della L. R. n. 1/2005, Titolo IV, Capo III, nel rispetto dei vincoli, delle invarianti strutturali definite dal Piano Strutturale e delle norme sui sistemi e sub sistemi.

Si definisce territorio aperto, con riferimento all'art.10 del Piano Strutturale, il territorio non compreso nelle U.T.O.E. e disciplinato

secondo la sua suddivisione in zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, così come indicato in cartografia. Fatto salvo quanto precedentemente specificato nella suddivisione dei sistemi e sub-sistemi territoriali, sono assunte come linee guida per la sistemazione e lo sviluppo delle aree agricole le seguenti prescrizioni:

- A – Aree a prevalente uso agricolo

Fatte salve le disposizioni del Piano Strutturale per le aree boscate che costituiscono invariante strutturale, le aree a prevalente uso agricolo sono zone prevalentemente limitrofe ad aree urbane, o interne ad aree urbanizzate riconosciute come “nucleo minore sparso”. Sono aree inoltre caratterizzate da forti diversità di uso, frammentazione e con fenomeni di abbandono o sottoutilizzo agricolo. Anche per queste aree tuttavia si considera prioritario lo sviluppo ambientale a più forte connotazione paesaggistica basato su di una insostituibile presenza antropica sul territorio.

Il Regolamento Urbanistico favorisce quindi la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, la ricostruzione dei manufatti in caso di crollo totale (per la quale si rimanda alla Variante per le zone extraurbane) compatibilmente alle condizioni ambientali e con tecniche costruttive e materiali tradizionalmente impiegati.

I nuovi annessi agricoli, fatto salvo quanto disposto dall’art. 45, sono ammessi in contiguità ai complessi rurali esistenti.

Il Regolamento Urbanistico non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione, fatta salva la possibilità di collocare i volumi all’interno dei perimetri dei nuclei minori sparsi, attingendo dalla volumetria di cui all’art. 38.

- B – Aree ad esclusivo uso agricolo

Le aree ad esclusivo uso agricolo sono le zone a riconosciuta vocazione agricola, caratterizzate da una unitarietà fondiaria, attualmente utilizzate e classificate come di interesse primario. Le aree

ad esclusivo uso agricolo comprendono inoltre tutte quelle che per natura di degrado e fragilità sono compatibili al solo uso agricolo.

Il Regolamento Urbanistico non prevede interventi di nuova edificazione, mentre accetta interventi mirati al recupero di manufatti esistenti, fatte salve le disposizioni dell'art. 10 del Piano Strutturale: il territorio aperto.

Il Regolamento Urbanistico favorisce inoltre il recupero ed il ripristino delle colture agrarie, della vegetazione poderale, dei percorsi campestri e dei sentieri. Si prevede il mantenimento della vegetazione arborea e le recinzioni a siepe viva, la sistemazione dei ciglioni e dei terrazzamenti, nonché la rete idrografica scolante. Le operazioni di accorpamento dei campi sono consentite con il mantenimento ed adeguamento della rete scolante.

Per gli interventi che presuppongono la trasformazione territoriale, il Regolamento Urbanistico prevede:

- l'utilizzo di tecniche di impianto di specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi;
- la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica e consolidamento dei terreni ove richiesto;
- il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturanti del territorio agricolo quali il reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglioni, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali;
- mantenimento, ripristino ed adeguamento della viabilità vicinale;
- la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili;
- la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi produttivi ed agricoli;
- limitazione delle aree impermeabilizzate;
- modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel);
- il ripristino dei luoghi degradati o trasformati.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 42, comma 1, della L.R.n. 1/2005, sono considerati come Piani Attuativi i PAPMAA che prevedono la nuova costruzione o il trasferimento di volumetria per realizzare abitazioni rurali per una volumetria risultante superiore a 600 mc.

Il presente articolo, fatto salvo quanto espresso nella citata norma di Piano Strutturale per il territorio aperto, non comprende comunque le infrastrutture di interesse locale e sovra comunale, i progetti approvati e derivanti da Piani Regionali (P.R.A.E. ecc..) e per usi specifici che siano ritenuti dall'amministrazione fondamentali per lo sviluppo del territorio comunale.

Art. 34 - Interventi comunque ammessi nel territorio aperto

Nel territorio non compreso nelle U.T.O.E., senza alcuna eccezione, sono comunque ammessi i seguenti interventi:

- restauro degli edifici
- manutenzione straordinaria degli edifici
- percorsi per mezzi necessari alle attività agricole e silvo forestali
- percorsi per mezzi antincendio e/o destinati alla vigilanza
- serbatoi e riserve d'acqua
- impianti a rete o puntuali per l'approvvigionamento idrico
- impianti per lo smaltimento dei reflui
- impianti per la difesa del suolo
- canalizzazioni ed opere per la difesa idraulica
- viabilità poderali
- recinzioni ad uso agricolo con pali e filo spinato, reti e filo a tensione voltaica per un'altezza di 120 cm.

Art. 35 - Disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio

Il Regolamento Urbanistico, in attuazione di quanto disposto dall'art. 55, comma 2, lettera f) della L.R. n. 1/2005, assume come elementi di disciplina e pianificazione delle trasformazioni non materiali del territorio tutto il complesso di norme, regolamenti e atti vigenti e già

assunti in materia, relativamente ai quali, a titolo indicativo e non esaustivo, si elencano i seguenti temi:

- cablaggio del Capoluogo, in particolare della zona industriale, con fibre ottiche per il miglioramento dei collegamenti telematici e per lo sviluppo del telelavoro;

- realizzazione della rete in banda larga, già in fase di appalto da parte della Comunità Montana, per gli stessi obiettivi di cui sopra;

certificazione del Comune secondo la norma ISO 14001 e successivamente secondo la norma EMAS II, per l'organizzazione secondo un sistema di corretta gestione ambientale del Comune e con il coinvolgimento degli operatori sul territorio;

- realizzazione di un marchio di qualità per la pietra serena locale, che rappresenta la principale attività economica del territorio, sia per le cave che per le industrie di trasformazione (taglio e lavorazione della pietra);

- valorizzazione dei prodotti agricoli tipici locali (carne bovina, castagne, farro, patate ecc.) con particolare riguardo alla produzione "biologica", mediante varie iniziative in atto da anni, quali mostre ("Dal bosco e dalla pietra") ed esposizioni;

- valorizzazione del territorio per l'attività venatoria, che rappresenta una notevole risorsa date le caratteristiche del territorio;

- valorizzazione turistica del territorio mediante un insieme di interventi già in buona parte realizzati (recupero e miglioramento della sentieristica, "sentieri da brivido", recupero "strada Romana") che consentano una più interessante e gradevole fruizione del territorio aperto, associando agli aspetti naturalistici anche quelli culturali, storici e archeologici;

- realizzazione della Area Naturale Protetta di interesse locale "Sasso di Castro – Montebeni", dove già esiste un'oasi faunistica, per la valorizzazione di una importante area di interesse geologico, botanico e faunistico, già facente parte del sistema regionale delle aree protette

e oggi individuata come SIR e come area per reperimento di parchi dal Piano Strutturale.

Art .36 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni del territorio

Il Regolamento Urbanistico introduce l'obbligatorietà della valutazione degli effetti e degli impatti che le operazioni edilizie comportano sul territorio. L'esame delle risorse territoriali e naturali coinvolte e l'esame delle emissioni conseguenti l'attività umana a seguito delle operazioni edilizie, costituiscono una preziosa indicazione circa le modalità di intervento sul territorio, contribuendo ad identificare i corretti *modus operandi* cui il Regolamento Urbanistico si ispira. A tale ragione si rende obbligatoria la compilazione della apposita scheda delle valutazioni ambientali elaborata ed allegata al presente Regolamento come Allegato B.

Art. 37 - Norme speciali per edifici residenziali nelle frazioni minori

Fatti salvi i disposti e le indicazioni dell'indagine sul P.E.E. nelle zone territoriali omogenee "A" ed assimilabili, della Variante al P.R.G. ex art. 5 L.R.59/80 per il P.E.E. in ambito extraurbano, della Variante al P.R.G. ex art. 40 L.R.5/1995 del centro storico di Firenzuola, e al di fuori delle U.T.O.E, nelle frazioni minori dell'elenco seguente e delle tavole di dettaglio sono ammessi interventi di nuova edificazione per complessivi mc 30.000 con destinazione residenziale e tipologia monofamiliare o bifamiliare.

Questi interventi sono ubicati in un intorno contiguo ed urbanisticamente connesso alle frazioni esistenti di cui al seguente elenco.

Di ogni intervento dovrà essere registrato il volume e, raggiunto il limite di 30.000 mc, non potranno essere approvati ulteriori interventi.

La norma si applica nelle frazioni comprese nel seguente elenco, compatibilmente alle Invarianti di Piano Strutturale e nei loro intorni come da specifica cartografia di Regolamento Urbanistico:

Còrniolo	Bordignano
Barco	Caburaccia
Osteto	Castelvecchio
Frena	Visignano
La Posta - Ca' Nove	Le Valli
Montefiori	Moraduccio
Paliana	Rapezzo
Castro S. Martino	Montalbano
Filigare	Peglio
Poggio Tignoso	

Art. 38 - Recupero del patrimonio edilizio esistente non compreso nelle U.T.O.E.

Fatti salvi i disposti e le indicazioni dell'indagine sul P.E.E. nelle zone territoriali omogenee "A" ed assimilabili della Variante al P.R.G. ex art. 5 L.R. 59/80 per il P.E.E. in ambito extraurbano, della Variante al P.R.G. ex art. 40 L.R. 5/1995 del centro storico di Firenzuola, per i soli edifici residenziali e turistico-ricettivi esistenti al di fuori delle U.T.O.E. e nel rispetto della normativa delle Invarianti di cui all'art. 3, sono ammessi ampliamenti fino al 30% del volume esistente. Il suddetto ampliamento volumetrico resta escluso per quelle unità immobiliari oggetto di condono edilizio per costruzione abusiva.

Gli ulteriori 30.000 mc. con funzione di consolidamento dei nuclei sparsi non compresi nelle U.T.O.E. e non compresi nell'elenco di cui all'art. 37, fatto salvo quanto disposto dalla normativa delle Invarianti di cui all'art. 3, dovranno essere utilizzati per la realizzazione di manufatti edilizi a carattere residenziale da collocarsi in porzioni di territorio strettamente adiacenti ai nuclei stessi, in un intorno di raggio 150 metri, così come indicato in cartografia generale. Detti manufatti non dovranno costituire in nessun caso nuovi nuclei e/o matrice iniziale per la formazione di nuovi nuclei ed edifici isolati. I parametri edificatori prevedono sino ad un massimo di 500 mc per ogni singolo intervento ed un'altezza massima, calcolata in gronda, di 6,50 ml.

