



**COMUNE DI REGGELLO**  
Provincia di Firenze

**PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE**

**10° VARIANTE ANTICIPATRICE DEL  
3° REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE  
MODIFICA AD ALCUNI ARTICOLI DELLE NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE  
VIGENTE**

**Articoli modificati:**

articolo n. 9bis: Norme tecnologiche e caratteristiche dei locali.

articolo n. 21: Disciplina per la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari previste all'articolo n. 2 comma 1° del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III della L. R. n. 1/2005 approvato con D.P.G.R. n. 5/R/2007 e di cui all'articolo n. 41, comma 5°, 7° e 8° della L.R. n. 1/2005.

articolo n. 26: Zone Omogenee "A": Centri e Nuclei storici.

articolo n. 27: Zone Omogenee "B": di saturazione o completamento edilizio ad uso prevalentemente residenziale.

articolo n. 28: Zone Omogenee "C": di completamento urbano ad uso prevalentemente residenziale.

articolo n. 31: Zone omogenee "E" extraurbane (disposizioni comuni a tutte le zone e sottozone extraurbane).

articolo n. 40: Sottozona "E9"- Aree per la prima lavorazione del materiale di escavazione e per la seconda lavorazione di terre e rocce di scavo e di inerti.

articolo n. 42: Aree boscate.

articolo n. 48: Zona "G": Servizi e attrezzature di interesse pubblico per le aree di insediamento.

articolo n. 58: Norma transitoria e misure di salvaguardia.

**3BIS - Norme Tecniche di Attuazione  
STATO VARIATO**

## OMISSIS

### **Art. 9bis: NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI**

1. Quanto disciplinato dal presente articolo integra e prevale sul Regolamento Edilizio vigente.
2. I vani sotto le falde dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale allorché detti vani abbiano i requisiti per essere abitabili. Qualora detti vani siano solamente agibili questi saranno computati nel volume qualora superino il 30% del volume totale.
3. Ai fini della determinazione dell'altezza massima del fabbricato deve essere considerata l'imposta di sottogronda della copertura più alta del fabbricato, ivi comprese mansarde ovvero coperture a vario titolo rialzate.
4. L'installazione dei depositi di gas petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinato dall'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni.

## OMISSIS

### **Art. 21 - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI NON SOGGETTI AL RISPETTO DELLE SUPERFICI MINIME FONDARIE PREVISTE ALL'ARTICOLO N. 2, COMMA 1° DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEL TITOLO IV CAPO III DELLA L.R. N° 1/2005 APPROVATO CON D.P.G.R. N. 5/R/2007 E DI CUI ALL'ARTICOLO N. 41, COMMA 5°, 7° E 8° DELLA LEGGE REGIONALE N. 1/05.**

1. Per annessi agricoli si intendono i depositi di prodotti, attrezzi o materiali, le rimesse per le macchine agricole, i ricoveri per animali e ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli.
2. Nei fondi che non raggiungono la superficie minima, così come definita e quantificata all'articolo n. 2, comma 1° del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III della L.R. n. 1/2005, è ammessa la costruzione di annessi agricoli anche da soggetti diversi da imprenditori agricoli, purché compatibili con le prescrizioni specifiche di ciascuna sottozona ed alle seguenti condizioni:
  - qualora detti fondi siano sprovvisti di annessi agricoli o qualora quelli già presenti risultino insufficienti, inadeguati o inadatti, l'ammissibilità di nuovi annessi e/o l'Ampliamento e Ristrutturazione Urbanistica di annessi esistenti, deve risultare necessaria e vincolata ad un "Programma di Manutenzione e/o Coltivazione" dell'intero fondo;
  - fermo l'obbligo di provvedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, gli annessi ritenuti inadeguati per motivi funzionali e/o strutturali devono essere ricostruiti nel rispetto delle prescrizioni qualitative di seguito riportate, sempreché non siano inclusi negli Elenchi A, B e C come edifici di particolare pregio;

- non possono essere rilasciati Permessi di Costruire per l'edificazione di annessi agricoli nei 10 anni successivi al rilascio di concessioni che prevedano il cambio di destinazione di edifici rurali esistenti per scopi diversi dall'agricoltura;

3. Per quanto riguarda gli interventi ammessi sugli annessi di cui agli Elenchi A, B e C questi sono disciplinati dall'art. n. 10 delle presenti Norme con le prescrizioni sulle tecniche costruttive, materiali e colori di cui all'Allegato n. 1/A e n. 1/B del R.E..

4. Il rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire riguardante il recupero e/o la costruzione di annessi agricoli definitivi e/o la Comunicazione per l'installazione di manufatti precari, è subordinata all'assenza di volumetrie abusive sul fondo agricolo. A tale scopo, il richiedente, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo, deve presentare dichiarazione sostitutiva di notorietà, oltre a dichiarazione asseverativa a firma del tecnico incaricato della progettazione e della Direzione dei lavori, attestante l'assenza di dette volumetrie.

5. Nuovi annessi agricoli e/o l'Ampliamento e Ristrutturazione Urbanistica di annessi agricoli esistenti, sono ammessi su lotti di superfici non minori a 1.000 mq.. In particolare è ammessa la costruzione di annessi di 10 mq. di superficie utile interna per lotti superiori o uguali a 1000 mq.; oltre i 1000 mq. la superficie utile interna minima di 10 mq. è ampliabile di 0,5 mq. ogni 200 mq. di terreno, fino ad un massimo di mq. 30 complessivi.

6. L'edificazione di tali annessi può avvenire anche raggruppando su un unico fondo più attrezzature di pertinenza di lotti fra loro confinanti. In questo caso deve essere prodotto un atto regolarmente registrato e trascritto, dal quale risulti il diritto di chi richiede la costruzione utilizzando anche il fondo del vicino ed il vincolo sul terreno che diviene pertinenza.

7. La progettazione deve garantire l'inserimento della costruzione nel territorio con un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale. Gli annessi agricoli, comunque, non possono essere localizzati su:

- su crinali o emergenze paesaggistiche,
- in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale;
- in siti archeologici e aree di attenzione archeologica;
- in fascia di 50 metri lineari dal piede esterno dell'argine di corsi d'acqua;
- in zone con pericolosità "4" e/o "4I" geologica o idraulica di cui alla D.G.R. n. 12 del 25 gennaio 2000;
- su linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- in fasce di rispetto dagli elettrodotti;
- in fasce di rispetto cimiteriale.

L'ubicazione deve essere individuata possibilmente in continuità od in prossimità di eventuali fabbricati esistenti non di pregio o in aderenza a muri, terrazzamenti o ciglioni esistenti. Qualora l'andamento del terreno lo consenta sono obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate.

8. L'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, devono essere contenuti al massimo, e le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie devono far parte integrante del progetto di realizzazione o ristrutturazione urbanistica dell'annesso.

