



COMUNE DI CASTELFIORENTINO

P.zza del Popolo 1- 50051 Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355 C.F. e P.I. 00441780483
www.comune.castelfiorentino.fi.it PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



5° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



NORME TECNICHE STATO SOVRAPPOSTO

IL SINDACO DEL COMUNE
Alessio Falorni

Castelfiorentino, Giugno 2016

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

Ufficio di Piano

Ing. Iuri Gelli
Elisabetta Sordi

Geom. Gloria Bartaloni
Catia Materozzi

Geom. Irene Bellucci

Susanna Bigazzi



Art. 6 Definizioni e norme generali

In relazione a quanto disposto dal DPGR 64/r del 11/11/2013 le definizioni ed i parametri urbanistici specificate nella parte V del "Regolamento Edilizio Comunale" approvato con la Deliberazione C.C. n. 53 del 25.06.1997, e quelle di seguito indicate per quanto in contrasto, vengono integralmente sostituite con le seguenti definizioni riportate dal DPGR 64/r del 11/11/2013 a cui si rimanda. Si specifica che in relazione a quanto disposto dall'art. 33 del citato DPGR 64/r le definizioni di seguito indicate permangono in essere per la gestione degli interventi in regime transitorio.

Inoltre in applicazione di quanto disposto dall'art. 31 del citato DPGR 64/r vengono individuate alcune subarticolazioni rispetto alle definizioni di legge, tali specifiche sono desunte mantenendo in essere alcune specificità previste nei precedenti regolamenti che vengono di seguito evidenziate con specifica sottolineatura.

- Superficie territoriale (St) – Vedi definizione art. 3 del DPGR 64/r-2013

Per superficie territoriale di un piano urbanistico attuativo si intende, ai fini della applicazione degli indici territoriali, la superficie di terreno disponibile per l'attuazione del piano, e perimetrata sulle planimetrie dello Strumento Urbanistico vigente, comprensiva dei lotti edificabili, delle aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi, delle altre aree da destinare ad uso pubblico (verde pubblico e urbanizzazioni secondarie) ed eventualmente delle aree da destinare a verde privato o a orti privati.

- Superficie fondiaria di pertinenza (Sf) – Vedi definizione art. 4 del DPGR 64/r- 2013

Per superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici e al fine della titolarità del titolo edilizio, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione.

Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie che alla data d'adozione delle presenti norme sia già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti od autorizzati - gli indici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista, se non esplicitamente previsto dallo strumento urbanistico o dal piano attuativo.

Nel caso di piani attuativi (lottizzazioni convenzionate, PEEP, PIP, Piani di Recupero, con previsioni planivolumetriche di dettaglio), la verifica degli indici urbanistici potrà anche essere fatta, su esplicita previsione del piano attuativo, sull'insieme dei lotti edificabili e non necessariamente sulla superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici.

Per le zone omogenee E valgono le norme previste dalla normativa regionale sulle zone agricole o le norme di attuazione del R.U. eventualmente più restrittive.

- Indice di densità territoriale – Vedi definizione Art. 6 del DPGR 64/r-2013

L'indice di densità territoriale si usa per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte del territorio sottoposta ad intervento urbanistico preventivo; esso esprime, per ciascuna zona omogenea fissata dallo strumento urbanistico di base, il numero dei metri cubi che possono costruirsi per ogni unità di superficie territoriale.

- Indice di fabbricabilità fondiaria – Vedi definizione Art. 8 del DPGR 64/r-2013

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente Sf ($I_f = V/S_f$).

- Altezza dei Fabbricati (H) – Vedi definizioni Art. 18 del DPGR 64/r-2013

Per altezza H_f di ogni fronte o porzione di fronte degli edifici si intende la distanza verticale corrente fra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

L'altezza di un edificio ai fini della verifica dell'altezza massima è quella massima fra le altezze dei vari fronti.





Si assume come riferimento alla sommità l'incontro dell'intradosso del solaio della copertura inclinata o piana con il piano di facciata.

Si assume come riferimento alla base l'incontro della costruzione con il piano o i piani del terreno a sistemazione avvenuta, purché non sovrasti il terreno naturale originario di campagna o il terreno sistemato a gradoni di oltre cm. 30, in caso di edificio isolato, o la quota più alta dei marciapiedi delle strade circostanti il lotto di oltre 30 cm., in caso di edificio in zona urbanizzata e sostanzialmente pianeggiante; qualora il piano a sistemazione avvenuta sovrasti tale quota, la quota di riferimento è costituita dall'originario piano naturale di campagna.

L'edificio non potrà superare l'altezza massima ammessa, dalle prescrizioni di legge o da quelle degli strumenti urbanistici vigenti, per la zona nella quale insiste.

Nel caso di terreni comunque inclinati, il riferimento in sommità dovrà essere contenuto entro la superficie parallela al piano di base determinato come precedentemente indicato; tale criterio si adotterà anche se l'edificio verrà eseguito a gradoni o a sezioni di diversa altezza.

Per la determinazione dell'altezza valgono altresì le seguenti norme:

- a) nella valutazione dell'altezza massima del fabbricato non verranno compresi gli elementi posti sopra la copertura e destinati a volumi tecnici e a canna fumaria quando non superino ml. 2,50 (maggiorabili fino all'altezza strettamente necessaria nel caso dell'extracorsa degli ascensori) e quando siano rigorosamente giustificati da ragioni tecniche e nei casi di particolare rilevanza, quando siano ammessi dalle commissioni consultive comunali (edilizia e/o urbanistica);
- b) nella misura dell'altezza del fabbricato non si comprenderà la parte del fronte, al di sotto del piano a sistemazione avvenuta, reso visibile per la realizzazione di rampe o scale di accesso all'interrato stesso, quando tale fronte corrisponda esattamente, con un margine di 0,5 ml. per lato, alla larghezza delle porte d'accesso al seminterrato e quando tali porte di accesso siano nel numero e delle dimensioni strettamente necessarie a norma di legge. Il fronte delle singole aperture o delle aperture poste in adiacenza dovrà avere comunque una larghezza massima di 6 ml. Nel caso di aperture poste sullo stesso fronte di facciata dell'edificio le aperture stesse dovranno essere intervallate da un terrapieno avente una larghezza di almeno 1,50 mt. Le rampe parallele alla facciata dovranno essere posizionate ad una distanza dalla facciata stessa superiore o uguale a ml. 1,50.
- c) Nella misura dell'altezza del fabbricato non si comprenderanno gli abbaini realizzati sulle coperture inclinate, quando essi occupino meno di un terzo del fronte corrispondente e comunque non si sviluppino in altezza oltre la quota del colmo della falda di copertura su cui insistono.
- d) Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% la quota del riferimento alla sommità dovrà essere aumentata di una altezza pari alla differenza tra la quota di colmo di maggiore pendenza e quella corrispondente alla pendenza del 35%.
- e) In ogni caso l'altezza dei fabbricati è vincolata oltre da quella massima prevista nella zona, dalla distanza dei fabbricati tra di loro e dalla larghezza stradale.

- Volume Vedi definizioni Art. 22 – 23 – 24 DPGR 64/r-2013

Per volume del fabbricato di nuova costruzione o in ampliamento si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno e risultante dalla somma dei prodotti della superficie utile lorda (Sul) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da intradosso a intradosso del solaio.

In ogni caso, (vedi doppi volumi, altezze dei solai interni maggiori di 30 cm, altezze interne superiori a ml 2,70, ecc...), l'altezza di riferimento massima assunta, ai fini del suddetto calcolo, sarà convenzionalmente considerata 3,00 ml.

Nel caso di volumi parzialmente interrati sarà necessario procedere al calcolo della altezza ponderale così risultante:

$hp = Sh / p$ dove p è il perimetro del piano parzialmente interrato, e Sh è la sommatoria delle superfici delle pareti fuori terra:

$Sh = \sum Li \times Hi$ ove Li è la lunghezza della parete i, e Hi è l'altezza media della parete computata dal piano di campagna a sistemazione avvenuta e l'intradosso del 1° solaio).

Sono esclusi dal calcolo del volume i volumi tecnici indispensabili alla funzionalità dell'edificio e della attività in esso presente. In particolare ai sensi del D.Lgs 115/2008 nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature, delle tamponature o dei muri portanti, superiori a 30 cm, il maggiore spessore dei solai e tutti i maggiori





volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i., certificata con le modalità di cui al medesimo D.Lgs, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi.