La valutazione dell'inserimento urbanistico è demandata alla Commissione Edilizia Comunale e/o all'Ufficio Tecnico Comunale.

Per le porzioni di nuovo volume in ampliamento e per i nuovi fabbricati previsti nell'ambito del presente articolo, si applicano i criteri di valutazione del volume di cui agli articoli 51 e 53 del presente R.U.

Art. 39 - Schedatura del patrimonio edilizio esistente

Il Regolamento Urbanistico istituisce la schedatura obbligatoria del patrimonio edilizio esistente, attraverso uno strumento di monitoraggio dello stato di utilizzo e di conservazione dei manufatti.

La schedatura è costituita da un rilievo fotografico e dalla acquisizione di informazioni specifiche sul manufatto, da redigersi secondo la scheda preventivamente allestita ed allegata al Regolamento Urbanistico. La compilazione di suddetta scheda è obbligatoria contestualmente alle operazioni edilizie che vengono eseguite su di un manufatto, ed in particolare essa deve far parte della documentazione di "*inizio lavori*" e "*fine lavori*" trasmessa all'amministrazione Comunale. La compilazione della scheda in tutte le sue parti è dettagliatamente illustrata nell'Allegato A.

Art. 40 - Unità Territoriali Omogenee Elementari (U.T.O.E.)

Il Regolamento Urbanistico individua nel territorio comunale le U.T.O.E., riferite ad aggregati o complessi di aggregati abitativi.

Le U.T.O.E. sono le seguenti:

UTOE n. 1 - Firenzuola

UTOE n. 2 - Pietramala

UTOE n. 3 - Piancaldoli, Mercurio, Le Rose, Giugnola

UTOE n. 4 - Bruscoli, Le Fratte

UTOE n. 5 - Coniale

UTOE n. 6 - Rifredo

UTOE n. 7 - Castiglioncello

UTOE n. 8 - Casanova, Belvedere, Caselle, Mulinuccio

UTOE n. 9 - Cornacchiaia, Greta, Sigliola, Alberaccio

UTOE n. 10 - Covigliaio

UTOE n. 11 - Traversa

UTOE n. 12 - Selva, Il Cigno

UTOE n. 13 - San Pellegrino

UTOE n. 14 - Castelvecchio

Art. 41 - Disciplina degli interventi negli ambiti delle U.T.O.E.

Nell'ambito delle U.T.O.E., gli interventi sono disciplinati dalle norme generali agli articoli da 53 a 70 e dalla tavola della U.T.O.E. con le relative norme specifiche ad essa riferite.

Nell'ambito delle U.T.O.E. non vigono le norme dei sub-sistemi.

Sono rappresentate nelle tavole del R.U. con apposita campitura le aree oggetto di piani di lottizzazione convenzionati in corso di realizzazione e le aree esterne alle UTOE dove esistono zone speciali già definite dal previgente P.R.G. e che come tali vengono assunte dal R.U.

La potenzialità volumetrica disponibile per le singole UTOE risulta libera dalla incidenza delle disponibilità previste nelle lottizzazioni approvate e convenzionate alla data di adozione del presente strumento.

Art. 42 - Nuovi edifici espositivi e commerciali

Fatti salvi i disposti dell'indagine sul P.E.E. nelle zone territoriali omogenee "A" ed assimilabili, della Variante al P.R.G. ex art. 5 L.R.59/1980 per il P.E.E. in ambito extraurbano e fatti salvi i disposti della Variante al P.R.G. ex art. 40 L.R. 5/1995 del centro storico di Firenzuola, nelle aree non comprese nelle U.T.O.E. e non comprese nelle Invarianti di cui all'art. 3, sono ammessi interventi di nuova costruzione per complessivi mq 2.000 con destinazione espositiva, consortile o commerciale a servizio di settori produttivi connessi alle realtà locali.

Questi interventi a servizio di settori produttivi connessi alle realtà locali dovranno essere localizzati con apposite varianti al Regolamento Urbanistico in intorni urbanisticamente connessi ai piccoli centri e nuclei compresi nell'elenco di cui all'art. 37.

Di ogni Variante dovrà essere registrato il volume e raggiunto il limite di 2.000 mq, non potranno essere approvate ulteriori varianti

Art. 43 - Norme speciali per nuovi edifici produttivi nei nuclei minori

Fatti salvi i disposti dell'indagine sul P.E.E. nelle zone territoriali omogenee "A" ed assimilabili della Variante al P.R.G. ex art. 5 L.R.59/1980 per il P.E.E. in ambito extraurbano e fatti salvi i disposti della Variante al P.R.G. ex art. 40 L.R. 5/1995 del centro storico di Firenzuola, nelle aree non comprese nelle U.T.O.E. e non comprese nelle Invarianti di cui all'art. 3, sono ammessi interventi di nuovi edifici produttivi per una superficie coperta complessiva di mq 3.000.

Questi interventi dovranno essere localizzati con apposite varianti al Regolamento Urbanistico in intorni urbanisticamente connessi ai piccoli centri e nuclei compresi nell'elenco di cui all' art. 37.

Di ogni Variante dovrà essere registrato il volume e, raggiunto il limite di 3.000 mq, non potranno essere approvate ulteriori varianti.

Gli interventi per la realizzazione di nuovi edifici produttivi dovranno essere preventivamente corredati di opportuni studi per un corretto inserimento ambientale, simulazioni informatiche di inserimento nel contesto della nuova previsione progettuale ed approntamento di tutte le misure atte alla mitigazione dell'impatto ambientale (cortine e rilevati a verde, piantumazioni, tetti a verde ecc.)

Art. 44 - Ampliamento degli edifici produttivi esistenti

Nelle aree non classificate tra le Invarianti del Piano Territoriale di Coordinamento, è ammesso l'ampliamento delle attività produttive esistenti fino al 25% di incremento della superficie coperta. Anche in tali casi sono obbligatorie le misure e gli adempimenti tecnico

progettuali finalizzati ad un corretto inserimento ambientale di cui al precedente art 43.

Art. 45 - Norme per gli annessi agricoli

1. Annessi di cui all'art. 4 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV, Capo III, della L.R. n. 1/2005; annessi assentibili previa approvazione di PAPMAA.

Gli annessi di che trattasi sono di norma realizzabili con permesso di costruire, previa approvazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Le tipologie costruttive ed i materiali ammissibili sono preferibilmente quelli di cui al manuale ARSIA "Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli", salvo le esigenze legate alla specificità della produzione agricola.

Gli annessi dovranno essere collocati preferibilmente in prossimità della rete viaria esistente; per l'accesso agli annessi potranno essere realizzati brevi tratti di strada bianca, da valutare in sede di esame del PAPMAA.

2. Annessi di cui all'art. 5 del Regolamento di attuazione del titolo IV – capo III – della L.R. 01/05. Annessi assentibili senza previa approvazione di PAPMAA.

La realizzazione degli annessi agricoli del tipo descritto è ammessa solo a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo, e che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano rimosse.

L'altezza massima in gronda consentita è di metri 3,50, la pendenza massima della copertura del 30%.

Eventuali scelte di tipologie e/o materiali diversi dovranno essere opportunamente motivate e dettate da esclusive esigenze legate alla specificità della produzione agricola.

La Sulp degli annessi in funzione di attività / sup. fondiaria è riportata nella seguente tabella:

Attività	Area aziendale di pertinenza		
	Fino a 10.000 mq.	Da 10.001 a 20.000 mq.	Oltre 20.001 mq.
	SULP ammessa	SULP ammessa	SULP ammessa
Coltivazione in serra fissa	Fino a 90 mq	Fino a 90 mq	Fino a 90 mq
Agricoltura biologica	Fino a 30 mq	Fino a 60 mq	Fino a 90 mq
Allevamento equini	Fino a 50 mq	Fino a 100 mq	Ulteriori 50 mq per ogni Ha disponibile, fino a un max di 200 mq
Allevamento fauna selvatica	Fino a 30 mq	Fino a 60 mq	Ulteriori 30 mq per ogni Ha disponibile, fino a un max di 120 mq
Allevamento ovicaprini	Fino a 20 mq	Fino a 40 mq	Ulteriori 20 mq per ogni Ha disponibile, fino ad un max di 80 mq
Allevamento api	Fino a 20 mq	Fino a 40 mq	Fino a 80 mq
Allevamento chiocciole e lombrichi	Fino a 40 mq	Fino a 60 mq	Fino a 100 mq
Cinotecnica	Fino a 65 mq	Fino a 130 mq	Fino a 260 mq
Acquacoltura	Fino a 40 mq	Fino a 60 mq	Fino a 100 mq

Inoltre, in base a quanto disposto dall'art. 5, 3^a comma, del regolamento di attuazione della Legge Regionale n. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni, sono consentiti *“una tantum”* e non cumulabili con le strutture di cui alla precedente tabella, annessi agricoli di superficie inferiore a metri quadrati 60 utili, alle seguenti condizioni:

- devono essere ubicati nel raggio di metri 100 dal centro aziendale;
- devono avere altezza massima in gronda di metri 3,50 pendenza massima della copertura del 30%;

Gli annessi dovranno essere collocati preferibilmente in prossimità della rete viaria esistente; per l'accesso agli annessi potranno essere realizzati brevi tratti di strada bianca (da valutare in fase istruttoria per il rilascio del permesso a costruire).

Superfici o destinazioni diverse rispetto a quelle tabellate, potranno essere consentite per motivate ed oggettive richieste specifiche e previa acquisizione di apposito parere da parte della Unione Comuni Montani del Mugello.

3. Annessi di cui all'art. 6 del Regolamento di attuazione del titolo IV – capo III – della L.R. 01/05. Annessi minori ad uso amatoriale od hobbistico.

La realizzazione degli annessi agricoli del presente tipo è ammessa solo a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano rimosse.

I manufatti dovranno essere semplicemente ancorati o infissi al suolo, senza alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi.

Le condizioni di ammissibilità e le norme di carattere generale sono riportate nel paragrafo "Norme comuni e generali".

Le tipologie previste sono le seguenti:

a. Ricovero cani.

I manufatti per il ricovero dei cani (cucce) installati nelle pertinenze delle abitazioni di norma non sono considerati a rilevanza edilizia, purchè il numero degli animali ed il tipo di cucce non eccedano i limiti della normalità e del decoro.

E' ammessa la costruzione di locali di ricovero cani, per un massimo di venti cani sopra i dodici mesi per ogni area di pertinenza e nel rispetto dell'abaco allegato in calce al presente punto.

La superficie di pertinenza minima per l'installazione di una struttura per il ricovero di cani è pari a 1.000 mq; sono escluse dal computo le aree boscate.