9. Il Permesso di Costruire e/o la Comunicazione possono essere rilasciati oltre al proprietario anche all'affittuario o conduttore del fondo, purché autorizzato dal proprietario stesso, tramite presentazione di domanda con allegati i seguenti documenti:

- 1) Relazione giustificante la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione alla coltivazione del fondo, contenente la specificazione delle colture in atto e di quelle che si intendono realizzare, i mezzi o materiali e quant'altro necessario alla conduzione del fondo.
- 2) Impegno del richiedente ad attuare un "Programma di Manutenzione e/o Coltivazione" dell'intero fondo che prevede:

- il recupero produttivo delle aree agricole abbandonate;
- il rinverdimento delle superfici di terreno denudato;
- l'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, escludendo lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la sua stabilità;
- la pulizia e manutenzione delle aree boscate;
- la pulizia delle sponde dei corsi d'acqua e l'eventuale realizzazione di opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione;
- la manutenzione dei terrazzamenti, dei ciglionamenti e dei muri in pietra realizzati a secco;
- la manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso e al loro mantenimento all'uso pubblico;
- il mantenimento di piccoli manufatti di arredo territoriale : ponti, tabernacoli, croci, pozzi, fontanelli, viai, ghiacciaie, burraie, ecc..

3) Cartografia catastale e fotogrammetrica adeguata con il perimetro del fondo e l'esatta ubicazione del manufatto con indicata la strada di accesso.

4) Tipologia del manufatto con dimensioni e descrizione dei materiali con cui si intende realizzare.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico valuta la congruità della proposta nei confronti dell'inserimento nel contesto ambientale nonché della conformità tipologica e morfologica.

10. Gli annessi agricoli sono suddivisi nelle seguenti tipologie:

**10.1 TIPOLOGIA A: Annessi agricoli ai sensi dell'articolo n. 41, comma 5° e 7° della L.R. n. 1/2005 e degli articoli n. 05 e 06 del Regolamento di Attuazione n. 5/R/2007.**

Gli annessi agricoli a carattere definitivo, secondo quanto ammesso dal comma 5° e 7° dell'articolo n. 41 della L.R. n. 1/2005, sono oggetto di Permesso di Costruire, ai sensi dell'articolo n. 05, comma 3° e dell'articolo n. 06, comma 4° del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III della L.R. n. 1/2005. La formazione del titolo abilitativo è subordinata alla produzione da parte dell'avente titolo di un impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà del fondo o di parti di esso e all'impegno per sé e per i loro aventi causa a non modificare le destinazioni d'uso delle costruzioni, a non frazionare, né alienare il fondo separatamente dalla costruzione.

Per tali annessi agricoli a carattere definitivo devono essere adottate preferibilmente soluzioni interrato o seminterrate, realizzate con materiali omogenei tra loro. E' vietato l'assemblaggio di materiali di recupero e comunque non idonei per natura dimensioni, nonché l'uso di pannelli in lamiera o plastica.

Gli annessi fuori terra, possono essere realizzati anche con elementi prefabbricati in legno o altri materiali analoghi. La coloritura, qualora l'annesso è realizzato in legno, deve essere attentamente valutata: si può mantenere il legno a vista anche senza trattamenti particolari e nel caso in cui si preferisse tinteggiarlo sarà opportuno utilizzare tutte le gradazioni del verde, del grigio, delle terre di Siena o delle ocre, in modo comunque da ottenere un colore che non emerga nella vegetazione e nel territorio circostante, ottenendo un effetto di mimetizzazione.

La realizzazione con struttura portante in c.a. o in muratura tradizionale di pietrame e/o mattoni, deve prevedere una finitura esterna ad intonaco di calce tinteggiato con colori a calce, oppure un rivestimento in bozze di pietra con posa in opera di tipo tradizionale e/o mattoni a faccia vista. Il paramento murario, se in mattoni a faccia vista, deve essere realizzato con coloriture tendenti alle ocre o alle terre di Siena, escludendo il rosso vivo, in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

Nel caso di annesso completamente interrato la copertura deve essere piana e ricoperta da un manto erboso in continuità con il terreno circostante; nel caso di annesso seminterrato, la parte fuori terra deve essere pavimentata in pietra o cemento. L'annesso interrato o seminterrato può essere realizzato soltanto in un terreno con pendenza e la parte fuori terra non può essere superiore alla metà dell'intera copertura del manufatto. Il fronte di accesso deve essere attentamente studiato in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la vi-

sibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per armonizzare l'intervento con l'ambiente circostante.

Tali annessi sono definiti dimensionalmente da una superficie interna massima variabile in rapporto all'estensione del fondo di cui sono pertinenza, definita al comma 5° del presente articolo, da una altezza all'imposta della copertura che non deve superare i ml. 2,50 (tale altezza è definita dalla distanza intercorrente tra l'incontro dell'intradosso della copertura con le pareti interne e il piano di calpestio interno). Possono essere consentite altezze diverse, rapportate alle effettive necessità, per esempio per ricoveri di cavalli, o per altezze inderogabili di attrezzature agricole etc..

Devono essere costituiti da un solo locale, dotato al massimo di due finestre e due porte. Le finestre, siano o non lucifere, devono avere la soglia ad una quota rialzata di almeno cm. 160 rispetto al piano di calpestio del locale. Almeno uno degli accessi deve avere un'unica porta con larghezza non inferiore a ml. 2,00. Gli infissi devono essere realizzati in legno naturale o colorati a corpo secondo le gradazioni più opportune del verde o del grigio, o in ferro color grafite.

La pavimentazione interna, per annessi in muratura, può essere realizzata in massetto di calcestruzzo cementizio, pietra o cotto.

Possono essere inoltre dotati di una loggia, in incremento della superficie interna, a condizione che la stessa abbia profondità non superiore a m. 1,50: questa deve essere realizzata come prosecuzione di tutto il fronte di accesso e impostarsi lungo la linea del solaio di copertura.

Possono essere allacciati stabilmente alle reti delle urbanizzazioni (acquedotto, gasdotto, fognature, etc.), ma non possono contenere né cucina né servizi igienici.

I progetti tipo proposti nell'Allegato n. 4 del R.E., per annessi agricoli in legno relativi alla capacità produttiva del fondo, possono essere utilizzati come modello, adeguandoli opportunamente nelle dimensioni e nelle caratteristiche alle necessità specifiche, anche per questa tipologia.

Nelle sottozone "E4" ed "E5", nel caso in cui gli annessi vengono realizzati in muratura di pietrame a faccia vista, è obbligatoriamente prescritto l'uso di materiali lapidei del luogo, la stuccatura dei giunti a filo esterno, gli infissi esterni in legno.