Per i **fabbricati esistenti** il volume sarà determinato attraverso l'individuazione geometrica della sagoma.

Sono esclusi dal calcolo del volume i volumi tecnici indispensabili alla funzionalità dell'edificio e della attività in esso presente. In particolare ai sensi del D.Lgs 115/2008 nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i., certificata con le modalità di cui al medesimo D.Lgs, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abilitativi a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

- Volumi tecnici Vedi definizione Allegato A Parte II DPGR 64/r-2013

Sono considerati volumi tecnici quei volumi progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante, strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnologici quali i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative), gli impianti televisivi, di parafulmine, gli extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, vani scala al di sopra delle linee di gronda, stenditoi, e abbaini necessari per l'accesso al tetto (con larghezza non superiore a 1,20 ml.), che non possono, per esigenze di funzionalità, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

Per quanto riguarda le zone produttive si intendono volumi tecnici anche tutte quegli impianti o strutture di tipo particolare (vedi silos, unità termo-ventilanti, ecc.) che sono posizionati esternamente e che non possono essere utilizzate autonomamente ma sono strettamente legate ed indispensabili al processo produttivo.

Per le costruzioni già esistenti, in particolare nelle zone A e B, sarà la commissione edilizia a stabilire la congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti.

Nel caso di messa in opera di caldaie murali esterne si intenderà compreso nel volume tecnico anche un vano di alloggiamento in metallo e vetro, della superficie massima in pianta di 1 mq. Per tale vano dovrà essere presentato un progetto specifico. In caso di edifici condominiali dovrà essere presentato un progetto unitario esteso a tutto il condominio o a un settore significativo di esso.

- Superficie utile lorda (Sul) Vedi definizione Art. 10 DPGR 64/r-2013

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, locali di servizio, scale interne) con esclusione di:

- gazebo, pergolati e tettoie aperte sui lati con specifica destinazione di accessori e di pertinenza al fabbricato principale;
- porticati e logge a piano terreno purché asserviti ad uso pubblico o ad uso privato di tipo condominiale. Indipendentemente dal piano di ubicazione sono inoltre escluse tutte le logge, i porticati e le bussole di entrata di larghezza massima di 2,00 ml e sviluppo max di un terzo della sommatoria delle facciate (oltre tale misura dovrà essere proceduto al calcolo della sul per intero);
- balconi e terrazze scoperti;
- i locali o parti di edificio strettamente necessari per gli impianti tecnologici, (cabine elettriche, locali caldaia, vani alloggiamento tubazioni di scarico fumi, contatori o altro) e comunque le parti di edificio che rientrano nella definizione di volumi tecnici definiti al precedente articolo;
- I maggiori spessori delle murature necessarie al miglioramento delle prestazioni termiche degli edifici determinati con le modalità di cui al comma precedente (vedi calcolo del volume);

Pagina 3di 33



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA
Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività Produttive

Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483

Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

www.comune.castelfiorentino.fi.it

PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



- piani totalmente interrati purché non eccedano di oltre il 10% la superficie coperta (Sc) ammissibile o la superficie coperta effettiva nel caso di edifici esistenti. Per piano totalmente interrato si intende esclusivamente quella parte di fabbricato la cui altezza, da pavimento ad intradosso solaio, si sviluppa interamente sotto l'andamento del piano di campagna sistemato (di progetto) e abbia un fronte libero esterno (per l'accesso dei mezzi) di una superficie massima di 18 mq. Si tratterà comunque di volume interrato anche nel caso in cui, al fine del rispetto della normativa antincendio, sarà necessario prevedere più di un accesso e quindi avere un fronte libero di superficie maggiore;
- piani totalmente interrati, come definiti al punto precedente, quando facciano parte di edifici pubblici.
- i piani totalmente o parzialmente interrati che risultino con altezze ponderali $h_p < 1,00$ ml e che siano destinati a parcheggio e ad autorimessa nella misura necessaria a soddisfare i limiti richiesti dalla legge n. 122/89 e successive modificazioni, in tal caso la superficie fuori sagoma non contribuisce al calcolo del Sc;
- i vani scale condominiali e tutti i vani ascensore (condominiali e non) calcolati al netto delle superfici;
- sottotetti e soppalchi, relativamente alle parti che hanno altezza interna massima non superiore a 1,50, ovvero che siano destinati ad uso condominiale per stenditoi o altri locali di servizio (vedi impianti tecnologici).
- le strutture realizzate in materiali leggeri (metallo e vetro, legno e vetro, copertura in metallo o legno) per ampliare gli esercizi pubblici (ristoranti, bar, pizzerie) ed i locali destinati ad attività ricreativa (discoteche, circoli ricreativi) a condizione che tali strutture vengano realizzate all'interno dei limiti quantitativi e con le procedure indicate di seguito:
 - a) siano in corrispondenza del piano terra o comunque, in casi particolari, su di un solo piano;
 - b) abbiano una superficie non superiore al 40% della superficie utile del locale da ampliare;
 - c) abbiano un'altezza interna media non superiore a ml. 3,20;
 - d) non vadano ad ostruire aree destinate a parcheggio ai sensi della legge 765/67 e della legge 122/89;
 - e) rispettino le distanze dai confini con le altre proprietà e dagli altri edifici e rispettino le distanze del nuovo codice della strada (D.Lgs. 30/4/92 n° 285 e Regolamento di esecuzione ed attuazione D.P.R. 16/12/92 n° 495 e successive modifiche ed integrazioni) dalle strade;
 - f) venga stipulato preventivamente un atto notarile, da trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che vincoli l'ampliamento come pertinenza del locale principale, vincoli la destinazione di esercizio pubblico o ricreativa, preveda l'immediata demolizione della nuova struttura in caso di cambio di destinazione del locale principale.

- Superficie coperta (Sc) - Vedi definizione Art. 15 DPGR 64/r-2013

Per superficie coperta (Sc) si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, escluse soltanto le logge coperte non computate come superficie utile lorda.

I balconi aperti, le gronde, le scale esterne aperte, le pensiline, e gli oggetti ornamentali con sporgenza inferiore a cm 40, le strutture leggere in ampliamento agli esercizi pubblici ed ai locali con destinazione ricreativa che non costituiscano volume non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

Negli edifici di nuova costruzione non sono ammessi aggetti sul suolo pubblico ad eccezione delle gronde. La superficie delle costruzioni interamente interrate, destinate a diretta pertinenza della residenza per funzioni di servizio (rimesse, cantine, locali per impianti tecnici e simili) può eccedere la superficie coperta del fabbricato fuori terra, fermo restando i limiti massimi, stabiliti per il calcolo della superficie utile lorda.

La parte interrata può avere autonomia rispetto al fabbricato fuori terra purché venga realizzata nella pertinenza del fabbricato. Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tantomeno aree pubbliche, salvo l'applicazione dell'art. 9 della L. 122/89.

- Rapporto di copertura (Rc) - Vedi definizione Art. 16 DPGR 64/r-2013

Per rapporto di copertura Rc si intende, espresso in percentuale, il quoziente tra la superficie coperta (Sc) dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire e la superficie fondiaria pertinente (Sf): $(Rc = Sc/Sf)$.





... Omissis ...