La superficie massima provvista di copertura impermeabile per questo tipo di locali è pari a metri quadrati 6,5 per ogni cane, ferma restando la possibilità di realizzare in adiacenza uno spazio scoperto recintato di superficie massima pari a 5 mq per ogni cane; l'altezza in gronda del manufatto dovrà essere non superiore a metri 2,40, così come la recinzione non dovrà superare l'altezza di metri 2. Dovranno essere comunque rispettati eventuali parametri dimensionali minimi previsti dalle norme vigenti in materia veterinaria. Sono consentiti locali accessori di servizio nei limiti della normativa regionale vigente, fino a un massimo di 30 mq.

Casi particolari di ricovero cani da utilizzare per attività sociali o terapeutiche di interazione con l'uomo sono consentiti, fermi restando i parametri dimensionali minimi previsti dalle norme in materia veterinaria, sulla base di progetti specifici che illustrino le finalità che si intendono perseguire e la compatibilità del ricovero con l'ambiente circostante.

b. Ricovero animali da cortile.

Nel territorio aperto è ammessa la costruzione di piccoli locali di ricovero animali da cortile, secondo quanto di seguito dettagliato.

La superficie di pertinenza minima per l'installazione del manufatto è pari a 1.000 mq; sono escluse dal computo le aree boscate.

La superficie massima provvista di copertura impermeabile per questo tipo di locali è di 10 mq, ferma restando la possibilità di realizzare in adiacenza uno spazio scoperto recintato di superficie massima pari a 30 mq; l'altezza in gronda del manufatto dovrà essere non superiore a metri 2, così come la recinzione non dovrà superare l'altezza di metri 2. Dovranno essere comunque rispettati eventuali parametri dimensionali minimi previsti dalle norme vigenti in materia veterinaria.

c. Ricovero equini.

Nel territorio aperto è ammessa la costruzione di locali di ricovero equini, secondo quanto di seguito dettagliato.

Dette strutture non possono essere in misura maggiore di mq 10 di superficie coperta per cavallo presente o previsto, cui può essere aggiunta una tettoia di profondità non superiore a 3 metri. Esse dovranno essere comunque realizzate su lotti di proprietà di almeno 1.000 mq.

Per ogni struttura è ammesso il ricovero al massimo di 4 equini. Per il ricovero del fieno sono consentiti spazi di metri quadrati 5 di superficie coperta per ogni cavallo, con altezza pari a quella del Box. Nel permesso di costruire dovrà essere prescritto l'obbligo della demolizione entro un anno dalla cessazione dell'attività di ricovero (per decesso dell'animale o per sua vendita).

d. Ricovero attrezzi.

Nel territorio aperto è ammessa la costruzione di locali di ricovero attrezzi e rimessaggio per le attività amatoriali connesse alla conduzione agricola dei fondi di proprietà.

Gli annessi dovranno essere collocati preferibilmente in prossimità della rete viaria esistente; per l'accesso agli annessi potranno essere realizzati brevi tratti di strada bianca (da valutare in fase istruttoria per il rilascio del permesso a costruire).

Le caratteristiche dimensionali, fermo restando che ogni annesso non potrà superare nel suo complesso la dimensione di 80 mc, sono le seguenti:

superficie lotto	Superficie coperta ammessa
Inferiore a 2.000 mq	Fino a 10 mq
Tra 2.000 e 5.000 mq	Fino a 15 mq
Tra 5.000 e 10.000 mq	Fino a 18 mq
Oltre 10.000 mq	Fino a 32 mq

La edificazione degli annessi di cui al presente paragrafo può avvenire anche raggruppando su un unico fondo più attrezzature di pertinenza di lotti confinanti. In tal caso dovrà essere prodotto un atto regolarmente registrato e trascritto, dal quale risultino il diritto di chi richiede la costruzione sul fondo del vicino ed il vincolo del terreno di pertinenza.

L'altezza interna massima degli annessi non potrà superare 2.20 ml. all'imposta della parete con la falda della copertura, che deve essere con pendenza non superiore al 30%.

Le finestre, siano o no lucifere, dovranno avere la soglia ad una quota rialzata di almeno 1.50 ml. rispetto al piano di calpestio del locale.

L'accesso dovrà avvenire con porta della larghezza non inferiore a 2.00 ml, unica o doppia su lati opposti.

L'ambiente dovrà essere unico; sono pertanto vietate le tramezzature interne di qualsiasi tipo e materiale.

E' consentito esclusivamente l'uso di elementi strutturali e di tamponatura in legno; le coperture saranno inclinate con materiale di copertura in laterizio o lastre di pietra; infissi e portoni in legno trattato con colori naturali.

E' comunque vietato l'uso di box metallici, l'uso di coperture o pareti in lamiera metallica, di materie plastiche oppure di fibro-cemento, anche a carattere precario o provvisorio.

I marciapiedi di perimetro potranno essere realizzati in laterizio, con lastre di pietra ed in autobloccanti.

Sono consentite opere di fondazione, comunque limitate, nei casi in cui ciò si renda necessario a causa della pendenza naturale del terreno.

4. Annessi di cui all'art. 7 del Regolamento di attuazione del titolo IV – capo III – della L.R. 01/05. Manufatti precari di aziende agricole e di durata inferiore a 2 anni

Le aziende agricole, senza necessità di presentazione di PAPMAA, possono installare manufatti precari realizzati in legno, o con altri materiali leggeri con copertura in lamiera verde e semplicemente appoggiati a terra (ovvero senza fondazioni) e a condizione che le opere di ancoraggio/infissione necessarie all'installazione non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

Per l'installazione di tali manufatti dovrà essere prodotta comunicazione al Comune, presentata dal titolare dell'azienda agricola, contenente:

- a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche e 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, comunque non superiore a due anni;
- d) l'impegno a realizzare il manufatto in legno, 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 l.r. 1/2005, al relativo regolamento attuativo ed alle eventuali disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.

Ove perdurino le esigenze di mantenimento del manufatto, previa ulteriore comunicazione, esso può essere mantenuto o reinstallato anche in parti diverse della superficie aziendale.

Nei limiti di cui al comma 2 dell'art. 5 del regolamento di attuazione della Legge Regionale n. 1/05, sono ammessi gli annessi agricoli precari, connessi alla conduzione del fondo da parte delle aziende agricole che svolgono allevamento di bestiame, per il ricovero del bestiame al pascolo, alle seguenti condizioni:

- la superficie utile sia rapportata alla superficie pascolabile secondo i parametri di 1 Unità Bovina Adulta (UBA) per ettaro e metri quadrati 4 di superficie utile per UBA;
- la struttura sia lignea, decorosa, così come la copertura sia lignea o in lamiera coibentata e verniciata;
- l'installazione avvenga per massimo 5 anni, rinnovabili a richiesta purchè permangano i presupposti di ammissibilità.

5. Norme comuni e generali.

La disciplina del presente articolo si riferisce a quanto previsto all' art. 41 della Legge Regionale n. 1/2005 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n. 5/r del 9/2/2007.

La realizzazione degli annessi di cui al presente articolo non deve essere in contrasto con perimetro e normativa delle invariante derivanti da Piano Strutturale.

Le tipologie costruttive ed i materiali ammissibili sono quelli di cui al manuale ARSIA "costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli".

Tutte le tipologie di annessi previsti dal presente articolo devono essere demoliti in caso di cessazione dell'uso agricolo, anche hobbistico, o in caso di alienazione, anche parziale, del fondo, come

previsto dalla L.R. n. 1/2005, art. 41 e artt. 5 e 6 del Regolamento di attuazione della medesima (D.P.G.R. n. 5R/2007). A garanzia della demolizione deve essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo secondo gli schemi approvati dal Comune.

Il rilascio dei Permessi a Costruire per edifici e manufatti di cui all'art. 4 del Regolamento regionale è subordinato al deposito di atto di obbligo unilaterale, registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, contenente l'impegno a mantenere in produzione le superfici fondiarie previste nel PAPMAA e a non modificare la destinazione d'uso agricola dell'edificio o del manufatto. L'atto deve essere redatto secondo lo schema facsimile approvato dal Comune.

Con l'atto di cui al punto precedente, laddove previsto dalla Legge, viene stabilita l'impossibilità di cessione dell'edificio o del manufatto a soggetti diversi da imprenditori agricoli a titolo principale.

Il rilascio dei Permessi a Costruire per edifici e manufatti di cui agli artt. 5 e 6 del Regolamento regionale è subordinato alla sottoscrizione, da parte del richiedente, dell'impegno a non modificare la destinazione d'uso agricola e a rimuovere l'edificio o il manufatto ed a ripristinare lo stato dei luoghi al momento del mancato rispetto di tale condizione. Si ha cambio d'uso anche a fronte di cessione dell'edificio o del manufatto di cui all'art. 5 del Regolamento regionale a soggetto diverso da imprenditore agricolo. Tale impegno formerà parte integrante e sostanziale del Permesso a Costruire.

I progetti per la realizzazione di annessi agricoli di qualsiasi tipo dovranno essere comprensivi di uno specifico elaborato grafico con l'individuazione dell'area che, nell'eventualità di cui all'art. 132, commi 2 e 3, della L.R.T. 1 del 2005, ed a fronte di avvenuto cambio di destinazione d'uso agricola, sarà acquisita gratuitamente al patrimonio comunale. Tale elaborato dovrà essere redatto su base cartografica catastale e dovrà indicare tutte le misure dei lati dell'area stessa nonché delle distanze triangolate necessarie per permettere, senza

ulteriori indugi, l'esatta delimitazione dell'area stessa in fase di eventuale frazionamento catastale.

L'area di cui al comma precedente dovrà avere una superficie pari a 10 volte la superficie di sedime come definita nel successivo comma. In fase di individuazione di tale area è ammesso l'arrotondamento ai primi 10 metri quadrati inferiori a dieci volte l'area di sedime. Tale area dovrà comunque contenere al proprio interno tutte le opere previste nel progetto e dovrà essere raggiungibile da viabilità preesistente a quella di progetto.

Per area di sedime si intende, ai fini del presente Regolamento, il suolo occupato dalla superficie corrispondente:

- alla Sulp degli edifici corrispondente al Piano Terra maggiorata della superficie occupata dalle murature esterne e dai vani scala;
- alle aree cortilive strettamente connesse agli edifici stessi;
- alle vie di accesso private da realizzare per servire il nuovo annesso agricolo;
- ai marciapiedi dell'edificio;
- ai parcheggi privati pertinenziali eventualmente previsti in progetto;
- alle rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati.

Al termine dell'utilizzo a fini agricoli dei manufatti, entro i 90 giorni successivi, si dovrà procedere alla loro rimozione e ripristino dei luoghi mediante specifica S.C.I.A.

La mancata rimozione di edifici/manufatti, realizzati secondo quanto previsto dalle presenti norme, entro i 90 giorni successivi dal termine di utilizzo a fini agricoli, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.132 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 3.01.2005.