#### **10.2 TIPOLOGIA B: Manufatti precari necessari per lo svolgimento dell'attività agricola, vedi articolo n. 41, comma 8°, della L.R. n° 1/2005 e articolo n. 07 del Regolamento di Attuazione n. 5/R/2007.**

Trattasi di annessi a carattere precario, secondo quanto ammesso dal comma 8° dell'articolo n. 41 della L.R. n. 1/2005 e dall'articolo n. 07 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III della L.R. n. 1/2005, possono realizzarsi tramite Comunicazione all'Amministrazione Comunale, ai sensi del comma 1° dell'articolo n. 07 del Regolamento di Attuazione; il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto non può essere superiore a due anni dalla data indicata di l'installazione, tale Comunicazione comunque deve essere subordinata alla presentazione di idonea garanzia per la rimozione dell'annesso al cessare dell'attività agricola. Anche tali annessi possono essere realizzati dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo.

Essi sono da realizzarsi in struttura leggera, in modo da poterli agevolmente rimuoverli e pertanto da non alterare in via definitiva l'area agricola dove vengono installati. Non devono essere stabilmente infissi nel terreno ma semplicemente ancorati, al fine di consentire una agevole rimozione. Devono essere interamente fuori terra possibilmente incassati o addossati a balzi, ciglionamenti, muri a retta.

Detti annessi possono essere realizzati in elementi prefabbricati in legno o altri materiali analoghi; comunque devono essere realizzati con materiali omogenei tra loro. E' vietato l'assemblaggio di materiali di recupero e omunque non idonei per natura e dimensioni, nonché l'uso di pannelli in lamiera o plastica.

Tali annessi sono definiti dimensionalmente da una superficie interna massima variabile in rapporto alla estensione del fondo di cui sono pertinenza, di cui al comma 5° del presente articolo, da una altezza all'imposta della copertura che non deve superare i ml. 2,50 (tale altezza è definita dalla distanza intercorrente tra l'incontro dell'intradosso della copertura con le pareti interne e il piano di calpestio interno).

Possono essere consentite altezze diverse, rapportate alle effettive necessità, per esempio per ricoveri di cavalli, o per altezze inderogabili di attrezzature agricole etc..

Devono essere costituiti da un solo locale, dotato al massimo di due finestre e due porte. Possono essere inoltre dotati di una loggia, in incremento della superficie interna, a condizione che la stessa abbia profondità non superiore a ml. 1,50: questa deve essere realizzata come prosecuzione di tutto il fronte di accesso e impostarsi lungo la linea del solaio di copertura.

Non devono essere allacciati stabilmente alle reti delle urbanizzazioni (acquedotto, gasdotto, fognature, etc.), né possono contenere né cucina né servizi igienici.

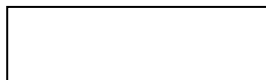
La coloritura deve essere attentamente valutata e si può mantenere il legno a vista, anche senza trattamenti particolari, mentre nel caso in cui si preferisse tinteggiarlo è opportuno utilizzare tutte le gradazioni del verde, del grigio, delle terre di Siena o delle ocre in modo comunque da ottenere un colore che non emerga nella vegetazione e nel territorio circostante, ottenendo un effetto di mimetizzazione.

I progetti tipo proposti nell'Allegato n. 4 del R.E., per annessi agricoli in legno relativi alla capacità produttiva del fondo, possono essere utilizzati come modello, adeguandoli opportunamente nelle dimensioni e nelle caratteristiche alle necessità specifiche, anche per questa tipologia.

## OMISSIS

### Art. 26 - ZONE OMOGENEE "A": CENTRI E NUCLEI STORICI

Rappresentazione grafica: 1 : 2.000



1. Ai sensi ed ai fini dell'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2 Aprile 1968 e dell'art. 1 della L.R. n. 59 del 21 Maggio 1980 e dell'art. 21 delle N.T. del P.S. nel territorio del comune sono state confermate, ridefinite o individuate le zone omogenee "A". La generalità delle zone "A" è individuata come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

2. Tali zone comprendono:

- edifici, complessi edilizi o insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale;
- aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per le loro caratteristiche peculiari, degli insediamenti di cui sopra.

3. Nelle zone omogenee "A" tutti gli interventi ammissibili sono in funzione della manutenzione, del recupero e della valorizzazione degli immobili anche attraverso un adeguamento funzionale compatibile con tipologie e caratteri architettonici, degli edifici, delle aree e degli spazi esistenti. Per quanto riguarda l'istanza di cambio di destinazione d'uso di garage, qualora questa comporti un aumento del carico urbanistico, per essere accolta deve essere verificata e dimostrata l'esistenza degli standard urbanistici di cui al Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, con particolare riferimento alla presenza di aree a parcheggi nelle quantità indicate alla lettera d) dell'art. 3 dello stesso Decreto, all'interno dell'U.T.O.E. di appartenenza.

4. Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 11 delle presenti norme, con le prescrizioni sulle tecniche ed i materiali da impiegare previste nell'Allegato n. 1/A del R.E..

5. Nel caso di frazionamento o di cambiamento delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, la dimensione minima delle nuove unità abitative per gli edifici classificati negli elenchi A, B, C di cui all'art. 10 delle presenti norme, non potrà essere inferiore a 65 mq. di superficie utile lorda.

5bis. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee "A" sono:

- a) Residenza e locali accessori (garages, cantine, ecc..);
- b) Artigianato di servizio;
- c) Artigianato produttivo specializzato non nocivo;
- d) Esercizi commerciali al dettaglio;
- e) Esercizi pubblici (bar, ristoranti, pizzerie, ecc..)
- f) Sedi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali, sportive, centri sociali, ecc..
- g) Edifici per il culto (chiese, cappelle, oratori, ecc..);
- h) Servizi pubblici (uffici comunale, ambulatori, poste, ecc..);
- i) Uffici pubblici o privati e studi privati; j) Edifici per lo spettacolo (teatri, cinematografi, ecc..);
- k) Strutture ricettive per (alberghi, pensioni).

6. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- supermercati e commercio all'ingrosso, attività artigianali inquinanti (anche sotto il profilo acustico), ivi compresa la riparazione di veicoli, magazzini e/o depositi, attività comunque industriali.

L'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, può negare cambi, ampliamenti o modifiche delle destinazioni d'uso, qualora si verifichi uno dei seguenti motivi:

- 1) - Incompatibilità con la tipologia della struttura edilizia e del contesto ambientale.
- 2) - Aumento non sostenibile del carico urbanistico.

I mutamenti di destinazione d'uso sono regolati dalla L.R. n. 1/2005.

7. Costituisce eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo nella medesima perimetrazione, la seguente area: TAV. 3 - AREA DI INSEDIAMENTO TOSI - PIAN DI MELOSA -.

Nella particella n. 43 del foglio di mappa n. 7 ricadente in zona omogenea "A - CENTRI E NUCLEI STORICI" è ammessa la possibilità di sopraelevare fino a raggiungere il numero dei piani e le altezze dei fabbricati adiacenti, rispettandone rigorosamente gli allineamenti e le caratteristiche tipologiche e formali.