Art. 19 Regole urbanistiche generali

1. In conformità agli obiettivi, alle strategie e agli indirizzi del Piano Strutturale, alla suddivisione del sistema insediativo in sistemi territoriali, sub-sistemi e unità territoriali organiche elementari (UTOE) risultanti dalla cartografia del presente Regolamento Urbanistico, negli articoli seguenti sono stabilite le regole urbanistiche generali per gli interventi di conservazione, trasformazione e completamento dei complessi produttivi nelle zone di saturazione e di ristrutturazione (art. 21), di nuova edificazione mediante interventi unitari nelle zone di ampliamento produttivo (art. 22), di nuova edificazione mediante interventi unitari nelle zone di espansione produttiva (art. 23).
2. Nel successivo Titolo 3 – Capo II (Regole Urbanistiche specifiche di area, sistema insediativo delle aree produttive) sono stabilite per le singole UTOE, per le zone produttive di saturazione e di ristrutturazione e per gli interventi unitari di ampliamento e di espansione produttiva, i parametri urbanistici per gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, la dotazione di spazi pubblici, gli interventi di completamento e di nuova realizzazione per gli impianti. Le suddette regole urbanistiche vengono fornite, relativamente alla UTOE 7 (MONTEMAGGIORI) e alla UTOE 8 (VIA PRATICELLI) del sottosistema del capoluogo, aree “esterne” con funzioni miste, nel Titolo III – Capo I.
3. Nella carta D del Regolamento urbanistico sono individuati, con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni, i piani attuativi approvati e convenzionati sulla base della precedente strumentazione urbanistica ed ancora in fase di realizzazione.
4. Per tutte le zone produttive di cui al presente Titolo 2 – Capo II valgono le seguenti regole di carattere generale. Destinazioni ammissibili:
 - impianti industriali e artigianali di ogni tipo e dimensione, nonché impianti commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita;
 - spazi coperti per veicoli, serbatoi, depositi e quanto altro concerne il processo produttivo industriale, artigianale o commerciale.
 - Attività direzionali
 - Le attività elencate di seguito se collegate con le singole attività produttive o in generale con le attività produttive presenti nella stessa UTOE del sistema insediativo a destinazione produttiva: uffici, mense aziendali, sale per mostre, magazzini, locali per la permanenza di persone che assicurano la continuità di speciali lavorazioni, attività di carattere ricreativo ed assistenziale a servizio degli addetti all'industria.
 - Attività di carattere ricreativo e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata e che si svolgano esclusivamente o almeno in prevalenza in orari diversi da quelli tipici delle attività produttive.
 - Locali per residenza esclusivamente in relazione a comprovate esigenze legate alla specifica attività produttiva o di sorveglianza, per la esecuzione di una sola abitazione, nella misura massima di mc. 500 quando la costruzione adibita all'attività produttiva o commerciale abbia una superficie ~~coperta~~ **utile lorda (SUL)** non inferiore a 400 mq. **nello stato finale**. Le superfici utili degli appartamenti non dovranno essere inferiori a 60 mq.Fermo restando il dimensionamento di P.S. e di R.U. nonché il rispetto dei parametri urbanistici delle singole zone, sono comunque consentite, anche se non espressamente indicato nelle apposite schede, le strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società della informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, sedi delle forze dell'ordine, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile, di attrezzature culturali e sanitarie e di servizi degli Enti Territoriali.
5. Edilizia bioclimatica: si richiamano le indicazioni del precedente art. 5. **Inoltre in recepimento del D.L. 83/2012 (convertito con L. 134/2012, al quale si rimanda in toto) per la realizzazione di edifici di nuova costruzione con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia deve essere prevista la installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.**
6. Nelle schede per le zone di saturazione e di ristrutturazione produttiva di cui all'allegato C è prescritto, se necessario, il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riguardo alle reti energetiche (elettricità, metano,

Pagina 5di 33





ecc.) all'approvvigionamento idrico, alla rete fognaria, agli impianti di depurazione, alla viabilità ed ai parcheggi. Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire mediante convogliamento in fognatura fino al collettore fognario principale collegato con il Depuratore di Cambiano. Le acque reflue dovranno essere eventualmente pretrattate per rispettare i limiti di accettabilità in tale impianto. Qualora non sia realizzato il collegamento con il collettore fognario principale, potrà essere accettata in via straordinaria la realizzazione di impianti per il trattamento delle acque reflue compatibili con le specifiche disposizioni normative in materia.-

7. Dovranno essere osservate le norme di legge riguardanti l'inquinamento atmosferico e l'inquinamento acustico.
8. Lungo le strade statali, provinciali e comunali di scorrimento esistenti o previste dal R.U., le recinzioni dovranno essere realizzate ad una distanza minima di ml. 5,00 dal filo strada. L'area risultante fra le recinzioni e la strada dovrà essere sistemata a parcheggio o a verde privato.
9. Per gli edifici di valore storico architettonico ubicati nelle aree del sistema insediativo a destinazione produttiva valgono le norme del precedente art. 9.
10. Anche per le aree del sistema insediativo a destinazione produttiva valgono, se pertinenti, le prescrizioni contenute nell'art. 55 per le aree sottoposte a vincolo.
11. La disciplina sul recupero dei sottotetti di cui all'art. 4 dell'Allegato A, si applica esclusivamente ai lotti interclusi, con destinazione residenziale, presenti all'interno del sistema insediativo a destinazione produttiva.

Art. 20 Definizioni

Per le definizioni ed i parametri urbanistici ed edilizi si rimanda al "Regolamento Edilizio Comunale" ed alle disposizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme. Nel suddetto art. 6 sono contenute le definizioni riportate di seguito:

- Superficie territoriale
- superficie fondiaria di pertinenza
- indice di densità territoriale
- superficie coperta e rapporto di copertura fondiario
- volume e indice di fabbricabilità fondiario
- superficie utile lorda
- altezza degli edifici
- distanza dalle strade, dai fabbricati, dai confini.

Di norma per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, di completamento e di sostituzione nelle zone di saturazione e di ristrutturazione produttiva, di nuova edificazione nelle zone da assoggettare ad interventi unitari di ampliamento e di espansione produttiva, si applicheranno le seguenti distanze minime:

d. minima dalle strade	ml. 10
d. minima dai confini	ml. 5 dai confini laterali o posteriore (anche in aderenza sui confini interni agli isolati)
d. minima dai fabbricati	ml. 10 o in aderenza con i fabbricati sui confini interni degli isolati

Distanze maggiori, in particolare dalle strade, vengono fissate per alcune sottozone nelle schede dell'allegato C. Per i parcheggi interni ai lotti destinati ai complessi produttivi valgono le seguenti regole di dimensionamento, di posizionamento e di calcolo delle superfici ai fini della verifica della dotazione di parcheggi privati previsti dalla legge 122/89 e/o della dotazione di parcheggi pubblici e ad uso pubblico in caso di inserimento di attività commerciali:

- per la verifica dello standard previsto dalla legge 122/89 potrà essere preso a riferimento un volume virtuale calcolato assegnando una altezza libera di ml. 4,0 a tutti i locali che presentano una altezza libera maggiore **ai sensi dell'art. 24 del DPGR 64R/2013;**





- i parcheggi dovranno essere posizionati in modo da essere facilmente utilizzabili con manovre agili, dovranno essere utilizzabili in parte anche per gli autotreni;
- non potranno essere posizionati parcheggi nei percorsi di collegamento diretti fra gli accessi ai lotti e gli ingressi carrabili ai fabbricati;
- non potranno essere posizionati parcheggi nei piazzali necessari per lavorazioni all'aperto e stoccaggio dei materiali;
- per il calcolo delle superfici potranno essere conteggiate le superfici dei posti auto e quelle degli spazi di manovra e di accesso strettamente necessari.

Per le definizioni relative alle attività commerciali e le relative dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione si richiama l'art. 78 bis delle presenti norme. All'interno delle aree del sistema insediativo a destinazione produttiva la Carta D individua come "lotti interclusi con destinazione residenziale" gli edifici preesistenti agli insediamenti produttivi, che hanno conservato le preesistenti destinazioni residenziale, di pubblico esercizio ecc.

Art. 24 Zone per depositi di materiali all'aperto

Sono zone destinate alla realizzazione di depositi all'aperto di materiali edili ed altro, al deposito di materiali infiammabili, al deposito provvisorio di inerti derivanti da interventi di demolizione **oltre a piccole attività di lavorazione**. Le zone per depositi di materiali all'aperto sono individuate con apposita perimetrazione, campitura e sigla nelle carte A e carta D del R.U. La sigla di classificazione è: DM. Nelle zone DM sono vietati i depositi di auto rottamate, i depositi anche provvisori di materiali inquinanti, le attività di lavorazione degli inerti depositati. In ciascun lotto, salvo diversa disposizione specifica, è ammesso un edificio di servizio per ufficio, officina di manutenzione **e lavorazioni**, magazzino di materiali da conservare al coperto. In ciascun lotto salvo diversa disposizione specifica, sono ammesse tettoie aperte sui lati per il ricovero di mezzi e per i materiali da depositare al coperto. Per gli interventi unitari relativi alle zone per depositi di materiale all'aperto potranno essere osservate le prescrizioni riportate di seguito, assimilabili con semplificazioni a quelle indicate per le sottozone IUAP e IUEP all'art. 23:

- gli interventi relativi alle aree per depositi di materiale all'aperto sono subordinati a piano attuativo, salvo diversa disposizione inserita nella specifica zona di intervento;
- i piani attuativi dovranno rispettare i parametri indicati di seguito, le previsioni planimetriche contenute nella carta D, e le ulteriori prescrizioni contenute nella normativa delle UTOE (Titolo 3 – Capo II);
- gli interventi relativi alle aree per depositi di materiali all'aperto dovranno soddisfare le condizioni fondamentali di fattibilità in merito all'accessibilità, al controllo delle emissioni inquinanti in atmosfera e dell'inquinamento acustico, anche conseguente al traffico veicolare indotto, alla presenza di adeguati servizi a rete o alla previsione circa l'adozione di soluzioni tecniche alternative (approvvigionamento idrico da pozzi privati, scarichi fuori fognatura, ecc.), ai limiti di esposizione ai campi elettromagnetici;
- dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici, se non diversamente specificato nei punti successivi:

Rapporto di copertura	10% per i locali chiusi - 10% per le tettoie aperte
Altezza massima	4,5 ml.
Lotto minimo	600 mq.
Lotto massimo	2.400 mq.