Se il proprietario dell'edificio/manufatto non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di cui al comma precedente, il bene e l'area di sedime, così come individuati nel progetto originario, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune senza la necessità di emettere l'ingiunzione di cui al

comma 2 dell'art.132 della L.R. 1/05. L'acquisizione viene disposta con provvedimento dell'autorità competente da trascrivere nei registri immobiliari in esecuzione dell'atto unilaterale allegato all'atto abilitativo relativo alla realizzazione del manufatto.

L'opera acquisita deve essere demolita con spese da porre a carico dei responsabili dell'abuso come stabilito nell'atto unilaterale, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. In alternativa alla demolizione da effettuarsi d'ufficio da parte del comune, quest'ultimo potrà procedere all'indizione di asta pubblica per la cessione dell'area acquisita per un corrispettivo pari al valore di mercato dell'area stessa decurtato del costo di demolizione da effettuarsi a cura del nuovo acquirente. L'importo del corrispettivo per la demolizione dovrà essere corrisposto al comune dal responsabile dell'abuso.

Gli annessi agricoli destinati al ricovero di animali dovranno essere realizzati ad una distanza maggiore di ml. 100 rispetto ad edifici esistenti di altra proprietà destinati a scopi agricoli ed ad una distanza non inferiore a ml. 200 dalle abitazioni civili di altra proprietà e da sorgenti o pozzi per uso potabile; essi dovranno inoltre essere dotati di concimaia realizzata con materiali a tenuta di acqua. Il materiale organico raccolto nelle concimaie dovrà essere protetto dalle precipitazioni atmosferiche o con struttura fissa o con la stesa di teli impermeabili opachi di colore scuro.

Le distanze di realizzazione degli edifici/manufatti, in applicazione del presente regolamento, sono da misurarsi in modo "radiale" rispetto ai vertici degli edifici esistenti.

Gli annessi di cui al presente articolo potranno essere realizzati in tutto il territorio aperto, ad eccezione delle aree comprese nei perimetri dei nuclei minori e di quelli sparsi di cui agli articoli 37, comma 4, e 38, comma 2.

Le tipologie di annessi di cui ai punti 3 e 4 precedenti non sono ammessi in zone sottoposte a vincolo paesaggistico; ai fini della applicazione della presente norma quest'ultima restrizione non si applica nel caso dei ricoveri attrezzi hobbistici da realizzare nei castagneti da frutto, per consentire il loro mantenimento e valorizzazione.

Gli annessi agricoli esistenti realizzati prima dell'entrata in vigore del Titolo IV, Capo III, della L.R. n. 1/2005 e non più utilizzati, possono essere trasformati, previa deruralizzazione e nei limiti di quanto disciplinato dalla Indagine sul P.E.E. in ambito extraurbano di cui al precedente Art. 2, senza aumento del volume esistente, in strutture residenziali o turistico ricettive.

Art. 46 - Locali di ricovero legna ed attrezzi da giardinaggio

Nelle zone omogenee di centro storico e di completamento residenziale è ammessa la costruzione di piccoli locali di ricovero legna ed attrezzi da giardinaggio, per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, di dimensioni non superiori a metri quadrati 6 ed altezza media interna di metri 2. Nel caso che sul lotto insistano più unità immobiliari abitative, i locali dovranno essere realizzati in adiacenza. Detti locali non saranno computati come volume urbanistico, ma dovranno rispettare le distanze dai confini ed avere caratteristiche costruttive e di finitura tradizionali (muratura, legno ecc., con esclusione delle lamiere metalliche).

Art. 47 - Norme per gli impianti di allevamento

Gli impianti di allevamento del bestiame non sono ammessi negli ambiti delle U.T.O.E.

Gli impianti di allevamento del bestiame possono essere ammessi solo all'esterno delle U.T.O.E. e se consentiti dalle norme del subsystema.

Gli impianti di allevamento non sono consentiti in territori con alta vulnerabilità all'inquinamento, delimitati nelle tavole di cui all'art. 3.

Art. 48 - Norme per le aree di cava

Per le aree di cava valgono i disposti del Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.).

Le zone di cava dovranno essere rinaturalizzate secondo un piano di assetto da approvare e convenzionare prima del rilascio delle concessioni.

Il restauro ambientale di siti estrattivi, dovrà avvenire previo impianto di specie pioniere soccombenti e successive specie autoctone. Detto impianto dovrà essere preceduto da un ripristino del profilo del terreno, ove possibile, mediante riporto di materiale di scavo.

Se il sito oggetto di recupero evidenzia fenomeni di inquinamento, si prescrive la preventiva bonifica mediante asportazione e risanamento degli strati inquinati.

In tutte le zone, sia collinari che montane, è vietata l'escavazione di materiali litoidi negli invasi e negli alvei di piena ordinaria, salvo in attuazione di un programma autorizzato per la sicurezza e la stabilità dell'assetto idraulico.

Art. 49 - Norme per i pozzi pubblici e privati

Le zone circostanti i pozzi e le sorgenti pubbliche ad uso idropotabile sono assoggettate a vincolo di protezione escludendo in esse ogni intervento comportante incremento volumetrico.

Le sorgenti pubbliche ad uso idropotabile segnalate nella cartografia geologica sono assoggettate a zona di rispetto assoluto di raggio metri 10. I pozzi privati ad uso idropotabile sono assoggettati a zona di rispetto minima di raggio ml 15 e quindi per una superficie di mq 706. Il perimetro della zona di rispetto potrà essere irregolare per tener conto delle pendenze, delle diverse permeabilità, dello strato geologico. L'eventuale modificazione del perimetro dovrà essere documentata da studio geomorfologico.

Nel caso di impianti di allevamento, ai valori sopraindicati si applica il coefficiente moltiplicativo 2,5.

Art. 50 - Norme per i distributori carburante

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà con apposita variante la localizzazione dei distributori carburante, tenendo conto della nuova viabilità di collegamento del capoluogo alla Autostrada del Sole. Con i distributori sono ammesse strutture di servizio polifunzionali, di assistenza, ristoro e commercio.

Art. 51 - Norma di raccordo con il previgente P.R.G.

Poiché la presente normativa definisce il volume urbanistico dei fabbricati in maniera diversa rispetto al previgente P.R.G., in particolare per le possibilità di ampliamento di volumetria rispetto all'esistente, viene definito nel presente articolo il metodo di determinazione della volumetria esistente dei fabbricati realizzati prima della entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e quindi in forza del previgente P.R.G. o ad esso preesistenti. Tale volume viene assunto, nei casi in cui esso risulti da pratiche edilizie agli atti dell'Ufficio, come il volume urbanistico da esse risultante; nei casi in cui non esista alcun dato nell'archivio pratiche edilizie, viene determinato come segue: si computa come sommatoria, per ogni corpo di fabbrica, del prodotto tra la superficie coperta e l'altezza media della parte fuori terra.

L'altezza media della parte fuori terra viene calcolata come quoziente tra la sommatoria del prodotto del lato iesimo del corpo di fabbrica per l'altezza iesima della fronte rispettiva (pari alla differenza tra la quota media del terreno sul lato iesimo e il punto superiore definito al punto 1 precedente), e la sommatoria dei lati iesimi.

Non costituiscono volume i sottotetti di altezza media libera di 2,40 ml a condizione che siano accessibili solo mediante scala retrattile; i sottotetti accessibili con scala fissa, di qualunque materiale, costituiscono volume per la parte con altezza superiore a m. 1,50.

Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% la volumetria compresa al di sotto dei solai inclinati del tetto è computata in ogni caso per intero anche se non accessibile.

Nel caso di fabbricati ad uso industriale l'altezza di riferimento per il calcolo del volume è quella misurata all'intradosso delle travate di copertura.

Le logge e le tettoie aperte su tre lati non costituiscono volume a condizione che il loro aggetto rispetto al fronte del fabbricato sia inferiore o uguale a m. 3 filo esterno pilastro. Oltre tale aggetto le logge e le tettoie saranno computate nel volume per il 50%.

Le logge e le tettoie aperte su uno o due lati non costituiscono volume a condizione che il loro aggetto rispetto al fronte del fabbricato, sul lato più lungo, sia inferiore o uguale a m. 1,50 filo esterno pilastro; in caso di eccedenza rispetto a tale aggetto, il volume sarà computato al 50%.

Vespai ed intercapedine sotto il pavimento del piano terreno non sono computati ai fini del calcolo del volume.

Art. 52 - Recupero abitativo dei sottotetti

In tutte le zone urbanistiche e nel territorio aperto sono consentiti gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti nei casi e alle condizioni di cui alla Legge Regionale n. 5/2010. Agli interventi realizzati in base al presente articolo si applicano le norme igienico sanitarie e le deroghe vigenti secondo la legislazione statale e regionale, salvo quanto di seguito specificato.

Allo scopo di garantire livelli equivalenti a quelli derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie nazionali, ai sensi dell'art. 3, comma 6, della L.R. n. 5/2010, sono definite le seguenti prescrizioni:

- Per conseguire il requisito minimo di cubatura prescritto dalle norme nazionali per i vani di abitazione, qualora l'altezza media dei sottotetti sia inferiore a m. 2,70, deve essere proporzionalmente aumentata la superficie dei vani in modo tale che la cubatura non

sia inferiore al prodotto tra la superficie minima ed altezza minima prescritti dal DM 1975;

- Nei casi in cui il rapporto aeroilluminante dei nuovi locali sia inferiore ad 1/8, devono essere garantiti minimo due ricambi d'aria/ora del volume del locale, anche mediante impianti meccanizzati di immissione ed estrazione di aria trattata;
- Nel caso in cui spazi di altezza inferiore ai minimi individuati dalla L.R. 5/2010 (m. 1,50) siano in corrispondenza delle fonti di luce diretta (esistenti o realizzate), la superficie di tali spazi concorra al calcolo del rapporto aeroilluminante.

Art. 53 - Norme di attuazione delle U.T.O.E.

Le presenti norme sostituiscono tutte le precedenti Norme di Attuazione del previgente Piano Regolatore Generale.

Restano in vigore le Indagini sul Patrimonio Edilizio Esistente di cui alla Variante al P.R.G. ex art. 5 L.R.59/80 e ex art. 40 L.R.5/1995, applicabili limitatamente agli immobili classificati di "valore rilevante" e agli immobili classificati di "valore".

Restano in vigore fino ai termini di legge i Piani Particolareggiati, le Lottizzazioni ed i Piani di Recupero approvati e convenzionati al momento dell'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Le norme dall'art. 54 all'art. 70 trovano corrispondenza e si applicano solo nell'ambito delle U.T.O.E.

Le Tavole specifiche suddividono le U.T.O.E. nelle zone descritte agli articoli seguenti.