8. La classe di fattibilità geologico-tecnica di eventuali interventi da realizzare in queste aree, laddove le carte geologico-tecniche appositamente redatte non riportano direttamente il numero indicante la classe di fattibilità stessa, in corrispondenza del punto di previsione, si ricava da una corrispondenza diretta dal grado di pericolosità del sito: per un intervento che ricade in area a pericolosità P2 si avrà una fattibilità di Classe II, per uno in area P3 si avrà una Classe III e per uno in P4 una Classe IV, o, laddove è presente lo studio idraulico allegato al regolamento urbanistico, la Classe III.

Si ricorda che:

- per le aree ricadenti in classe di Fattibilità III sono richieste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso sia come supporto alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi che nel caso di intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto da tali indagini in termini di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche di fondazione costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.
- Per gli interventi ricadenti negli ambiti previsti dalla Del. C. R. 12/2000 si ricorda il rispetto di quanto contenuto nell'Art.9 comma f del presente Regolamento

La classe di fattibilità geologico-tecnica degli interventi previsti nel P.R.G., relativi alle Zone Omogenee "A" L.R. 59/80 art. 5 e confermati nell'attuale P.R.G. Generale, sono direttamente deducibili dalle tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica (Del. C.R. n. 12/2000) dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata"

Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovra-comunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

## OMISSIS

### **Art. 27 - ZONE OMOGENEE "B": DI SATURAZIONE O COMPLETAMENTO EDILIZIO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. Esse sono suddivise nelle sottozone seguenti in relazione alle caratteristiche oggettive ed ai tipi di interventi ammessi: B0, B1, B2, B3, B4 e B5. Le sottozone B0, B1, B2, B3 e B4 sono individuate come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

1bis. All'interno di queste zone, oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse destinazioni strettamente connesse con la residenza come: negozi, uffici, studi professionali, autorimesse, locali per esercizi pubblici e attività ricreative e culturali, ambulatori e simili, botteghe e laboratori artigianali. Non sono ammesse attività artigianali o industriali inquinanti (sotto il profilo dell'inquinamento atmosferico, acustico, da traffico, ecc...).

2. Nella generalità delle zone B non sono ammesse attività artigianali inquinanti (anche sotto il profilo acustico), né comunque industriali. I mutamenti di destinazione d'uso sono regolati dalla L.R. n. 1/2005. Per quanto riguarda l'istanza di cambio di destinazione d'uso di garages, questa per essere accolta deve contenere la dimostrazione del mantenimento dei requisiti di cui alla L. 122/89. Non è comunque consentito il cambio di destinazione dei garages edificati ai sensi della predetta L. 122/89, in deroga ai parametri urbanistici.

3. Ove non diversamente prescritto dall'art. 11 delle presenti norme, per gli edifici esistenti al 28/01/1998 (data di adozione del primo R.U.), compresi quelli produttivi con lavorazioni non inquinanti, sono ammesse, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, l'ampliamento nei limiti dei parametri fissati dalla sottozona, qualora ciò non comporti alcun peggioramento alle condizioni igieniche ed ambientali delle residenze circostanti, a parere della Commissione Edilizia. Per le lavorazioni inquinanti, il Comune applicherà i provvedimenti previsti dalle leggi e regolamenti vigenti in materia. Non sono ammessi gli interventi previsti al comma precedente se non dopo l'allontanamento delle suddette lavorazioni.

4. Sono in ogni caso consentite le demolizioni e ricostruzioni a parità di volume di edifici o parti di edificio non aventi valore architettonico od ambientale.

5. E' ammesso in deroga ai parametri urbanistici della zona il rialzamento degli edifici di abitazione e di quelli che abbiano destinazione strettamente connessa con la residenza, quali negozi, studi professionali, attività artigianali di servizio, autorimesse, ecc., al fine di allinearsi ai fabbricati contermini. Tale intervento deve essere realizzato in aderenza ad entrambi i fabbricati. L'altezza massima dell'intervento deve uniformarsi alla quota dell'edificio più basso.

6. Fermo restando il rispetto delle distanze di cui al precedente art. 7, i nuovi edifici proposti su singoli lotti dovranno rispettare l'allineamento prevalente dei fabbricati adiacenti. Nel caso di esistenza di alberature lungo il fronte stradale, esse dovranno essere rispettate e, se necessario, l'Amministrazione Comunale potrà imporre l'arretramento delle nuove costruzioni rispetto agli allineamenti suddetti.



7. In tutte le sottozone di Saturazione si potrà costruire a distanza di m. 5 dal confine ed anche sul confine, sempre salvo il rispetto di m. 10 tra pareti finestrate. Qualora nei lotti contigui esistano fabbricati con pareti cieche, sul confine il fabbricato potrà essere costruito in aderenza.

8. Descrizione e norme per le sottozone:

Sottozona B0:

Tale sottozona è costituita da insediamenti collocati in ambiente di alto valore paesistico, dotati di sufficienti urbanizzazioni e/o già completati dal punto di vista edilizio. Si ammettono pertanto ulteriori edificazioni, purché i nuovi edifici si coordinino e uniformino alle caratteristiche degli edifici preesistenti senza ridurre le visuali panoramiche e nel rispetto dell'ambiente circostante; si applicano i seguenti parametri:

**Indici urbanistici** **If 0,5 Rc 25% Hmax 7,00**

Sottozona B1:

Tale sottozona è caratterizzata da edifici con tipologie omogenee, di recente edificazione, senza caratteri architettonici di particolare valore, ma inseriti in un ambiente meritevole di tutela.

In questa sottozona è ammessa pertanto l'edificazione di lotti liberi purché i nuovi edifici si coordinino e uniformino alle caratteristiche degli edifici preesistenti senza ridurre le visuali panoramiche e nel rispetto dell'ambiente circostante; si applicano i seguenti parametri:

**Indici urbanistici** **If 1,0 Rc 40% Hmax 7,00**

Sottozona B2 e B2b:

Tale sottozona è caratterizzata da edifici con tipologie omogenee, di recente edificazione, senza caratteri architettonici di particolare valore, ma per i quali gli spazi esterni contribuiscono alla formazione di un ambiente meritevole di conservazione.

In questa sottozona è ammessa pertanto l'edificazione di lotti liberi purché i nuovi edifici si coordinino e uniformino alle caratteristiche degli edifici preesistenti; si applicano i seguenti parametri:

Sottozona B2:

**Indici urbanistici** **If 1,5 Rc 40% Hmax 9,00**

Sottozona B2b:

**Indici urbanistici** **If 1,5 Rc 40% Hmax 7,00**

Sottozona B3, B3b, B4 e B4b:

Tali sottozone sono costituite dalle parti edificate del territorio senza particolari caratteri urbanistici ed ambientali con medie densità edilizie; esse comprendono al loro interno edilizia senza particolari caratteri architettonici ed ambientali, di epoca recente.