Di norma dovranno essere realizzate fasce di verde alberato sui limiti esterni delle Sottozone, con esclusione dei confini verso le zone produttive. La realizzazione degli interventi unitari potrà essere soggetta a prescrizioni particolari formulate nelle normative specifiche per le singole UTOE (titolo 3 – Capo II), finalizzate a migliorare l'inserimento degli interventi stessi nel contesto edificato ed ambientale delle UTOE.

I piani attuativi relativi alle aree per depositi di materiali all'aperto dovranno contenere gli impegni di convenzione per la realizzazione e la eventuale gestione degli impianti da realizzare, i tempi di attuazione dell'intervento. I piani attuativi dovranno essere estesi a tutta la zona di intervento. Data la necessità di garantire immediatamente una schermatura completa verso l'esterno con fasce di verde alberato continue e data l'opportunità di non aggiungere ulteriori elementi di





precarietà ad insediamenti che saranno comunque caratterizzati da un basso livello di immagine, non saranno consentite realizzazioni parziali.

... Omissis ...

Art. 53 Regole urbanistiche generali

In conformità agli obiettivi, alle strategie e agli indirizzi del Piano Strutturale, alla articolazione del sistema ambientale in sistemi territoriali, sub-sistemi e unità territoriali organiche elementari (UTOE) risultante dalla cartografia del Regolamento Urbanistico, negli articoli seguenti sono stabilite le regole urbanistiche generali per le aree sottoposte a vincoli particolari (art. 55), per il riuso, l'ampliamento, la nuova edificazione in relazione alle destinazioni compatibili (art. 56 e 57), le regole di intervento sugli edifici in relazione al valore ed a tipologie particolari (art. 58 e 59), le regole tipologiche per i nuovi edifici rurali, le pertinenze, le sistemazioni esterne, gli impianti (articoli da 60 a 65), le regole su attività e opere particolari (campeggi, cave, impianti, strade ecc.. articoli da 66 a 72), le regole per la salvaguardia del paesaggio e della viabilità minore (articoli da 73 a 75); le regole per i nuclei (articolo 76). All'interno delle UTOE del territorio aperto sono consentite, in linea generale, le destinazioni riportate di seguito: di residenza rurale, produttiva agricola, di attività di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti le capacità produttive dei fondi, agrituristica, di civile abitazione, artigianale ed industriale limitatamente alle attività individuate come esistenti nella carta A del R.U., turistico-ricettiva, direzionale, di valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto mediante funzioni compatibili con la tutela del territorio (ricreativa, sportiva, commerciale limitatamente alle dimensioni corrispondenti agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita ed esclusivamente con finalità di valorizzazione delle attività produttive tipiche delle zone agricole); saranno consentite inoltre, sempre in linea generale, altre attività localizzabili solo nel territorio aperto, di carattere produttivo (cave, depositi all'aperto, lavorazioni di inerti) di interesse collettivo (canili privati) per servizi pubblici ed impianti. A fronte delle destinazioni potenziali gli articoli successivi del Titolo 2 Capo V contengono già delle limitazioni; per le zone assoggettate a particolari vincoli, in base al valore degli edifici ecc, alle destinazioni potenziali; le effettive destinazioni consentite nelle singole UTOE del territorio aperto sono comunque indicate, sulla base di criteri selettivi basati sulle caratteristiche delle singole UTOE, nel successivo Titolo 3 Capo V. Nel successivo Titolo 3 Capo V sono prescritte regole urbanistiche specifiche per le singole UTOE del territorio aperto relative, oltre che alle destinazioni d'uso, agli interventi ammissibili ed alla disciplina paesaggistica e ambientale. Per l'edilizia bioclimatica si richiamano le indicazioni del precedente art. 5.

Le norme del presente capo sono dettate dalle norme del ~~Titolo IV, Capo III della LR 1/2005 "Il territorio rurale"~~ e dal ~~DPGR 5R/2007 "Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III della LR 1/2005"~~, **Titolo III Capo III della L.R. 65/2014 "Disposizioni sul territorio rurale"**, al fine di una maggiore integrazione delle disposizioni del RU a tali riferimenti normativi si rimanda.

Art. 55 Regole urbanistiche per le aree sottoposte a vincolo

.... omissis

AREE DA TUTELARE IN QUANTO SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO

1) *Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico. Sono individuate nella carta B del R.U. a conferma della perimetrazione effettuata nella tavola 5 di progetto del P.S., sulla base della analoga individuazione del PTCP.*

Nelle aree sensibili non saranno consentite nuove costruzioni neppure legate alla conduzione dei fondi. Tale proibizione non dovrà applicarsi alle nuove costruzioni previste in lottizzazioni approvate sulla base della precedente normativa urbanistica, se convenzionate prima della adozione del Piano Strutturale e per il periodo di validità della convenzione previsto dalla legge. Sul patrimonio edilizio esistente potranno essere effettuati i seguenti interventi fra quelli individuati nell'Allegato A: A, B, C1, C2, C3, C5, DP1, DP2, DP3, DA1, DT1, DH senza aumento della superficie coperta, E1 senza aumento del volume e della superficie coperta, E2 senza aumento del volume e della superficie coperta e con il mantenimento o l'aumento della differenza fra la quota di imposta del fabbricato e la quota di riferimento dell'argine più vicino.

Pagina 8di 33



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA
Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività Produttive

Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483

Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

www.comune.castelfiorentino.fi.it

PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



Per quanto riguarda le destinazioni possibili valgono le norme dei successivi articoli 56 e 57 con il vincolo di non realizzare nuove abitazioni al piano terra.

Potranno essere realizzati manufatti in materiali leggeri, della superficie coperta massima di 200 mq, a servizio degli impianti sportivi pubblici, a servizio degli impianti sportivi privati aperti al pubblico, a servizio delle attività ricreative all'aperto **e gli annessi per lo svolgimento dell'attività agricola amatoriale**. Per le strutture private la realizzazione dei manufatti precari sarà subordinata alla sottoscrizione di un impegno formale alla rimozione, al termine dello svolgimento delle attività sportive e ricreative **ed agricola amatoriale**. Potranno essere realizzati e potenziati i servizi e le attrezzature di interesse sovracomunale di cui all'art. 35 del Titolo 2 Capo III, corrispondenti alle attrezzature di interesse provinciale e regionale individuate dal PTCP. Potranno essere realizzate le infrastrutture viarie individuate nella carta A del R.U. Nelle aree sensibili dovranno essere attuati, in occasione degli interventi edilizi, urbanistici, di utilizzo del suolo, di sistemazione dei terreni, di regimazione idraulica, gli interventi necessari per mantenere in efficienza le reti naturali ed artificiali di drenaggio superficiale ed in generale per migliorare le condizioni fisiche ed ambientali delle aree e per valorizzare le funzioni idrauliche. Il proponente dovrà eseguire tali interventi sulla base delle risultanze di uno studio geologico ed idrologico che tenga in dovuta considerazione l'allegato "Fattibilità Geologico-Normativa e Prescrizioni" di supporto al R.U.

Nella carta B del R.U. sono individuate come "aree sensibili a termine" le aree che verranno messe in sicurezza con la realizzazione della cassa di espansione di Madonna della Tosse e delle opere collaterali, in fase di completamento sulla base della Concessione Edilizia n. 171/1999/Bis del 7/11/2000. Le "aree sensibili a termine" decadranno dopo il completamento ed il collaudo delle opere relative alla cassa di espansione e con la definizione di aree sensibili decadranno i vincoli indicati in precedenza.