In linea generale, salvo diversa e specifica previsione, nel caso di nuovi edifici non costituiscono volume:

- le murature perimetrali del fabbricato
- lo spessore dei solai intermedi sino ad un massimo di 0.40 ml
- le intercapedini ispezionabili destinate ad accogliere gli impianti

- i pozzi scala fino a 18 mq. di superficie, a condizione che siano a servizio di più di una unità immobiliare; sono quindi esclusi quelli interni ad una singola unità immobiliare;
- i vani ascensore;
- i sottotetti di altezza media libera di 2,40 ml, a condizione che siano accessibili solo mediante scala retrattile e dotati di finestratura di dimensioni tali da consentire la sola ventilazione o l'accesso alla copertura; i sottotetti accessibili con scala fissa, di qualunque materiale, costituiscono volume per la parte con altezza superiore a m. 1,50;
- gli interrati estesi all'intera proiezione del fabbricato, aperti anche da un lato solo, per un'altezza interna di 2,40 ml, e per un'altezza massima fuori terra pari a 1,20 ml, misurata al piede dell'edificio e calcolata come la media delle quote fuori terra a monte e a valle in caso di pertinenza non pianeggiante; l'eventuale porzione di vani interrati o seminterrati che eccede rispetto alla proiezione del fabbricato, costituisce volume urbanistico; per proiezione del fabbricato si intende la sagoma orizzontale a livello del terreno, definita secondo il Regolamento Edilizio; nel caso di eccedenza rispetto all'altezza interna o all'altezza massima fuori terra, i locali seminterrati costituiranno volume per l'intera consistenza;
- i vani interrati per centrale termica o altri volumi tecnici da realizzare al di fuori della proiezione del fabbricato, qualora ciò sia giustificato da esigenze tecniche o di sicurezza; in questo caso il locale dovrà comunque esse contiguo alla rimanente parte dell'interrato.

Art. 54 - Norme per le zone Produttive Agricole

In queste zone è ammessa la piena attuazione della L. R. n. 1/2005, Titolo IV, Capo III.

Sono ammessi inoltre interventi di riconversione produttiva mediante la demolizione e ricostruzione a parità di volume, definibili come

sostituzione edilizia, anche in assenza di Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, purchè non in presenza di vincoli od obbligazioni derivanti da precedenti atti.

In queste zone sono ammesse destinazioni agricole e produttive, limitatamente però alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli.

Art. 55 - Zone ad edificato storicizzato - zone omogenee A

Per il centro storico del Capoluogo si assume e si conferma la Variante richiamata all' art. 2 delle presenti norme, salvo quanto diversamente disposto dal presente Regolamento.

Nelle altre zone dell' edificato storicizzato non sono ammesse nuove costruzioni. Per gli edifici di rilevante valore o di valore, vige la variante richiamata all'art.2 delle presenti Norme. Per gli altri edifici sono ammessi interventi di restauro, di manutenzione straordinaria, rialzamento dei piano sottotetto abitato alla data di adozione del presente strumento sino al raggiungimento di un'altezza interna media di 2,40 ml. e per comprovate esigenze igienico-sanitarie è ammessa la costruzione di aggiunte per servizi igienici nei casi previsti dall' art. 79, comma 2, lettera d) della L.R. 1/2005, purchè non visibili da spazi pubblici, e la ristrutturazione edilizia.

E' ammessa la demolizione di superfetazioni realizzate dopo il 1945 e il recupero del volume demolito.

Art. 56 - Zone di completamento - Zone omogenee B0

Nelle zone dell'edificato consolidato si individuano ambiti e spazi destinati alla nuova edificazione per porzioni limitate di tessuto edilizio. In tali ambiti si interviene tramite titolo abilitativo diretto senza la necessità dello strumento urbanistico attuativo di zona. Questa tipologia di zone è individuata dove preesiste un piano di lottizzazione convenzionato nell'ambito del quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria che possono esse utilizzate per l'edificazione

di completamento prevista; deve essere comunque verificato per queste zone che le dotazioni di pubbliche attrezzature e standard urbanistici previsti nella lottizzazione convenzionata sono sufficienti anche considerando la nuova edificazione di completamento. Per queste zone, che costituiscono di fatto un ampliamento di lottizzazione convenzionata, sono dovute le sole quote del contributo di cui alla L.R. n. 1/2005, art. 119, relativa alla urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione.

E' ammessa la destinazione d'uso residenziale, direzionale e commerciale per superfici di vendita non superiori ai 150 mq.

Le destinazioni d'uso dovranno risultare complementari nell'ambito della prevalenza della funzione residenziale.

In tali zone si ammette l'altezza massima 7.50 ml (nel capoluogo 10,50 ml.), salvo diversa specificazione nelle schede dimensionali degli interventi.

Il volume edificabile è stabilito nell'ambito delle schede relative alle singole UTOE.

Nel caso in cui l'ambito di espansione sia suddiviso in più proprietà distinte, ciascuna di esse è titolare della quota parte di volume assegnato, proporzionale alla percentuale di superficie di terreno rispetto al totale.

Si applica quanto previsto dal precedente art. 53 per le esclusioni dal computo del volume.

Si richiamano gli art. 20 e 21 precedenti per quanto riguarda le sistemazioni esterne e i cambi di destinazione.

Art. 57 - Zona ad edificato consolidato - zone omogenee B1

Nelle zone dell'edificato consolidato, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione nei limiti dei parametri di zona, $if = 1,6 \text{ mc/mq.}$; $H.\text{max} = 7.50 \text{ ml.}$

Si richiamano gli artt. 19, 20 e 21 del presente Regolamento.

Sono consentiti ampliamenti dei fabbricati esistenti che siano ad essi contigui; sono consentiti altresì nuovi annessi pertinenziali, anche non contigui.

Nuove costruzioni residenziali a sé stanti sono ammesse soltanto dove il lotto di terreno disponibile abbia superficie uguale o superiore a 500 mq e il cui indice di fabbricabilità non risulti utilizzato o asservito per altri fabbricati in data successiva alla entrata in vigore del Regolamento Urbanistico. In caso di lotti risultanti da frazionamento catastale in data successiva alla entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, dovrà essere verificata la condizione che il lotto residuo non sia comunque "sovrasaturo", se su di esso esiste un fabbricato.

Per il dimensionamento dei nuovi ampliamenti relativi ai fabbricati esistenti, ottenibili dalla utilizzazione di volumetrie residue scaturite dall'applicazione degli indici di zona, si applicano le modalità di calcolo del volume definite dall'art. 53, limitatamente al solo nuovo ampliamento.

Art. 58 - Zone di completamento - Zone omogenee B2

Nelle zone dell'edificato consolidato si individuano ambiti e spazi destinati alla nuova edificazione per porzioni limitate di tessuto edilizio. In tali ambiti si interviene tramite titolo abilitativo diretto senza la necessità dello strumento urbanistico attuativo di zona.

E' ammessa la destinazione d'uso residenziale, direzionale e commerciale per superfici di vendita non superiori ai 150 mq.

Le destinazioni d'uso dovranno risultare complementari nell'ambito della prevalenza della funzione residenziale.

In tali zone si ammette l'altezza massima 7.50 ml (nel capoluogo 10,50 ml.), salvo diversa specificazione nelle schede dimensionali degli interventi.

Il volume edificabile è stabilito nell'ambito delle schede relative alle singole UTOE.

Nel caso in cui l'ambito di espansione sia suddiviso in più proprietà distinte, ciascuna di esse è titolare della quota parte di volume assegnato, proporzionale alla percentuale di superficie di terreno rispetto al totale.

Si applica quanto previsto dal precedente art. 53 per le esclusioni dal computo del volume.

Si richiamano gli art. 20 e 21 precedenti per quanto riguarda le sistemazioni esterne e i cambi di destinazione.

Art. 59 - Zone di espansione - Zone omogenee C

Le zone di espansione sono destinate alla realizzazione di nuove porzioni di tessuto urbano comprensivo di strade, aree verdi parcheggi ed edifici di nuova previsione.

Il rilascio delle concessioni edilizie è comunque subordinato alla redazione di strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione per iniziative di carattere privato, Piano Particolareggiato per iniziative a carattere pubblico), ed alla stipula di apposita convenzione di garanzia dell'attuazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'intero comparto di intervento.

Il volume complessivo ammesso, al quale attingere per ciascuna zona, è indicato nell'ambito delle schede relative alle singole UTOE.

L'altezza massima ammessa è metri 7,50 (nel capoluogo 10,50 ml).

Le modalità di calcolo del volume per gli edifici realizzati in forza del presente articolo, ovvero per quelli facenti parte di lottizzazioni già approvate alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e per i quali risultino da rilasciare o in corso di validità, alla stessa data, i permessi di costruzione, sono quelle definite dall'art. 53;

Si richiamano gli art. 20 e 21 precedenti per quanto riguarda le sistemazioni esterne e i cambi di destinazione.

Art.60 - Zone di edificato produttivo esistente - zone omogenee D1

Nelle zone dell'edificato esistente a destinazione produttiva è ammesso l'ampliamento degli edifici produttivi per il 30% della superficie coperta esistente, a condizione che non sia superato il rapporto del 60% dell'area di pertinenza.

Nel caso di lotti ineditati esistenti alla data di approvazione del R.U. ed in quelli in cui il lotto di pertinenza del fabbricato esistente sia utilizzato per una quota pari od inferiore al 33% della superficie fondiaria, è ammessa la realizzazione di un manufatto edilizio di altezza pari a 10 ml con una superficie coperta massima pari al 50% del lotto stesso.

E' ammesso il raggiungimento dell' altezza massima di metri 10,00.

Nelle zone D1 è ammessa una abitazione per ogni unità edilizia per una superficie complessiva di 120 mq utili, salvo atto unilaterale d'obbligo di asservimento.

Art. 61 - Zone di previsione produttiva - zone omogenee D2

Nelle zone di previsione a destinazione produttiva sono ammessi nuovi edifici a destinazione produttiva nei limiti indicati nelle tavole delle U.T.O.E e nella tabella del dimensionamento, mediante intervento diretto.

Per gli edifici di superficie utile fino a mq. 500, la superficie coperta non potrà superare il 60% dell'area di pertinenza. Per gli edifici di superficie superiore, la superficie coperta non potrà superare il 50% dell'area di pertinenza.

E' ammessa l'altezza massima di metri 10,00.

Nelle zone D2 è ammessa una abitazione per ogni unità edilizia per una superficie complessiva di 120 mq utili salvo atto unilaterale d'obbligo di asservimento.

Art. 62 - Zone di previsione produttiva - zone omogenee di espansione D3

Sono zone destinate alla espansione industriale o artigianale, per le quali è necessaria la preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione.

Per lotti di superficie fino a mq. 1.000, la superficie coperta non potrà superare il 60% dell'area del lotto. Per i lotti di superficie superiore, la superficie coperta non potrà superare il 50% dell'area del lotto.

E' ammessa l'altezza massima di metri 10,00.