In tale sottozona sono ammesse tutte le categorie di intervento edilizio comprese l'edificazione dei lotti liberi, l'ampliamento, la sopraelevazione degli edifici esistenti o di parte di essi, nell'ambito dei parametri seguenti:

Sottozona B3:

**Indici urbanistici** **If 2,0 Rc 45% Hmax 10,50**

Sottozona B3b:

**Indici urbanistici** **If 2,0 Rc 45% Hmax 9,00**

Sottozona B4:

**Indici urbanistici** **If 2,5 Rc 50% Hmax 10,50**

Sottozona B4b:

**Indici urbanistici** **If 2,5 Rc 50% Hmax 9,00**

Nelle sottozone B2, B2b, B3, B3b, B4 e B4b è ammessa altresì la ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti, purché senza incremento dei medesimi, anche se eccedenti rispetto ai parametri suddetti. Nelle sottozone B0 e B1 la ristrutturazione urbanistica nei limiti dei volumi esistenti è ammessa se finalizzata alla riduzione dell'impatto visuale e ambientale degli edifici esistenti.

#### Sottozona B5:

Tale sottozona è caratterizzata da edilizia recente, oggetto di piani particolareggiati di attuazione del vecchio strumento urbanistico, piani di lottizzazione, piani per l'edilizia economica e popolare; all'interno dei medesimi sono confermati gli indici urbanistici preesistenti allo scopo di permettere il completamento delle eventuali porzioni edilizie non realizzate. E' ammessa altresì la ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti, senza incremento dei medesimi, purché legittimamente concessi.

10. Si precisa che nell'Area di Insediamento di Saltino, in considerazione delle particolari caratteristiche paesaggistiche e ambientali e in considerazione degli ampi resedi presenti in ogni lotto si prevedono soltanto due sottozone adeguandosi a quanto accolto nelle controdeduzioni alle Osservazioni al presente R.U.:

"B0": I.F. = 0,5; Rc. = 25%; H. max = 7,00 ml.

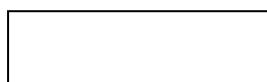
"B1": I.F. = 1,0; Rc. = 40%; H. max = 7,00 ml.

12. Nei casi sottoelencati e comunque in tutti gli altri interventi che implicino un incremento urbanistico tale da comportare adeguamento degli standards della zona, quantificato con la realizzazione di 4 o più unità abitative o comunque con la realizzazione di una volumetria eccedente 1.200 mc., il rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere subordinato alla stipula di apposita Convenzione.

## OMISSIS

### **Art. 28 – ZONE OMOGENEE "C": DI COMPLETAMENTO URBANO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

Rappresentazione grafica: 1 : 2.000



1. Sono le nuove aree di espansione residenziale. L'attuazione avverrà mediante P.P, P.E.E.P. o P. di L. di iniziativa privata estesi alla sottozona, fatta salva la possibilità ove specificato di intervenire con Piano Complesso di Intervento.

**Riguardo alla individuazione di quote P.E.E.P. all'interno dei comparti, si precisa che essa è da ritenere indicativa in quanto l'efficacia delle previsioni delle zone di espansione residenziali ad Edilizia Economica e Popolare scatta con l'adozione dello specifico strumento attuativo, che potrà variare le localizzazioni e il dimensionamento previsti dal R.U.**

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre alla residenza, negozi, studi professionali, botteghe artigiane per attività non rumorose né nocive e in genere tutte le attività compatibili con la residenza e che costituiscono un completamento dei quartieri residenziali fino ad un massimo del 20% del volume edificabile, nonché servizi pubblici e/o di uso pubblico.

3. In ogni edificio dovranno essere previste tanti posti macchina quante sono le unità immobiliari ad uso di abitazione, riservando complessivamente aree di parcheggio coperte o scoperte, in misura non inferiore a mq. 1 di superficie per ogni mc. 10 di costruzione. Per quanto riguarda l'istanza di cambio di destinazione d'uso di

garage, questa per essere accolta deve contenere la dimostrazione del mantenimento dei requisiti di cui alla L. 122/89. Non è comunque consentito il cambio di destinazione dei garage edificati ai sensi della predetta L. 122/89, in deroga ai parametri urbanistici.

4. La distanza minima dei fabbricati dai confini laterali dei lotti dovrà essere di m. 5 – la distanza fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà comunque essere inferiore a m. 10. Le distanze minime fra i fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione delle viabilità a fondo cieco o al servizio di singoli edifici o insediamenti) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di almeno 5 m. per lato.

5. Le costruzioni accessorie dovranno essere annesse all'edificio principale, potranno essere separate solo quando siano comunque ad esso collegate architettonicamente o quando si venga a determinare un complesso di edifici accessori centralizzato, a servizio di più edifici principali, che abbiano caratteristiche architettoniche omogenee e funzionali.

6. Nelle successive descrizioni delle singole aree di intervento sono indicati i parametri urbanistici, tipologici, morfologici e gli strumenti attuativi relativi a ciascuna di esse; le superfici e i volumi riportati sono da considerarsi assegnati, indipendentemente dal rilievo dell'area da effettuarsi al momento della redazione del Piano di attuazione. Il rapporto max della superficie coperta, pari al 20%, da realizzarsi nei Comparti Edificatori si calcola sull'intera superficie degli stessi. Per tutte le aree di intervento si riportano di seguito le schede normative di progetto contenenti prescrizioni e/o indicazioni di riferimento per il Piano Attuativo. Le prescrizioni vincolano l'attuazione al loro rispetto. Le indicazioni esprimono criteri e modalità da approfondire in fase di progettazione. L'eventuale discostamento da una indicazione dovrà essere motivato dai richiedenti e valutato dal Consiglio Comunale, in piena autonomia, in sede di approvazione del Piano Attuativo, senza comunque che ciò costituisca variante al R.U..

Nelle schede sono individuati i seguenti elementi:

- l'assetto urbanistico dell'area;
- i parametri urbanistici;
- la superficie, descrizione e/o localizzazione di servizi e infrastrutture;
- gli eventuali allineamenti degli edifici;
- eventuali ulteriori prescrizioni e/o indicazioni specifiche dell'area.

Inoltre, per le aree di intervento più significative ai fini del disegno urbano complessivo, le tavole di azzonamento in scala 1:2.000 individuano, all'interno del perimetro del comparto e con carattere prescrittivo per il Piano Attuativo, **la localizzazione** relativa a: - servizi e infrastrutture; - allineamenti degli edifici; - le alberature in filare, ferme restando le distanze tra pianta e pianta previste dalle presenti norme e dal R.E..