Dalle aree sensibili potranno essere stralciate (nel rispetto dell'art. 3 delle Norme di Attuazione del PTCP) le aree per le quali, sulla base di studi geologici ed idraulici approfonditi, venga accertata l'assenza e/o la eliminabilità delle condizioni di rischio di esondazione con tempo di ritorno di 200 anni, senza aumentare il rischio idraulico per le aree limitrofe.

Gli studi geologici ed idraulici dovranno essere esaminati dalla Commissione edilizia Comunale e, dopo l'espressione del parere favorevole e la realizzazione ed il collaudo delle opere eventualmente necessarie per l'eliminazione dei rischi, decadranno la individuazione come area sensibile ed i vincoli indicati in precedenza.

... omissis ...

CORRIDOI BIOLOGICI

Sono individuati nella carta A del R.U. Sono individuate come corridoi biologici tutte le valli (aree di pertinenza, di invaso) dei corsi d'acqua minori. I corsi d'acqua minori con le relative valli pur non costituendo un ambito a se stante costituiscono un sistema unico. La loro individuazione come elementi unitari è data dal fatto che essi sono corridoi con valenze biologiche e paesaggistiche degli ambienti fluviali. Nei corridoi biologici dovranno essere mantenute e ripristinate le caratteristiche tipiche degli ambienti fluviali attraverso il divieto di coltivazioni inquinanti, il mantenimento e il ripristino della vegetazione lungo i corsi d'acqua, il mantenimento ed il ripristino delle reti di drenaggio superficiale, il divieto di nuove costruzioni. Non potrà essere modificata la dimensione e l'orditura dei campi che dovrà essere, comunque, con direzione perpendicolare al corso d'acqua. Sono ammesse le sistemazioni a terra finalizzate alla utilizzazione turistica, sportiva e ricreativa a condizione che non alterino l'orditura dei campi e le reti di drenaggio superficiale.

Per esigenze legate alla conduzione dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di annessi agricoli, nei limiti consentiti dal PMAA o dalle norme del presente R.U., a condizione che venga dimostrata la effettiva impossibilità di individuare altre ubicazioni e comunque ad una distanza non minore di 50 ml. dai corsi d'acqua centrali ai corridoi biologici. Potrà essere consentita, altresì, la realizzazione dei locali di servizio e delle strutture ricreative e sportive previste per i campeggi nell'art. 68; tali costruzioni non potranno comunque essere realizzate ad una distanza minore di 50 ml. dai corsi d'acqua centrali ai corridoi biologici.

Saranno consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati dai successivi articoli 56, 57, 58, 59 con i seguenti ulteriori limiti:

- gli ampliamenti volumetrici dovranno essere al massimo del 10% della volumetria esistente;
- non sarà consentito alcun ampliamento agli edifici classificati "di rilevanza storico ambientale";





- sarà consentito effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che gli edifici spostati vengano ubicati in posizione più lontana dai corsi d'acqua, con aumento della differenza fra le quote d'imposta dei fabbricati e la quota di riferimento dell'argine, in modo da costituire un sistema integrato con altri insediamenti esistenti.

All'interno delle suddette aree, **negli ambienti tartufigeni come definiti dalla L.R. 50/95 e successive modifiche e integrazioni**, non sono ammesse alterazioni del terreno tali da inficiare la possibilità dell'uso e la produttività di detti ambiti. Salvo la necessità di eseguire interventi non delocalizzabili finalizzati alla messa in sicurezza idraulica o per altre operazioni di pubblica utilità (viabilità, regimazioni idrauliche, risagomature, ecc.). Il Comune potrà comunque procedere alla ricognizione delle aree tartufigene secondo le definizioni contenute nel presente punto, aggiornando di conseguenza la cartografia del R.U. Il trattamento selviculturale delle formazioni vegetali che ospitano una tartufaia deve preservare il più possibile le piante simbionti già presenti e incrementarne il numero effettuando delle piantumazioni con specie simbionti autoctone. Nelle aree di effettiva produzione dei tartufi, da identificarsi di massima con le aree non coltivate e coperte da vegetazione spontanea, devono altresì essere escluse le opere di movimento terra di qualsiasi genere (livellamenti, scavi, riporti di terra o di altro materiale) al fine di non danneggiare gli apparati radicali delle piante simbionti; inoltre per lo stesso motivo è da evitare l'esecuzione di interventi mediante l'impiego che preveda il transito con mezzi meccanici pesanti che possono compattare eccessivamente il suolo soprattutto se effettuati con terreno umido. Dalle aree di effettiva produzione di tartufi deve essere mantenuta una fascia di rispetto, di almeno 5 metri entro la quale si adottino pratiche agronomiche rispettose dell'ecosistema tartufigeno evitando lavorazioni del terreno a profondità superiori a 30 cm evitando anche l'uso di erbicidi e di fitofarmaci. Nelle aree di effettiva produzione sono di norma da evitare interventi di nuova edificazione e comunque nei limiti sopra riportati per le zone individuate in generale come corridoi biologici.

AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI, RISERVE ED AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE

Sono individuati nella carta B del R.U. Sono costituiti dalle aree di fondovalle del Fiume Elsa (comprese le aree golenali del tratto di attraversamento di Castelfiorentino) e di alcuni affluenti (rio Morto, torrente Pesciola, borro di Corniola) che sono rimaste fuori dai sistemi insediativi. Tali aree costituiscono un settore di territorio caratterizzato da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di colture agrarie, di presenza antropica che si è concretizzato in edifici tipici per il loro valore formale e caratteristici di una determinata cultura e civiltà.

Negli ambiti territoriali di cui sopra si potranno istituire, ai sensi della legge regionale 49/95, parchi, riserve ed aree naturali protette di interesse locale e si potranno prevedere comunque forme di organizzazione del territorio tali da garantire gli obiettivi di salvaguardia e di valorizzazione fissati dal Piano. Prima della istituzione dei parchi, delle riserve e delle aree naturali protette all'interno degli ambiti potranno essere effettuati gli interventi e valgono i vincoli e le prescrizioni indicati di seguito:

dovranno essere mantenute e ripristinate le caratteristiche tipiche degli ambienti fluviali attraverso il divieto di coltivazioni inquinanti, il mantenimento ed il ripristino della vegetazione lungo i corsi d'acqua e degli elementi vegetazionali tipici lungo le strade ed intorno agli edifici di valore storico, il mantenimento dell'orditura e possibilmente della dimensione dei campi, il mantenimento ed il ripristino della rete di drenaggio superficiale. Dovrà essere mantenuta e ripristinata la viabilità minore, in particolare i percorsi d'argine e la viabilità di accesso ai corsi d'acqua. Saranno consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati dai successivi articoli 56, 57, 58, 59 con i seguenti ulteriori limiti:

- gli ampliamenti volumetrici dovranno essere al massimo del 10% della volumetria esistente
- non sarà consentito alcun ampliamento agli edifici classificati "di rilevanza ambientale e storico culturale" di cui al successivo art. 58;
- sarà consentito effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica alle seguenti condizioni: che i nuovi edifici vengano collocati in posizione più lontana dai corsi d'acqua; che ci sia aumento della differenza fra le quote di imposta dei fabbricati e la quota di riferimento dell'argine più vicino; che gli edifici spostati costituiscano un sistema integrato con altri insediamenti esistenti.
- I nuovi edifici rurali e non disciplinati dai successivi art. 56 e 57 potranno essere realizzati esclusivamente quando sia dimostrato ~~mediante il programma aziendale di cui all'art. 42 della LR 1/2005~~ la assoluta impossibilità della localizzazione al di fuori degli ambiti di reperimento; per la dimostrazione di tale impossibilità si dovrà fare riferimento alla situazione della proprietà alla data di adozione del Regolamento Urbanistico;





- i nuovi annessi agricoli **in muratura** potranno essere realizzati esclusivamente ad integrazione di insediamenti esistenti;
- sono vietate le autorimesse esterne di cui al punto c dell'art. 61;
- sono vietati gli impianti di servizio in vista, fabbricati ad uso servizi agricoli ecc, silos di cui ai punti e), f), g) dell'art. 61;
- è vietata la realizzazione di serre fisse.