In queste zone è ammessa una abitazione per ogni unità edilizia per una superficie complessiva di 120 mq utili, salvo atto unilaterale d'obbligo di asservimento.

Art. 63 - Zone di servizi pubblici - zone omogenee F1

Nelle zone e nell'edificato esistente di servizi pubblici, sono ammessi la costruzione e l'ampliamento per le funzioni pubbliche (scuole, centri sanitari, uffici pubblici ecc.) nei limiti funzionali delle stesse.

E' prescritta l'altezza massima di metri 7.50.

Art. 64 - Zone ed edificato di servizio privato - zone omogenee F2

Nelle zone e nell'edificato di servizio privato sono ammesse attrezzature di servizio privato di vario genere, socio-sanitarie (studi medici, cliniche, strutture assistenziali ecc.), turistico-ricreative (ristoranti, bar, alberghi, centri di svago, cinema ecc.), sportive (palestre ecc.). La superficie coperta non può superare il 50% dell'area di pertinenza.

E' ammessa l'altezza massima di metri 7.50.

Art. 65 - Verde privato

Nelle zone di verde privato non è ammessa alcuna edificazione, fatte salve le strutture precarie come gazebo, barbecue e simili, da realizzare comunque con caratteri omogenei alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Le aree a verde privato possono essere sistemate a giardino e recintate con muretti in pietra fino all'altezza di metri 0,40 e soprastanti ringhiere fino all'altezza da terra di metri 1,50.

Nelle aree verdi possono essere realizzati campetti di gioco di superficie massima mq 600 e piscine di superficie massima mq 98.

Art. 66 - Verde privato di rispetto

Nelle zone di verde privato di rispetto non è ammessa alcuna edificazione.

Le aree a verde privato di rispetto (devono essere mantenute nel preesistente assetto, utilizzando essenze autoctone per eventuali reimpianti)

Eventuali recinzioni dovranno essere eseguite con muretti in pietra fino all'altezza di metri 0,40 e soprastanti ringhiere fino all'altezza da terra di metri 1,50.

Art. 67 - Verde pubblico

Le zone di verde pubblico non sono edificabili, con eccezione di piccoli chioschi, di superficie massima mq 15,00 per rivendite giornali e simili, e per servizi igienici

Art. 68 - Verde pubblico attrezzato

Nelle zone di verde pubblico attrezzato sono ammessi impianti ricreativi e sportivi a terra (piscine, campi di bocce, campi di tennis, di calcio, di calcetto ecc.). Nel caso di impianti di tennis, di calcio e di calcetto, nonché di impianti ricreativi è ammessa la costruzione di spogliatoi e servizi, secondo i seguenti parametri:

altezza massima m 4,50; indice di fabbricabilità: 0,5 mc/mq.

Art. 69 - Fascia di rispetto cimiteriale

Nella fascia di rispetto cimiteriale non è ammessa edificazione, con eccezione di un solo chiosco di superficie massima mq 16,00 per rivendita fiori.

Art. 70 - Zone da sottoporre a Piano di Recupero

Le U.T.O.E. indicano le zone e gli edifici da sottoporre a Piano di Recupero. Tutte le zone di recupero segnalate nella cartografia del R.U. rappresentano gli ambiti di intervento dove sarà ammissibile il recupero della volumetria esistente anche previa totale demolizione e ricostruzione. Nell'ambito delle proposte di Piano di Recupero verranno definite le destinazioni d'uso che comunque riguarderanno sempre attività e funzioni compatibili con il tessuto urbano circostante. Per le zone di recupero, collocate nelle frazioni, è ammessa un'altezza massima per i nuovi manufatti fino a 7.50 ml, salvo diversa specifica indicazione.

Per le zone di recupero, collocate nell'ambito del capoluogo, è ammessa un'altezza massima per i nuovi manufatti fino a 10,50 ml, salvo diversa specifica indicazione.

Per i manufatti oggetto di recupero volumetrico e le conseguenti nuove edificazioni, ottenuti mediante Piano di Recupero, si applica quanto previsto dal precedente art. 53 per le esclusioni dal computo del volume, salvo ciò che riguarda i locali totalmente interrati, che non si computano ai fini del volume anche nel caso che siano fuori sagoma dei fabbricati, a condizione che siano destinati esclusivamente alla realizzazione di garages e che abbiano un'altezza libera interna di 2,40 ml.

La valutazione degli inserimenti ambientali e nel contesto urbano delle proposte di Piano di Recupero dovrà essere fatta attraverso simulazioni informatiche, ciò anche al fine di permettere all'Ufficio Urbanistica del Comune l'ammissibilità delle altezze di cui sopra.

Le zone di recupero individuate dal Regolamento Urbanistico che comportano aumento di volume e le relative norme sono le seguenti:

1. R1 "Casa di Riposo di Firenzuola": è ammessa la potenzialità edificatoria fuori terra fino ad un massimo di 7.500 mc., di cui circa 4.000 derivanti dalla demolizione di un manufatto edilizio esistente e

i rimanenti 3.500 mc di nuovo impiego. E' prevista la preventiva demolizione del fabbricato ex Preventorio. Nell'ambito del Piano di Recupero sono ammesse destinazioni residenziali e per servizi di pubblica utilità (alloggi per anziani, alloggi sociali, residenze protette, attrezzature sanitarie, ecc). La nuova edificazione dovrà attuarsi a congrua distanza di rispetto dalle Mura storiche; si richiama in questo senso l' art. 7 delle N.T.A. della Variante del Centro Storico citata al precedente art. 2 del presente Regolamento. Sono ammessi solo due piani fuori terra.

2. R3 " Ca' Rossa": è ammessa la potenzialità edificatoria fuori terra fino a concorrenza della volumetria esistente. E' prevista la preventiva demolizione dei manufatti industriali esistenti. Sono ammesse destinazioni a carattere residenziale, commerciale ai piani terra e direzionale limitatamente ai piani terra e primo.
3. R4 Capoluogo "Case Minime": è ammesso l'incremento di volume di 500 mc. di nuovo impiego. E' prevista la preventiva demolizione dei manufatti esistenti in quanto inadonei strutturalmente e funzionalmente. Sono ammesse destinazioni a carattere residenziale, commerciale ai piani terra e direzionale limitatamente ai piani terra e primo.
4. R1 "Pietramala": è previsto un volume di nuovo impiego di 3000 mc; è ammesso l'intervento edilizio diretto; sono ammessi sui fabbricati esistenti gli interventi di ristrutturazione fino alla sostituzione edilizia per la realizzazione di un complesso che si armonizzi con i volumi di nuova dotazione; è prescritta la distanza minima dalla strada regionale n. 65, per le nuove costruzioni o interventi di sostituzione edilizia, pari a m. 5; è ammessa l'altezza massima di m.7,50; sono consentite le seguenti destinazioni: residenziale, commerciale e direzionale.

Altre zone di recupero individuate, per le quali non è previsto un aumento di volume, sono le seguenti:

- R2 Capoluogo “Consorzio Agrario”;
- R5 Capoluogo “Porta Fiorentina”;
- R6 Capoluogo “Le Fornaci”;
- R7 Capoluogo “Cantiere Provincia”;
- R8 Capoluogo “Officina CGM”;
- R1 Coniale “Ex allevamento suini”
- R1 Casanuova “Stalla Le Vigne”
- R1 Casanuova “Stalla Cerbolaccio”
- R1 Cornacchiaia “Capannone adiacente area verde”
- R1 Traversa “La Fattoria”
- R1 La Selva “Molinuccio”
- Il campo base CAVET di S. Pellegrino, per il quale è ammesso un recupero del 50% del volume esistente con destinazione residenziale e turistico ricettiva.
- Il campo base CAVET di Castelvecchio, per il quale è ammesso il recupero del volume esistente con destinazione residenziale e turistico ricettiva.
- Il campo Base CAVET di Molinuccio, per il quale è ammessa la trasformazione in attrezzature anche ricettive per il turismo, previa ristrutturazione urbanistica con Piano di Recupero.

Gli edifici compresi in zona di recupero potranno mantenere la destinazione iniziale. In tal caso sono ammessi interventi di manutenzione edilizia e di ristrutturazione edilizia estesi anche a tutto il fabbricato. Sono esclusi:

- aumenti di volume con la sola esclusione di piccoli vani tecnici connessi con i processi di produzione
- aumento di superficie coperta con la sola esclusione di piccoli vani connessi con i processi di produzione.

L'autorizzazione per la realizzazione dei citati vani tecnici dovrà essere adeguatamente circostanziata e valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale

Il Regolamento Urbanistico assume inoltre quali linee fondamentali per lo sviluppo culturale e storico urbanistico del capoluogo e del territorio, il recupero e la riqualificazione di insediamenti e manufatti che per la loro importanza e per le loro dimensioni, costituiscono patrimonio storico ed economico del territorio.

Sono segnalati come prioritari gli interventi di restauro conservativo del circuito delle mura di Firenzuola, il recupero del borgo di Castiglioncello e la previsione di recupero e riqualificazione della zona industriale del capoluogo. A questo fine nelle zone a verde privato adiacenti la cinta muraria, in assenza di specifici atti di pianificazione urbanistica, è vietato qualunque intervento edilizio, compreso le strutture precarie.

Art. 71 - Zone di viabilità e parcheggio

Le zone destinate alla viabilità e parcheggi comprendono:

- le strade pubbliche o di uso pubblico;
- gli incroci, le rotatorie, le intersezioni stradali;
- i parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Tali zone sono rappresentate con campitura bianca nelle tavole grafiche e indicano sia quelle esistenti che quelle previste dalla pianificazione urbanistica.

Art. 72 - Zone esposte a dissesto geologico

Nelle zone esposte a fenomeni di dissesto geologico sono ammessi interventi edilizi nell'ambito delle norme di tutela e secondo le classi di pericolosità di cui alla relazione geologica di corredo al Piano Strutturale ed all'art.13 "Indagine geologica e zone di attenzione geologica" del Quadro normativo del vigente Piano Strutturale.

Art. 73 - Norme sulla distanza dalle strade

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura e di terrazzi o balconi con sbalzo

minore di m. 1,40 e gli elementi decorativi) ed il ciglio della strada, come definito dal codice della strada. La misura della sede stradale va considerata come la maggiore tra la sua attuale consistenza e quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Tale distanza deve essere di almeno m. 5 nei centri abitati, salvo diversi allineamenti preesistenti, e pari a quanto prescritto dagli artt. 4 e 5 del D.M. 1404/68 citato al di fuori di essi; e' fatto salvo comunque quanto diversamente prescritto dalle norme di zona.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso che ciò sia espressamente consentito dalla disciplina di zona ed a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi.