7. Le aree di intervento sono individuate nelle tavole del R.U. con apposita simbologia e perimetrazione e costituiscono comparto unitario di intervento ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme, subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo.

8. Si individuano le seguenti **schede normative** relative alle aree di intervento da attuare:

## OMISSIS

### **Art. 31 - ZONE OMOGENEE "E" EXTRAURBANE (disposizioni comuni a tutte le zone e sottozone extraurbane)**

1. Nuove costruzioni possono essere realizzate solo per usi agricoli e/o agrituristici, nei limiti e con le modalità di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. n. 1/2005 e successive modificazioni e integrazioni delle presenti norme.

2. Gli edifici esistenti potranno subire modifiche alle loro destinazioni d'uso ed essere oggetto di interventi in relazione alla loro classificazione di valore ambientale ed architettonico, secondo le prescrizioni contenute nel Capo III delle presenti Norme, solo se non più utilizzabili a fini agricoli e solo se i cambiamenti e le modifiche siano tendenti al loro recupero per fini residenziali, o per agriturismo o per attività turistico ricettiva secondo quanto disciplinato ai successivi commi 3 e 4. Comunque, per quanto riguarda il recupero di edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso in residenziale, qualora tale cambio di destinazione d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, può essere ammesso purché si verifichi e dimostri che tale aumento è all'interno del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale nel Sistema Territoriale di appartenenza.

3. Negli edifici esistenti l'attività turistico ricettiva è consentita previa presentazione di un progetto, anche se in assenza di interventi edilizi e comunque nel rispetto di quanto previsto all'art. 2 comma 2 delle presenti norme, ove sia dimostrata la sostenibilità ambientale in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei liquami, alla rete degli impianti, all'accessibilità e ai parcheggi, all'impatto sulla vegetazione di alto fusto esistente. Tale dimostrazione, non potrà essere generica ma incentrata a riordinare, riqualificare, risolvere eventuali problemi urbanistici presenti nell'area (miglioramenti viari, parcheggi, verde, piccole attrezzature, etc.), a valutare l'impatto ambientale, come a verificare la compatibilità con il valore dell'edificio e con le urbanizzazioni presenti o necessarie (fognatura, approvvigionamento idrico, rete di impianti, etc.). Il progetto per l'attività turistico-ricettiva sarà approvato dal Consiglio Comunale.

4. Non sono ammesse nuove edificazioni o ampliamenti, ad eccezione di un adeguamento funzionale delle strutture; ove tale adeguamento comporti incrementi volumetrici, questi saranno consentiti una tantum e limitati al 10% della volumetria esistente, purché se ne dimostri la compatibilità paesistica, tipologica e morfologica attraverso una specifica valutazione di impatto. Il dimensionamento degli incrementi volumetrici dovrà risultare da un piano convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, e sarà subordinato alla dimostrazione della compatibilità ambientale. Il piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dal Consiglio Comunale.

4bis. Nel computo della superficie coperta (SC) non vengono computati porticati e logge coperte quando queste complessivamente non superano il 30% della restante superficie coperta, calcolata al netto delle logge esistenti.

5. I percorsi, strade vicinali, strade campestri, sentieri, esistenti nel territorio agricolo del Comune e indicati nelle tavole del nuovo P.R.G., devono essere destinati ad uso pubblico, di conseguenza non vi sono ammessi impedimenti al transito né ostacoli di qualunque tipo alla utilizzazione pubblica; possono essere autorizzate dal Sindaco limitazioni al transito dei veicoli.

6. La classe di fattibilità geologico-tecnica di eventuali interventi da realizzare in queste aree, laddove le carte geologico-techniche appositamente redatte non riportano direttamente il numero indicante la classe di fattibilità stessa, in corrispondenza del punto di previsione, si ricava da una corrispondenza diretta dal grado di pericolosità del sito: per un intervento che ricade in area a pericolosità P2 si avrà una fattibilità di Classe II, per uno in area P3 si avrà una Classe III e per uno in P4 una Classe IV, o, laddove è presente lo studio idraulico allegato al regolamento urbanistico, la Classe III.

Si ricorda che:

- per le aree ricadenti in classe di Fattibilità III sono richieste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso sia come supporto alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi che nel caso di intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto da tali indagini in termini di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche di fondazione costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

Circa la Fattibilità geologico-tecnica degli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro, Ampliamento, Sopraelevazione, Nuovi edifici, Demolizioni e Ricostruzioni, Verde Pubblico attrezzato, Parchi, etc., ricadenti in zone E1, E4, E5 e E7, si fa espresso riferimento a quanto contenuto nelle Tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata", contenute nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico", che diviene parte integrante di quest'articolo

## **7. Rifugi per squadre di caccia.**

7.1. L'installazione dei manufatti per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia al cinghiale è consentita previo rilascio di titolo abilitativo. Il titolo abilitativo viene rilasciato in solido al proprietario del terreno su cui deve essere realizzato il rifugio e alla squadra di caccia a cui è assegnata la zona.

Il manufatto non può superare mq. 150 di Sul. Tali strutture devono essere collocate nella zona assegnata ad ogni squadra di caccia riconosciuta per l'esercizio venatorio stagionale di caccia al cinghiale, in radure vicine alle strade esistenti, al fine di non creare nuove infrastrutture e, comunque, è assolutamente vietata la loro localizzazione nelle aree boscate. E' inoltre consentita la realizzazione di un porticato con dimensioni non superiori al 50% della Sul realizzabile. Il loro mantenimento ha valore per la durata dell'iscrizione della squadra di caccia nei registri dell'Autorità competente.

È consentita la realizzazione di un solo rifugio per zona di caccia, così come definita dall'"A.T.C. Provinciale". La realizzazione del manufatto è concessa alla singola squadra di caccia al cinghiale, anche se operante in zone di caccia differenti.

7.2. Il rifugio è da considerare come annesso, che resta in essere finché la squadra richiedente ne garantisce l'uso e la manutenzione; al termine di detto periodo l'edificio deve essere rimosso a cura e spese della squadra che ne ha fatto uso ovvero, dietro richiesta specifica, trasferito nell'uso ad altra squadra subentrante con medesime caratteristiche.

7.3. L'edificio deve essere realizzato in legno, con struttura semplicemente infissa al suolo, senza realizzazione di platea in cemento; può essere allacciato alle reti delle urbanizzazioni permanentemente, al fine di realizzare tutti gli impianti per l'espletamento dell'attività.

7.4. La localizzazione del manufatto deve tenere conto della viabilità esistente.

7.5. Il progetto deve contenere:

- elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione del manufatto da realizzare;
- le forme di garanzia per la rimozione dei manufatti quando non vengano più utilizzati;
- la relazione di conformità dell'intervento proposto secondo le presenti disposizioni;
- le opere finalizzate al recupero delle acque meteoriche afferenti alla struttura, nonché al recupero delle acque bianche di origine sanitaria.