Dopo l'istituzione dei parchi, risorse ed aree naturali protette, al loro interno valgono le normative specifiche individuate per le aree interessate; nelle aree che risulteranno escluse verranno invece applicate, senza ulteriori vincoli, le altre regole delle Norme Tecniche del RU.

Il Comune di Castelfiorentino potrà essere parte proponente per la istituzione dei parchi, riserve, ed aree naturali protette e per la elaborazione delle normative urbanistiche relative alle aree interessate.

Il Comune eserciterà il diritto di proposta mediante un atto con il quale individuerà le finalità dell'istituzione dei parchi, le aree interessate, i soggetti pubblici e privati da coinvolgere, gli strumenti di pianificazione e di programmazione da utilizzare, fra i quali potranno essere previsti accordi di pianificazione e di programma con la Regione, la Provincia, gli altri comuni del Circondario ed in generale con tutti i soggetti pubblici e privati interessati.

In tutte le aree inserite nella perimetrazione della "area naturale protetta di interesse locale" approvata con la Deliberazione C.P. n.41 del 15.03.99 e trasmessa ai comuni interessati il 14.06.99 n.26589, perimetrazione che coincide sostanzialmente con il perimetro degli "ambiti di reperimento...", si dovrà tenere conto degli "OBIETTIVI ED INTERVENTI" indicati nella suddetta deliberazione C.P. n. 41/99.

AREE FRAGILI DA SOTTOPORRE A PROGRAMMA DI PAESAGGIO

Sono individuate nella carta B del R.U. Sono costituite dalle aree delle colline argillose intorno al rio Morto comprese fra lo scolmatore di Castelfiorentino (con l'esclusione delle "enclave" insediative costituite dalla UTOE dei Praticelli e dalla UTOE di Dogana) la strada vicinale "delle colline" per Montaione, il confine comunale con Montaione, la linea costituita dal corso inferiore del rio Morto e dal rio della Campera. Tali aree costituiscono un ecosistema naturale con caratteristiche specifiche dovute in prevalenza alla geologia dei terreni, caratteristiche che hanno determinato anche colture agrarie ed insediamenti antropici particolari; sia l'ecosistema particolare che le caratteristiche delle colture agrarie e degli insediamenti antropici costituiscono un patrimonio da tutelare.

Il Programma di paesaggio verrà attuato dalla Provincia attraverso azioni speciali di programmazione e di intervento da inserire nel Piano di Sviluppo Provinciale.

Il Programma di paesaggio sarà costituito da studi, politiche ed azioni coordinate, finalizzate alla valorizzazione delle caratteristiche delle aree, con i contenuti individuati dal PTCP; in particolare il Programma definirà indirizzi, criteri e parametri di valutazione per:

- 1) i Programmi Aziendali di cui ~~all'art. 42 della LR 1/2005~~ **agli art. 72 e 73 della L.R. 65/2014**;
- 2) gli interventi di miglioramento fondiario finalizzati alla tutela e alla valorizzazione ambientale;
- 3) gli interventi di valorizzazione ambientale da collegare al recupero degli edifici deruralizzati e delle relative pertinenze;
- 4) la valorizzazione, il rilancio e la promozione delle risorse locali.

Il Comune di Castelfiorentino potrà essere parte proponente per l'elaborazione del Programma di paesaggio. Il Comune eserciterà il diritto di proposta mediante un atto con il quale individuerà le finalità del Programma di paesaggio, le aree interessate, i soggetti pubblici e privati da coinvolgere, gli strumenti di pianificazione e di programmazione da utilizzare fra i quali potranno essere previsti accordi di pianificazione e di programma con la Provincia, gli altri comuni del Circondario (in particolare il comune di Montaione) ed in generale con tutti i soggetti pubblici e privati interessati.

Il perimetro delle "aree fragili" coincide sostanzialmente con quello della UTOE E3 (area delle colline nude) del sistema del territorio aperto. Le norme per la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche delle aree interessate, norme da applicare anche prima della elaborazione e della attuazione del programma di paesaggio sono indicati pertanto nel Titolo 3 Capo V, come norme specifiche per l'UTOE E3.

AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E STORICO AMBIENTALE

Sono individuate nella carta B del R.U. in quanto ambiti particolarmente significativi per la presenza contestuale di valori naturalistici e di valori storici da conservare e tramandare. Corrispondono a due aree collinari di limitate dimensioni intorno al

Pagina 11 di 33



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA
Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività Produttive

Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483

Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

www.comune.castelfiorentino.fi.it

PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



castello di Oliveto ed al nucleo (con la pieve e la fattoria) di Coiano. Dovranno essere mantenute e ripristinate le caratteristiche tipiche delle aree collinari attraverso il mantenimento ed il ripristino delle aree boscate e degli elementi vegetazionali tipici lungo le strade ed intorno agli edifici, il mantenimento dei con i visivi verso gli edifici monumentali, il mantenimento dell'orditura e possibilmente delle dimensioni dei campi e delle colture tradizionali, il mantenimento ed il ripristino della rete di drenaggio superficiale. Dovrà essere mantenuta e ripristinata la viabilità minore, in particolare quella di crinale e di accesso agli edifici monumentali. Dovrà essere limitata al massimo la realizzazione di nuove strade carrabili, che saranno ammesse solo per esigenze agricole, agrituristiche, di sicurezza e che dovranno essere realizzate con pavimentazioni in terra. Non sarà consentita in alcun caso la realizzazione di muri a retta neppure in pietra o mattoni.

Saranno consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati dai successivi articoli 56, 57, 58, 59 con i seguenti ulteriori limiti:

- gli ampliamenti volumetrici dovranno essere al massimo del 10% della volumetria esistente
- non sarà consentito alcun ampliamento agli edifici classificati "di rilevanza storico-ambientale"
- sarà consentito effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che gli edifici spostati costituiscano un sistema integrato con altri insediamenti esistenti.

I nuovi edifici rurali disciplinati dai successivi art. 56 e 57 saranno consentiti con i seguenti ulteriori limiti:

- non potranno essere realizzati nuovi edifici con destinazione di residenza rurale;
- nuovi edifici per annessi agricoli potranno essere realizzati esclusivamente quando sia dimostrato mediante il programma aziendale di cui all'art. 42 della LR 1/2005 **agli art. 72 e 73 della L.R. 65/2014**, la assoluta impossibilità della localizzazione al di fuori dell'area di protezione paesistica e storico culturale; per la dimostrazione di tale impossibilità si dovrà fare riferimento alla situazione della proprietà alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.
- i nuovi annessi agricoli di cui all'art. 56, punto 3, potranno essere realizzati esclusivamente ad integrazione di insediamenti esistenti;
- sono vietate le autorimesse esterne di cui al punto c dell'art. 61;
- è vietata la realizzazione di annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale e per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 56, punto 4, di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti la capacità produttive aziendali di cui all'art. 56, punto 6 e di manufatti precari di cui all'art. 56, punto 7;
- vietati gli impianti di servizio in vista, silos di cui ai punti e) f) g) dell'art. 61;
- è vietata la realizzazione di serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari di cui all'art. 56, punto 5.
- la sagoma dei nuovi edifici o degli edifici ristrutturati ed ampliati non dovrà comunque superare il profilo dei crinali od ostacolare la visibilità degli elementi vegetazionali tipici o degli edifici monumentali o di valore storico-architettonico.

Potranno essere realizzati impianti tecnologici per pubblica utilità limitati agli impianti a rete, con l'esclusione di tralicci metallici per l'ENEL e di ripetitori per la telefonia cellulare, a condizione che venga dimostrata l'impossibilità di una localizzazione al di fuori delle aree di protezione paesistica e che vengano adottati idonei sistemi di occultamento e comunque di mitigazione di impatto ambientale da sottoporre al parere della Commissione Edilizia Comunale.

... omissis ...