Art. 74 - Norme sulla distanza tra i fabbricati

Per distanza tra fabbricati, s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture) e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 e dalla vigente normativa sulle costruzioni in zona sismica; in particolare si precisa che:

1) - per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte: non opera, invece, quando:

- le costruzioni, pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante;
- le costruzioni ricadono nella stessa proprietà ed una di esse è di tipo pertinenziale; in questo caso dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento della pertinenzialità;

- 2) - sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme di zona o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare;
- 3) - e' ammessa la costruzione sul confine o a distanza inferiore ai m. 5, nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca un accordo scritto, in base al quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti nel caso che il confinante realizzi un intervento edilizio;
- 4) - e' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- 5) - Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto 1 del presente articolo o alle disposizioni del D.M. 1404, quando ricadano all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati, previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia.

Art. 75 - Distanza minima dai confini di proprietà

Per distanza minima dai confini di proprietà, si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato così come definito al precedente articolo ed il confine prospiciente.

Di norma, la distanza minima degli edifici dai confini, dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra edifici dalle prescrizioni di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca un accordo scritto, in base al quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti, nel caso che il confinante realizzi un intervento edilizio.

Art. 76 - Verande

Per motivi di carattere climatico e' consentita, in deroga ai parametri urbanistici, la chiusura di logge, terrazzi e balconi, aperti su uno, due o tre lati con infisso in legno o metallico, a condizione che:

l'infisso sia consono con le caratteristiche tipologiche dell' edificio e della zona circostante;

- sia garantita una superficie apribile almeno pari a quella delle aperture dell' edificio che vengono interessate dall' infisso e comunque non inferiore al 60% della superficie vetrata dell' infisso stesso;
- lo spazio ricavato dalla chiusura non sia utilizzato come zona abitabile ma mantenga le caratteristiche di superficie non residenziale;
- le dimensioni dello spazio chiuso siano contenute entro limiti dimensionali congrui con l'uso e il prospetto dell'edificio.

Art. 77 - Opere di arredo

Opere di arredo, quali: bersò, gazebo, pergole, barbecue e simili manufatti, sono consentite in tutte le zone urbanistiche con semplice comunicazione, a condizione che:

- siano realizzati nei resedi delle abitazioni;
- siano aperti sui lati perimetrali e non configurino un volume chiuso;
- siano installati con modeste opere di ancoraggio;
- le loro caratteristiche tipologiche e dimensionali siano comunque consone a quelle dell' ambiente in cui sono inserite.

Qualora, su conforme parere della Commissione Edilizia, le caratteristiche dei manufatti installati non siano ritenute tali, può esserne disposta la rimozione.

Art. 78 – Norme sulla tinteggiatura degli edifici

I colori utilizzati per la tinteggiatura esterna degli edifici dovranno essere di norma tradizionali rispetto al territorio e di tonalità tenere (a titolo indicativo nella gamma dal giallo al rosso).

Nelle zone A e per gli edifici di valore e valore rilevante, la tonalità di colore, se diversa dalla preesistente, dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 79 – Rinvio alle pianificazioni di settore

Il Regolamento Urbanistico tiene conto, nella sua attuazione, delle seguenti pianificazioni o perimetrazioni di settore vigenti, alle quali si rinvia per maggiori dettagli:

- Piano della classificazione acustica;
- Piano delle antenne;
- Carta di individuazione delle aree percorse dal fuoco;
- Piano dei siti bonificati o da bonificare.

La carte delle aree percorse dal fuoco e il Piano dei siti bonificati o da bonificare, essendo soggetti a continue modifiche e non avendo carattere pianificatorio, sono aggiornati periodicamente con deliberazione della Giunta comunale.

Art. 80 - Richiami alla legislazione vigente

Per tutto quanto non definito dalle presenti norme, valgono le disposizioni di legge e dei regolamenti sia di carattere nazionale che regionale e provinciale vigenti in materia.

Schede dimensionali di Intervento

I seguenti parametri dimensionali vigono per ciascuna UTOE. Vigono inoltre quanto disciplinato dagli articoli precedenti con le norme generali di zona. Le potenzialità di cui sotto non esauriscono la potenzialità dimensionale complessiva del Piano Strutturale che comunque costituisce riferimento normativo vincolante per la potenzialità complessiva. Per le zone C è prescritto l'utilizzo edificatorio previa preliminare approvazione e convenzionamento con l'Amministrazione Comunale di strumento urbanistico attuativo di zona.

a) **UTOE 1 – Firenzuola**

Si rimanda alla tabella allegata per la definizione dei volumi e altezze ammessi nelle singole zone.

Si precisa come le indicazioni riportate in cartografia per la zona industriale di Capoluogo, già oggetto di Piano di Recupero, siano di indirizzo. Sono assunti complessivamente gli indici di fabbricabilità derivanti dal passato P.R.G.

Per la zona di espansione C1 valgono i seguenti criteri insediativi:

- la tipologia edilizia dovrà essere a villette mono-bifamiliari;
- i lotti dovranno prevedere l'inserimento dei fabbricati all'interno di un significativo spazio verde che sarà opportunamente piantumato;
- i fabbricati dovranno essere realizzati limitando al massimo i movimenti terra per la costruzione e per le opere accessorie (rampe di accesso, muri di sostegno del terreno);
- i fabbricati e le opere civili a vista dovranno avere finitura di tipo tradizionale del luogo.

b) **UTOE 2 – Pietramala**

Si rimanda alla tabella allegata per la definizione dei volumi e altezze ammessi nelle singole zone.

Per la zona F21 vige una volumetria di 8550 mc compreso l'esistente, un rapporto di copertura di 0,6 mq/mq ed un'altezza massima di 13 ml.

Nota: la zona è temporaneamente stralciata per motivi geologici.

c) **UTOE 3 – Piancaldoli, Mercurio, le Rose e Giugnola**

Si rimanda alla tabella allegata per la definizione dei volumi e altezze ammessi nelle singole zone.

d) **UTOE 4 – Bruscoli**

Si rimanda alla tabella allegata per la definizione dei volumi e altezze ammessi nelle singole zone.

Per la zona F11 relativa all'esistente Museo (ex scuola elementare), è previsto un ampliamento con $I_f = 2$ mc/mq

e) **UTOE 5 – Coniale**

Si rimanda alla tabella allegata per la definizione dei volumi e altezze ammessi nelle singole zone.

Non sono previste aree di nuova edificazione residenziale.

f) **UTOE 6 – Rifredo**

Si rimanda alla tabella allegata per la definizione dei volumi e altezze ammessi nelle singole zone.

g) **UTOE 7 – Castiglioncelli**

- zona C	Castiglioncelli	20.000 mc.	H.max	5.00 ml.
- Area attrezzata per lo sport		3.000 mc.	H.max	4.50 ml.

Si prescrive che la nuova edificazione derivante dall'attuazione delle previsioni di zona C può realizzarsi solo contestualmente al recupero del borgo storico, attraverso stralci funzionalmente autonomi, da definire con l'Amministrazione Comunale all'interno della apposita convenzione di lottizzazione.

h) **UTOE 8 – Casanova, Belvedere, le Caselle e Mulinuccio**

Si rimanda alla tabella allegata per la definizione dei volumi e altezze ammessi nelle singole zone.

Area sportiva da localizzare con apposita variante

i) **UTOE 9 – Cornacchiaia, Sigliola, Greta ed Alberaccio**

Si rimanda alla tabella allegata per la definizione dei volumi e altezze ammessi nelle singole zone.

l) UTOE 10 – Covigliaio

Si rimanda alla tabella allegata per la definizione dei volumi e altezze ammessi nelle singole zone.

m) UTOE 11 – Traversa

Si rimanda alla tabella allegata per la definizione dei volumi e altezze ammessi nelle singole zone.

Per la zona di Villa Guadagni sono ammesse due distinte unità abitative

n) UTOE 12 – Selva , il Cigno

Si rimanda alla tabella allegata per la definizione dei volumi e altezze ammessi nelle singole zone.

o) UTOE 13/14– S. Pellegrino, Castelvecchio

Si rimanda alla tabella allegata per la definizione dei volumi e altezze ammessi nelle singole zone.

Allegato A –

Schedatura del patrimonio edilizio esistente

Il Regolamento Urbanistico istituisce l'obbligatorietà della schedatura del patrimonio edilizio esistente. L'operazione si attua attraverso la compilazione di una scheda formato A3 come da esempio allegato, da compilarsi contestualmente alla fine lavori inerente una qualsiasi operazione edilizia assoggettata a permesso di costruire o D.I.A. eseguita su di un manufatto.

Se la compilazione avviene per la prima volta in assoluto, essa è da redigersi anche contestualmente all'inizio lavori.

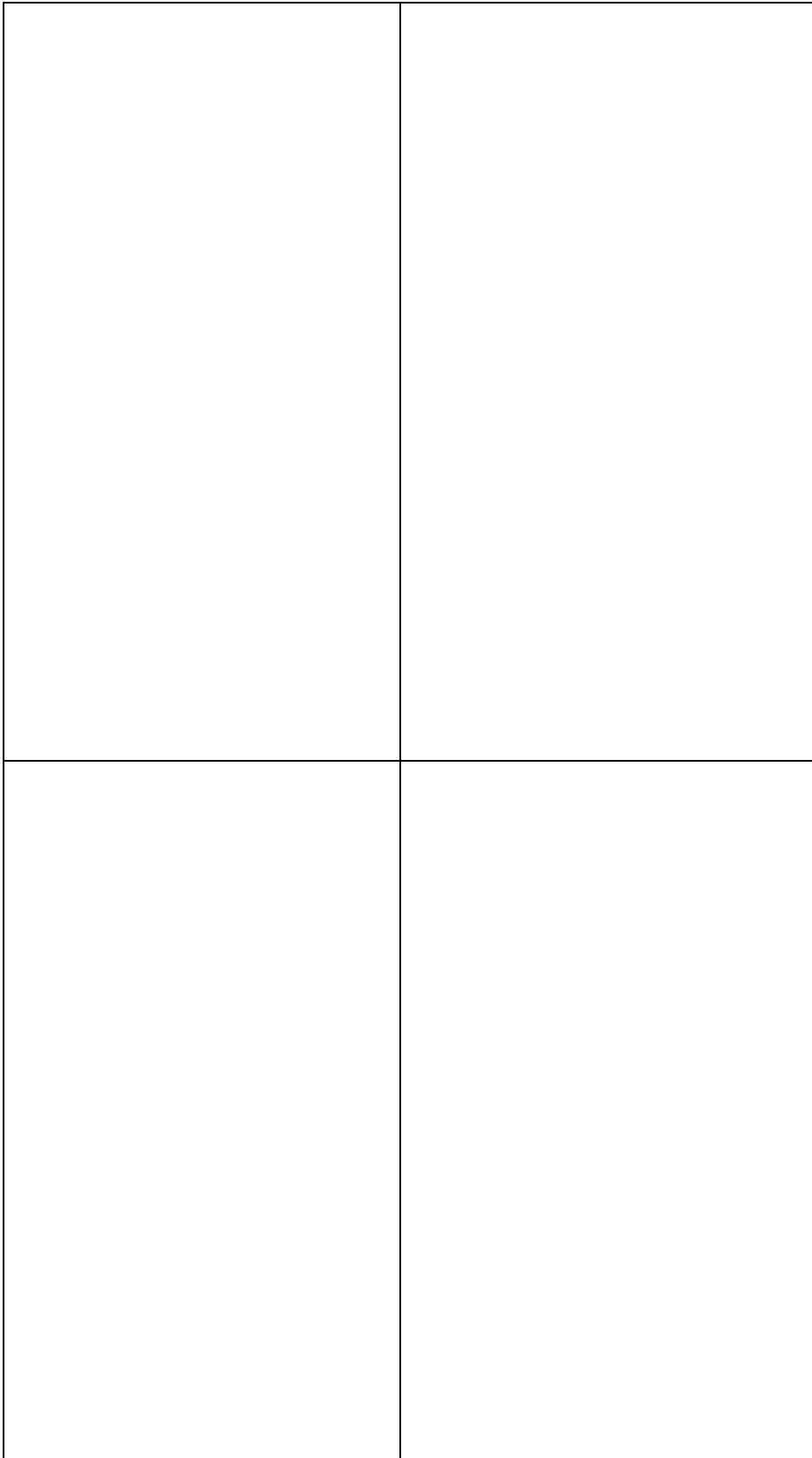
La suddetta scheda dovrà essere numerata con una cifra progressiva la cui assegnazione avverrà a cura dell'ufficio edilizia del Comune. A cura del titolare di titolo autorizzativo edilizio spetta la compilazione del rimanente: i riferimenti catastali e gli estremi dell'oggetto censito, un elenco riportante le caratteristiche del manufatto quali: destinazione d'uso, stato di conservazione generale e la classificazione storica. Si specifica che il riferimento temporale a partire dal quale un edificio può essere considerato di antica formazione, è la sua presenza o meno sul catasto di impianto.