7.6. La realizzazione è soggetta alla stipula di specifico atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale in merito all'uso e alla manutenzione della struttura; l'Amministrazione può richiedere idonee garanzie di carattere economico calcolate sulla spesa necessaria per la rimozione dell'edificio e dello smaltimento del materiale di risulta; può altresì richiedere garanzie circa l'uso e la manutenzione della viabilità di accesso.

7.7. Non è consentito realizzare manufatti precari per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia al cinghiale all'interno delle aree sotto elencate:

- siti archeologici e aree di attenzione archeologica;
- fasce di rispetto dei sistemi insediativi storici minori;

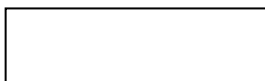
- nelle "Sottozona E2 – Riserva Biogenetica di Vallombrosa" , di cui all'articolo n. 33 delle presenti Norme, né nella "Area Naturale Protetta di interesse locale – A.N.P.I.L. – Parco delle Balze" di cui all'articolo n° 37bis delle presenti Norme;
- aree interessate da vegetazione ripariale;
- fascia di 50 metri lineari dal piede esterno dell'argine di corsi d'acqua;
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto dagli elettrodotti;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- aree boscate.

Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovra-comunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

## OMISSIS

### **Art. 40 - SOTTOZONA E9 - AREE PER LA PRIMA LAVORAZIONE DEL MATERIALE DI ESCAVAZIONE E PER LA SECONDA LAVORAZIONE DI TERRE E ROCCE DI SCAVO E DI INERTI**

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. Sono zone destinate a impianti di prima lavorazione di "pietra forte " o di inerti di cava. In tale sottozona sono consentiti oltre agli interventi previsti dalla normativa regionale vigente per le zone agricole, interventi per la realizzazione di impianti di prima lavorazione di "pietra forte" o dei materiali inerti escavati in loco (impianti di lavaggio, frantumazione e selezione). E' altresì consentita attività di seconda lavorazione e commercializzazione sia di terre e rocce di scavo, che di inerti provenienti da cantieri edili, secondo quanto disciplinato dalle specifiche normative di riferimento.

2. Per svolgere tali attività è necessario avere la disponibilità dell'area e tutti i requisiti indicati nella normativa regionale. All'interno di detta area dovranno essere previsti tutti gli impianti e i servizi (ricovero macchine, servizi mensa, uffici), necessari alla produzione del prodotto finito, gli impianti dovranno essere dotati di sistemi di trattamento delle acque e dei fanghi di lavorazione. Gli impianti, complementari della attività estrattiva, potranno essere realizzati solo se inseriti tra gli interventi previsti nel progetto di coltivazione delle adiacenti zone destinate alla escavazione. Lo smaltimento dei rifiuti di cava e di lavorazione inerti dovrà essere realizzato nel rispetto delle normative vigenti in relazione al ciclo produttivo di provenienza di tali materiali.

3. In tale sottozona inoltre, nelle more del ripristino definitivo è consentito, a tempo determinato, anche il deposito controllato di inerti sterili in relazione al ciclo produttivo da cui provengono nel rispetto della normativa vigente in materia. Qualora per quest'ultima destinazione d'uso siano necessarie costruzioni, queste dovranno essere previste da un progetto unitario esteso all'intera area di intervento.

4. Le sovrastanti utilizzazioni ammesse per tale sottozona sono di tipo temporaneo, pertanto alla fine del loro utilizzo, le aree in essa comprese dovranno a tutti gli effetti ritornare agricole e ricomprese nelle sottozone extraurbane circostanti. Pertanto in tale sottozona sono ammessi Piani di Recupero e Ripristino Ambientale e

Paesaggistico con lo scopo specifico di prevedere una totale e complessiva riutilizzazione delle aree alla destinazione di uso originaria e cioè agricola.

5. Sui fabbricati realizzati ai sensi del predetto articolo è sempre vietato il cambio di destinazione d'uso.

**OMISSIS**

#### **Art. 42 - AREE BOScate**

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. Le aree boscate, sono quelle che presentano le caratteristiche previste dall'articolo n. 3 della Legge Regionale n. 39 del 2000 – Legge Forestale della Toscana – e dell'articolo n. 2 del relativo Regolamento di Attuazione – Regolamento forestale della Toscana – approvato con D.P.G.R. n. 48/2003, comprese quelle non qualificate catastalmente tali, ancorché percorse dal fuoco e indicate nelle Tav. n. 3.1, 3.2 e 3.3.

Conseguentemente la perimetrazione delle "Aree Boscate" individuata nella cartografia del Piano Strutturale e nella cartografia del Regolamento Urbanistico ha valore ricognitivo.

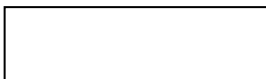
2. Si applicano le disposizioni della zona E3 - Foresta di Sant'Antonio, nonché le seguenti.

3. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi consentiti dall'art. 11 delle presenti norme. Il Programma di miglioramento agricolo-ambientale di cui agli Articoli 39 e 40 delle presenti Norme, dovrà considerare quali indirizzi colturali ammessi la selvicoltura o eventualmente l'allevamento per aziende comprendenti prati e pascoli. La ceduzione è ammessa solo nella forma con matricine disetanee: è consentita la conversione a fustaia. Le aree intercluse con destinazione attuale a prato-pascolo, a prato falciabile, a pascolo cespugliato, non possono essere oggetto di rimboschimento. E' ammesso il rimboschimento di tutte le aree percorse dal fuoco e di eventuali ritagli o terreni scoscesi, purché eseguito con alberature di essenze vegetali locali. Potranno essere autorizzati interventi quali: costruzione di infrastrutture di difesa del suolo, apertura di nuove piste sparti-fuoco, a condizione che siano funzionali all'equilibrio idrogeologico e forestale.

**OMISSIS**

#### **Art. 48 - ZONA "G": SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO PER LE AREE DI INSEDIAMENTO**

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. Sono le zone destinate alle attrezzature specifiche del presente articolo, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia. Nelle aree "G" il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Qualora all'interno di esse esistano edifici, dovrà essere prioritariamente valutata la possibilità del loro recupero per attrezz-

zature integrative dei servizi stessi. Ferme restando le eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti norme per le singole zone od attrezzature, nell'ambito della zona "G" l'edificabilità è determinata, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, in relazione alle esigenze funzionali e di compatibilità urbanistica con il contesto.

2. I servizi in esse previsti dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o comunque da soggetti pubblici. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, purché l'area non sia stata acquisita attraverso esproprio forzoso. Qualora i servizi debbano essere realizzati dall'Amministrazione comunale o comunque da soggetti pubblici previo esproprio, il vincolo preordinato all'esproprio potrà essere posto attraverso una specifica variante puntuale. I servizi sia di iniziativa pubblica che privata, qualora non specificato in dettaglio nelle schede normative, sono realizzati previo progetto e programma di utilizzazione approvati dal Consiglio Comunale. I servizi potranno comunque essere gestiti da privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di attuazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e la gestione del servizio.