Art. 56 — Regole di intervento per il riuso, l'ampliamento, la nuova costruzione di edifici a destinazione agricola, residenziale e produttiva

Le regole contenute nel presente articolo si applicano alle nuove edificazioni per usi agricoli, agli interventi sugli edifici esistenti nelle UTOE del territorio aperto ~~ed alle~~ **oltre a disciplinare le** destinazioni esistenti e possibili in tali edifici. Le percentuali di ampliamento degli edifici previste nel presente articolo sostituiscono **ed integrano** quelle individuate nell'allegato A al R.U. nelle definizioni delle categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente. Rispetto alla applicazione delle percentuali di ampliamento previste dal presente articolo prevalgono le norme più restrittive indicate nell'art. 55 per le aree sottoposte a vincolo, nell'art. 58 per i siti ed i manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale e per gli edifici non compatibili, nell'art. 59 per particolari tipologie di edifici. Le percentuali di ampliamento del presente articolo ~~sostituiscono quelle previste per gli edifici rurali dall'art. 43 L.R. 01/2005~~ **vencono desunte da quanto disposto dagli art. 71 e 72 della L.R.**

Pagina 12 di 33



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA
Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività Produttive

Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483

Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

www.comune.castelfiorentino.fi.it

PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



~~65/2014~~. La regolamentazione degli interventi sugli edifici **con destinazione d'uso residenziale, e produttiva, ecc.** è parte della normativa per gli edifici non rurali, prevista dall'art. 44 ~~L.R. 1/2005~~ **79 della L.R. 65/2014**. Si specifica infine che in virtù di quanto disposto dalla ~~L.R. 1/2005~~ **dall'art. 81 della L.R. 65/2014** gli annessi agricoli costruiti ai sensi dell'art. 41 della ~~suddetta L.R. 1/2005~~ **per i quali siano stati iniziati i lavori in epoca successiva al 15 aprile 2007** non potranno mutare la destinazione d'uso agricola.

1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente (abitazioni rurali ed annessi agricoli)

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione rurale sono consentiti, da parte degli imprenditori agricoli, gli interventi previsti dagli art. 71 e 72 della L.R. 65/2014 salvo le limitazioni di seguito indicate e le ulteriori restrizioni specificate nella presente normativa (aree sottoposte a vincolo, edifici catalogati, ecc.).

Per le unità abitative esistenti, **in assenza di programma aziendale**, si potrà arrivare fino all'incremento volumetrico di 60 mc. (categoria DA4) ed alla realizzazione di autorimesse al piano interrato o terra (categoria DA5). Gli ampliamenti saranno applicabili alle unità abitative esistenti al momento della adozione del R.U.; non si potrà comunque procedere ad una frammentazione preliminare rispetto alle unità abitative esistenti alla data di adozione del R.U., a meno che tale frammentazione non sia esplicitamente motivata nell'ambito di un programma aziendale approvato.

Per gli edifici di valore ambientale e storico culturale di cui al successivo art. 58 le possibilità di ampliamento saranno utilizzabili con le limitazioni indicate di seguito:

- per gli edifici di valore monumentale ed architettonico e per gli edifici di notevole valore ambientale e tipologico non sarà consentito alcun ampliamento;
- per gli edifici di valore ambientale e di ridotto valore ambientale nel caso di ampliamento delle unità abitative interne agli edifici, con accorpamenti coerenti con le caratteristiche tipologiche e con le fasi di crescita dell'edificio, i volumi abitativi destinati a tali ampliamenti potranno essere utilizzati per recuperare le unità abitative sopresse mediante la costruzione di nuovi corpi di fabbrica compatibili per tipologia, dimensione e posizione con gli edifici di valore. La realizzazione di tali corpi di fabbrica sarà subordinata alla elaborazione di un piano di insieme su cui dovrà essere acquisito il parere della Commissione Edilizia.

Per gli annessi agricoli esistenti sarà consentito un ampliamento del 10% della volumetria esistente, fino ad un massimo di 300 mc. per ciascun annesso.

Per gli annessi condonati, costruiti con materiali precari (lamiera, legno, plastica) ed in prevalenza aperti, sarà consentito il consolidamento **con ricostruzione** del 50% della volumetria condonata con corpi di fabbrica di altezza utile massima (o media) di 2,50 ml.; in alternativa tali manufatti potranno essere sostituiti con edifici in legno o con logge **e tettoie** aperte di pari volumetria. Per gli annessi condonati costruiti con materiale precario non sarà consentita la deruralizzazione **finalizzata ad una utilizzazione residenziale degli stessi** salvo quanto previsto all'art. 126 del Titolo 3 per il sottosistema delle "aree agricole periurbane". Per gli annessi agricoli assoggettati ad interventi di ampliamento a seguito di accorpamenti e gli annessi agricoli derivanti da consolidamento di precari condonati dovrà essere sottoscritto un vincolo perpetuo di destinazione con obbligo di demolizione al momento della perdita della funzione originaria. Da tale vincolo perpetuo di destinazione sono esclusi gli annessi condonati ricadenti nel sottosistema delle "aree agricole periurbane".

*2. Edifici rurali ad uso abitativo (~~art. 41, comma 2 della LR 1/2005~~ **art. 73 comma 2 della L.R. 65/2014**)*

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 46 ~~della LR 1/2005~~ **76 della L.R. 65/2014** riguardo al divieto di edificare nel caso di trasferimento di fondi agricoli attuati al di fuori dei programmi aziendali, la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita nel rispetto del presente regolamento urbanistico e con le modalità previste dall'articolo 41, ~~comma 2 della LR 1/2005~~ **73 comma 2 della L.R. 65/2014**, nonché nel relativo regolamento di attuazione. Per il rilascio dei titoli abilitativi relativi alla costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo il programma aziendale, è presentato al comune dall'imprenditore agricolo professionale (IAP) così come definito dalle vigenti norme in materia. Nel caso che il programma aziendale preveda la realizzazione o la ristrutturazione urbanistica di una volumetria complessiva, **rurale ad uso abitativo**, maggiore di 1000 mc, assumerà valore di piano attuativo. La dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa è fissata in 125 mq di superficie utile dei vani abitabili, così come definiti ai sensi del decreto ministeriale 5 luglio 1975. Non





sarà consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali, compresi i relativi resede, ad una distanza inferiore a 50 ml. dagli allevamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo nonché i materiali costruttivi e gli elementi tipologici sono definiti al successivo art. 60 del presente RU. In ogni caso dovrà essere privilegiato lo sviluppo della bio-edilizia e perseguito il contenimento ed il risparmio dei consumi energetici, il tutto nel rispetto delle norme vigenti in materia.

3. Annessi agricoli per imprese agricole professionali (art. 41, comma 4 della LR 1/2005 art. 73 comma 4 della L.R. 65/2014)

La costruzione di nuovi annessi agricoli che costituiscono pertinenze dei fondi agricoli degli IAP è consentita agli imprenditori agricoli, secondo quanto previsto dall'articolo 41, comma 4, della l.r. 1/2005 e art. 4 del DPGR 5R/2007 73 comma 4 della L.R. 65/2014 e dal relativo regolamento di attuazione. Le norme specifiche previste per ogni singola UTOE e l'art. 61 delle presenti norme disciplinano e definiscono in particolare i materiali e gli elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali.

4. Annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale e per le piccole produzioni agricole per il ricovero di animali domestici.

Gli annessi agricoli di cui all'articolo 41, comma 5 della l.r. 1/2005 78 della L.R. 65/2014 destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali sono gli annessi e i manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole e per il ricovero di animali domestici. Nel rispetto dei valori paesaggistici nonché delle norme specifiche di ogni singola UTOE, l'installazione di tali annessi e di tali manufatti è consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi e che tali annessi e manufatti siano realizzati in legno, o con altri materiali leggeri, non abbiano opere di fondazione, escluse soltanto quelle di semplice ancoraggio al suolo, non abbiano dotazioni e impianti che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire titolo abilitativo dovrà essere presentata dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo.

Nell'istanza sono indicate:

- la necessità della realizzazione dell'annesso o manufatto in relazione all'attività agricola prevista;
- le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto;
- l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- la verifica della conformità dell'intervento alla LR 1/2005, al DPGR 5-R/2007 L.R. 65/2014 ed al relativo regolamento di attuazione, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.

I soggetti abilitati all'installazione di tali annessi o manufatti, sono: le aziende agricole che non hanno le superfici fondiarie minime per la costruzione di annessi agricoli, o comunque non risultino aver titolo di imprenditore agricolo professionale, ed i proprietari del fondo.