Completano le informazioni della scheda il numero dei piani dell'edificio, un estratto della planimetria con indicazione della posizione dell'oggetto ed un rilievo fotografico del manufatto edilizio attraverso 4 foto che ritraggano ciascuno dei prospetti nella maniera più completa possibile.

Numero:	
Data rilevazione:	
Riferimenti Catastali:	
Toponimo:	
Indirizzo e n. civico:	
Destinazione d'uso: residenza, residenza utilizzata saltuariamente, accessorio alla residenza, garage, turistico/ricettiva, casa vacanze, agriturismo, agricola, ricovero animali da cortile, pubblici esercizi (bar, ristorante), commerciale, direzionale, deposito/magazzino, artigianale, industriale, servizi pubblici, scuola, complessi religiosi, chiesa o cappella, disuso, lavori in corso, uso incerto, altro (specificare)	
Stato di conservazione: ottimo, buono, discreto, mediocre, pessimo, rudere, lavori in corso	
Classificazione: edificio di antica formazione conservato, edificio di antica formazione alterato, edificio di pregio non di antica formazione, edificio di antica formazione di scarso pregio, edificio di antica formazione fortemente alterato, edificio demolito e ricostruito, edificio non di antica formazione, edificio di classificazione dubbia	
Numero piani:	
Doppio volume: si / no	
Numero piani a valle:	Numero piani a monte:

Planimetria CTR (scala 1/10.000 o 1/2000 se esistente)

FOTOGRAFIE DEI 4 PROSPETTI



Allegato B –

Valutazione degli effetti ambientali per gli interventi extra UTOE

Il Regolamento Urbanistico prevede per tutte le operazioni edilizie che si attuino in territorio extra UTOE mediante permesso di costruire o S.C.I.A. e la cui entità sia tale da determinare un impegno di suolo maggiore rispetto allo stato attuale, la compilazione di una scheda per la valutazione degli effetti ambientali secondo modello allegato. La compilazione avverrà contestualmente alla valutazione del progetto da parte del responsabile del procedimento, secondo una scala numerica di valori prestabilita e determinata dall'ufficio edilizia ed urbanistica del comune stesso.

REGOLAMENTO URBANISTICO
 Valutazione degli effetti ambientali per gli interventi extra UTOE

località	volumetria (metri cubi)	destinazione	effetti ambientali														Note		
			emissioni in atmosfera	traffico	compromissione del paesaggio	produzione di rifiuti	contaminazione acque	contaminazione suolo	consumo di acqua	rumori molesti	produzione di odori molesti	produzione di onde elettromagnetiche	produzione di vibrazioni	produzione di polveri	produzione radiazioni ionizzanti	SOMMA significatività			

Allegato C –

Tabelle riassuntive del dimensionamento del Regolamento Urbanistico

Il vigente Piano Strutturale prevede una dotazione complessiva di volumi così ripartita:

A – Residenziale

- all'interno delle singole UTOE	100.000 mc.
- per le frazioni in elenco fuori delle UTOE	30.000 mc.
- per il consolidamento dei nuclei sparsi	30.000 mc.
- per l'ampliamento di edifici residenziali e turistico ricettivi compresi nel territorio aperto esistente	30% del vol.

B – Attività produttive

- all'interno delle singole UTOE	48.500 mq.
- per gli edifici esistenti fuori UTOE	25% della sup. esistente
- per gli edifici commerciali esistenti fuori delle UTOE	2.000 mq.

La tabella riepilogativa dei volumi e delle superfici destinate dal presente Regolamento Urbanistico divise per categorie di intervento, per articolo di Piano Strutturale, per destinazione d'uso e per le singole UTOE, sarà allegata alla deliberazione di approvazione del Regolamento Urbanistico e di ogni sua variante successiva.

INDICE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

- Art. 1 - Regolamento Urbanistico
- Art. 2 - Vigore di atti comunali precedentemente assunti
- Art. 3 - Atti del Piano Strutturale assunti nel Regolamento Urbanistico
- Art. 4 - Varianti successive
- Art. 5 - Territorio di interesse agriturismo
- Art. 6 - Sviluppo sostenibile
- Art. 7 - Risorse
- Art. 8 - Compensazioni
- Art. 9 - Vincolo idrogeologico
- Art. 10 - Zone di interesse archeologico
- Art. 11 - Pericolosità geologica
- Art. 12 - Rischio idraulico
- Art. 13 - Controllo della qualità dell'aria
- Art. 14 - Controllo dell'inquinamento acustico
- Art. 15 - Biotipi e Geotipi
- Art. 16 - Siti di interesse comunitario
- Art. 17 - Variante di Valico, collegamento all'A1, Treno ad Alta Velocità
- Art. 18 - Altre opere sovramunicipali
- Art. 19 - Norme costruttive per gli edifici esistenti residenziali o turistici
- Art. 20 - Sistemazione esterna per gli edifici residenziali o turistici
- Art. 21 - Cambio di destinazione e incremento delle unità abitative
- Art. 22 - Sistemi e sub-sistemi
- Art. 23 - Sub-sistema di Firenzuola
- Art. 24 - Sub-sistema di Castiglioncello
- Art. 25 - Sub-sistema del Parco Nord-Est
- Art. 26 - Sub-sistema di Bruscoli
- Art. 27 - Sub-sistema di media collina di Piancaldoli

- Art. 28 - Sub-sistema di bassa collina di Le Valli
- Art. 29 - Sub-sistema del Viola
- Art. 30 - Sub-sistema del Parco di Moscheta
- Art. 31 - Sub-sistema delle arenarie
- Art. 32 - Sub-sistema della Futa
- Art. 33 - Norme per il Territorio Aperto
- Art. 34 - Interventi comunque ammessi nel territorio aperto
- Art. 35 - Disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio
- Art. 36 - Valutazione effetti ambientali delle trasformazioni del territorio
- Art. 37 - Norme speciali per edifici residenziali nei nuclei minori
- Art. 38 - Recupero del P.P.E. non compreso nelle U.T.O.E.
- Art. 39 - Schedatura del patrimonio edilizio esistente
- Art. 40 - Unità Territoriali Omogenee Elementari (U.T.O.E.)
- Art. 41 - Disciplina degli interventi negli ambiti delle U.T.O.E.
- Art. 42 - Nuovi edifici espositivi e commerciali
- Art. 43 - Norme speciali per nuovi edifici produttivi nei nuclei minori
- Art. 44 - Ampliamento degli edifici produttivi esistenti
- Art. 45 - Norme per gli annessi agricoli
- Art. 46 - Locali di ricovero legna ed attrezzi da giardinaggio
- Art. 47 - Norme per gli impianti di allevamento
- Art. 48 - Norme per le aree di cava
- Art. 49 - Norme per i pozzi pubblici e privati
- Art. 50 - Norme per i distributori di carburante
- Art. 51 - Norma di raccordo con il previgente P.R.G.
- Art. 52 - Recupero abitativo dei sottotetti
- Art. 53 - Norme di attuazione delle U.T.O.E.
- Art. 54 - Norme per le zone Produttive Agricole
- Art. 55 - Zone di edificato storicizzato - zone omogenee A
- Art. 56 - Zone di completamento - zone omogenee B0
- Art. 57 - Zone di edificato consolidato - zone omogenee B1
- Art. 58 - Zone di completamento - zone omogenee B2

- Art. 59 - Zone di espansione - zone omogenee C
- Art. 60 - Zone di edificato produttivo esistente - zone omogenee D1
- Art. 61 - Zone di previsione produttiva - zone omogenee D2
- Art. 62 - Zone di Previsione produttiva – zone omogenee D3
- Art. 63 - Zone di servizi pubblici - zone omogenee F1
- Art. 64 - Zone di servizi privati - zone omogenee F2
- Art. 65 - Verde privato
- Art. 66 - Verde privato di rispetto
- Art. 67 - Verde pubblico
- Art. 68 - Verde pubblico attrezzato
- Art. 69 - Fascia di rispetto cimiteriale
- Art. 70 - Zone da sottoporre a Piano di Recupero
- Art. 71 - Zone di viabilità e parcheggio
- Art. 72 - Zone esposte a dissesto idrogeologico
- Art. 73 - Norme sulla distanza dalle strade
- Art. 74 - Norme sulla distanza tra fabbricati
- Art. 75 - Distanza minima dai confini di proprietà
- Art. 76 - Verande
- Art. 77 - Opere di arredo
- Art. 78 - Norme sulla tinteggiatura degli edifici
- Art. 79 - Rinvio alle pianificazioni di settore
- Art. 80 - Richiami alla legislazione vigente

SCHEDA DIMENSIONALI DI INTERVENTO

ALLEGATI:

Allegato A – Schedatura del patrimonio edilizio esistente

Allegato B – Valutazione effetti ambientali per gli interventi extra UTOE