2bis. Per quanto normato al precedente comma, non decadono le previsioni di zona G di cui al presente articolo e successivi, che non siano anche perimetrate come aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio.

3. Purché non siano alterate funzionalmente le dotazioni complessive, le destinazioni delle singole aree potranno essere modificate dall'Amministrazione Comunale, anche in sede di approvazione dell'eventuale P.C.I. di cui agli artt. 56 e 57 della L.R. 5/95. Le eventuali modifiche apportate dovranno essere adeguatamente motivate, in relazione alle effettive disponibilità finanziarie pubbliche e alle conseguenti possibilità di esproprio delle aree, nonché alle eventuali proposte avanzate da soggetti privati per la realizzazione e gestione dei servizi previsti.

4. Ai fini delle presenti norme si distinguono:

- Sottozone "G1": destinate a verde attrezzato e sportivo per le Aree di Insediamento;
- Sottozone "G2": destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico per le Aree di Insediamento.

5. Ai fini dell'attuazione delle succitate sottozone "G1" e "G2", si precisa che per le stesse nel caso di aree adiacenti tra loro e di proprietà comunale o nella previsione di acquisizione nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, le previsioni urbanistiche possono essere realizzate indistintamente senza limiti di perimetrazione e sempre nel rispetto degli standard previsti per le aree di insediamento.

6. Per le sole sottozone "G1" e "G2" ricadenti in aree di proprietà comunale il vincolo di cui all'art. 55 comma 5 della L.R. 1/2005, i cui effetti sono decaduti in data 03.12.2012, deve intendersi riconfermato alla data di esecutività della 10° Variante (normativa) anticipatrice del 3° R.U.C..

**OMISSIS**

**Art. 58 - NORMA TRANSITORIA E MISURE DI SALVAGUARDIA**



1. Per i Piani Attuativi già approvati, o il cui schema di Convenzione sia stato già approvato dal Consiglio Comunale, alla data di adozione delle presenti Norme, resta in vigore la disciplina stabilita dalle deliberazioni di approvazione e dalle Convenzioni, nonché quella in vigore al momento dell'approvazione, purché gli interventi siano attuati entro 10 anni dalla stipula della Convenzione e la medesima venga stipulata entro un anno dalla adozione della presente Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

1bis. Per i progetti presentati al protocollo dell'amministrazione comunale entro la data di adozione della presente variante generale (21/02/2006) e ricadenti nelle sottozone B1, B2, B3 e B4, è ammessa un'altezza massima superiore a quella prescritta dalle presenti norme, esclusivamente per adeguarsi all'eventuale maggiore altezza degli edifici residenziali esistenti adiacenti e comunque per una superficie coperta non superiore al 30% di quella massima consentita dalle presenti norme; così come ammesso dalle norme del R.U. vigente alla data di adozione della presente variante generale.

2. Si elencano i Piani Attuativi in iter, cioè già convenzionati o la cui convenzione sia già stata approvata dal Consiglio Comunale alla data di adozione delle presenti norme:

#### 2.1 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE "R":

2.1.1 - Piano di lottizzazione R2: "Mandò Alberta"

Località: Montanino

2.1.3 - Piano di lottizzazione R1: "Barbacci"

Località: Tosi

2.1.4 - Piano di lottizzazione R2: "Il Morello"

Località: Pietrapiana

2.1.9 - Piano di lottizzazione R2: "Cooper Chianti"

Località: Poggio Giubbiani

#### 2.3 - PIANI DI LOTTIZZAZIONI CON DESTINAZIONE INDUSTRIALE "I":

2.3.2 - Piano di lottizzazione I2: "Boehringer Ingelheim"

Località: Prulli

2.3.4 - Piano di lottizzazione I1: "C.R. Electronic s.r.l."

Località: Sant'Ellero

#### 2.4 - PIANI DI RECUPERO:

2.4.1 - Piano di Recupero: "Camprenna"

Località: adiacenza capoluogo; destinazione: alberghiero di recupero

2.4.3 - Piano di Recupero: "Montedison"

Località: Saltino; destinazione: residenziale - turistico

2.4.5 - Piano di Recupero: "Villa Capanni"  
Località: Fognano; destinazione: residenziale

2.4.6 - Piano di Recupero: "Borgo a Cascia"  
Località: Borgo a Cascia; destinazione: residenziale

2.4.7 - Piano di Recupero: "Sansificio"  
Località: Reggello; destinazione: residenziale e commerciale

2.5 – COMPARTI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE: C-3A; C-3B; C-5; C-6; C-7; C-8; C-9; C-10A; C-11; C-17B; C-19; C-21; C-22; C-24; C-25; C-26; C-28; C-30; C-31; C-32; C-33; C-35; C-36; C-37; C-38; C-41; C-42.

2.6 – COMPARTI AD USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO: D-2.2A; D-2.2B; D-2.10A; D-2.12; D-4.

2.7 – PIANI DI RECUPERO: Area di Recupero "Canniccio"; Area di Recupero "Cascia-Olena"; Area di Recupero "Bigazzi"; Area di Recupero "La Loggia".

3. I permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del presente R.U. decadranno con la scadenza del permesso stesso e questi non potranno essere rinnovati e/o prorogati e se non conformi al presente R.U.. Le eventuali varianti presentate prima della conclusione dei lavori potranno essere approvate anche in deroga alle presenti norme, una volta adottate purché rispettino i parametri relativi al volume, alla superficie, all'altezza, nonché le destinazioni d'uso del progetto originariamente approvato.

4. Le richieste di permesso di costruire i quali hanno acquisito favorevolmente i pareri della C.E.C. e C.E.I. e per i quali sono già state trasmesse le determinazioni degli oneri alla data del 27/01/1998, sono fatte salve e seguono le disposizioni del precedente comma.

5. Le richieste di permesso di costruire per ampliamenti di s.u.l. nelle strutture turistico ricettive esistenti, consentiti dal R.U. vigente alla data di adozione della presente variante generale e che hanno acquisito favorevolmente i pareri della Commissione edilizia, possono concludere il loro iter in deroga a quanto disciplinato all'art. 47 delle presenti norme e successivamente seguono le disposizioni del comma 3 del presente articolo.

6. La pericolosità idraulica è rappresentata nel vigente piano dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, conseguentemente la cartografia e le perimetrazioni delle pericolosità allegata al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Comunale, assumono carattere esclusivamente ricognitivo-inventariale, data la diversa valutazione assegnata ai fenomeni ivi verificatisi ed alla luce degli interventi eseguiti volti alla mitigazione della pericolosità.

**OMISSIS**