Le caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive di tali annessi o manufatti sono le seguenti:

a/1) caratteristiche costruttive e di finitura per annessi (tipologia 1 e 2):

- pareti laterali, infissi, copertura da realizzare in legno anche a pannelli, con verniciatura trasparente (macchiatura in tonalità chiara o media). In determinati sottosistemi, specificati al Titolo 3 Capo V, dovranno essere adottate soluzioni alternative per ciò che concerne la finitura degli elementi esterni al fine di migliorare l'inserimento dei manufatti stessi;
- copertura a capanna con pendenza del 20/30% verso il lato lungo;
- manto di copertura in lamiera grecata pannelli grecati o ondulati (metallici, plastificati, ecc.) color rosso o marrone scuro o con lastre bitumate color rosso o marrone scuro;
- una sola finestra della superficie complessiva di 1 mq.

a/2) caratteristiche costruttive e di finitura per manufatti per ricovero animali domestici (tipologia 3):





- manufatti del tipo a tettoia, preferibilmente aperta sui lati, con copertura a capanna o a falda unica con pendenza del 20/30% orientata verso il lato lungo;
 - struttura di sostegno quali montanti e travi in legno o metallo;
 - chiusure laterali con impiego di reti metalliche o similari, gli eventuali tamponamenti laterali se necessari non dovranno dar luogo ad una chiusura totale del manufatto (mantenimento di uno o più lati aperti, distacco consistente del tamponamento dalla copertura, ecc.) da realizzare in legno, anche a pannelli, con verniciatura trasparente (macchiatura in tonalità chiara o media). In determinati sottosistemi, specificati al Titolo 3 Capo V, dovranno essere adottate soluzioni alternative per ciò che concerne la finitura degli elementi esterni al fine di migliorare l'inserimento dei manufatti stessi;
 - manto di copertura in pannelli grecati o ondulati (metallici, plastificati, ecc.) color rosso o marrone scuro o con lastre bitumate color rosso o marrone scuro;
- b) non è consentito realizzare:
- pavimentazioni interne di tipo stabile, murata o comunque non facilmente rimovibile. Questa potrà essere realizzata in legno o altro materiale su supporto facilmente rimovibile;
 - marciapiedi esterni;
 - impianti di qualsiasi genere;
 - servizi igienici interni ed esterni e locali ad uso cucina o lavanderia;
 - controsoffitti;
 - qualsiasi ~~altro manufatto~~ **altra costruzione accessoria o pertinenziale** (bracieri, barbecue, pergolati, tettoie diverse da quelle sopradette per il ricovero di animali, coperture per posti auto, rimessaggio roulotte e caravan, box metallici, ecc.).
- c) caratteristiche dimensionali:
- ~~SUL~~ massima non superiore a ~~16 mq~~ : **20 mq per Tipologia 1 – 30 mq per Tipologia 2 – dimensionamento in base al numero dei capi e comunque fino ad un massimo di 15 mq per Tipologia 3;**
 - l'altezza media non superiore a 3,00 ml.
- d) collocazione ~~dei~~ **annessi** e manufatti:
- **gli annessi ed i manufatti** dovranno essere collocati possibilmente in posizione marginale rispetto all'area servita rispettando comunque la distanza minima di 5 ml. dai confini e con un orientamento corrispondente a quello prevalente nella partizione di dette proprietà **e comunque nel rispetto delle distanze previste per la realizzazione di nuove costruzioni (strade, corsi d'acqua, edifici, ecc.);**
 - i manufatti destinati al ricovero degli animali, in mancanza di normative o disposizioni più restrittive, dovranno essere ubicati ad una distanza di almeno 50 mt dagli edifici esistenti e dai relativi spazi pertinenziali (giardini, manufatti accessori, ecc.);
 - **gli annessi ed i manufatti** dovranno dar luogo ad un contesto ordinato e compatto ricercando soluzioni che prevedano l'accorpamento delle strutture con la realizzazione di corpi di fabbrica semplici e regolari evitando la formazione di organismi eccessivamente articolati;
- e) superfici fondiari minime e superficie agraria utilizzabile
- per l'installazione degli annessi o manufatti è necessaria una superficie fondiaria minima di: ~~5.000~~.
 - almeno 1000 mq per la realizzazione di manufatti di cui alla Tipologia 1 e/o Tipologia 3;
 - almeno 2000 mq per la realizzazione di manufatti di cui alla Tipologia 2 e/o Tipologia 3.
- Ai fini del raggiungimento delle superfici sopra indicate è consentita la possibilità ai proprietari di fondi confinanti di proporre istanza congiunta al conseguimento del titolo abilitativo con applicazione delle stesse disposizioni del presente punto.
- f) le forme di garanzia per la rimozione di ciascun annesso
- al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo dovrà essere provveduto alla rimozione dell'annesso, **salvo che in seguito al trasferimento parziale della proprietà permanga in essere una superficie del fondo superiore ai minimi sopra indicati;**





- il rilascio del Permesso di costruire è **conseguimento del titolo abilitativo** sarà subordinato alla costituzione di una obbligazione che preveda l'impegno alla rimozione della manufatto e il ripristino dell'originarie condizione dell'area ove questo era stato installato al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo e l'impegno al pagamento di una penale a favore del comune nel caso in cui il manufatto non venga rimosso **o venga utilizzato in maniera illegittima anche solo in parte (utilizzo abitativo, laboratorio, ecc.)**. La penale è quantificata nel doppio del valore del manufatto al momento della costruzione rivalutata nel tempo ~~secondo gli~~ **nella misura degli** interessi legali maturati. La penale dovrà essere versata entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta da parte del Comune. ~~Per la~~ **In caso di** mancata demolizione **o di utilizzo illegittimo** dell'annesso si applicano le disposizioni del Titolo VIII della L.R. 1/2005 **VII Capo II della L.R. 65/2014**.

g) le parti delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola nelle quali è inibita l'installazione degli annessi e manufatti:

- l'installazione di tali annessi **e manufatti** non è consentita nelle aree individuate esplicitamente come non compatibili dalle Norme specifiche per le UTOE del territorio aperto del Titolo 3 Capo V.
- per terreni che siano stati oggetto di frazionamento e/o trasferimento ~~dopo l'entrata in vigore del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III "Il territorio rurale" della L.R. 1/2005~~ **in epoca anteriore a 10 anni** non sarà consentita l'installazione di tali annessi facendo riferimento alle attuali superfici fondiarie, ma bensì a quelle risultanti a tale data.

In applicazione del principio prioritario finalizzato al recupero degli edifici esistenti, in alternativa a quanto sopra indicato, resta comunque fatta salva la facoltà per i soggetti di cui al presente punto, di utilizzare, per lo svolgimento dell'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici, le strutture esistenti aventi destinazione rurale (costruzioni remote, manufatti condonati, ecc.). In caso di interventi comportanti demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti potrà essere recuperata la stessa SUL in deroga alle disposizioni di cui al presente punto in merito alle caratteristiche dimensionali del manufatto, del fondo da servire e delle aree inibite all'installazione. Restano invece valide, per quanto applicabili, le disposizioni relative alle caratteristiche tipologiche, costruttive, finiture, divieti, collocazione e garanzie.

Sia per la realizzazione di nuove strutture che in relazione al recupero delle costruzioni esistenti, in presenza di situazioni o esigenze particolari, potrà essere richiesto l'espressione di un parere preliminare sul quale si pronuncerà la Commissione Comunale Edilizia che potrà accettare soluzioni alternative a quelle sopra indicate ma solo limitatamente agli aspetti di cui al precedente punto d).

5. Serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti ~~precari~~ **temporanei**

Nel rispetto dei valori paesaggistici e nei casi previsti e disciplinati dal presente Regolamento Urbanistico alle aziende agricole è consentita, ~~previa comunicazione al comune con i procedimenti di cui all'art. 70 della L.R. 65/2014,~~ l'installazione di serre temporanee e serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola aventi le stesse caratteristiche costruttive dei manufatti ~~precari~~ **sopradetti temporanei**. Tale installazione, ~~riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno,~~ è consentita a condizione che:

- a) il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
- b) l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
- c) le distanze minime non siano inferiori a:
 - metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - metri 10 da tutte le altre abitazioni;
 - metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 4 **1,5** se questa altezza è 5 metri o inferiore;
 - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.

Nella **comunicazione istanza** presentata ~~dal titolare dell'azienda agricola,~~ sono indicate, salvo più dettagliate disposizioni contenute nel presente RU:

- le esigenze produttive;
- la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;
- i materiali utilizzati;





- l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
- la data di installazione e la data di rimozione, per entrambe le tipologie di serre, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale;
- la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 4/2005 **65/2014**, al regolamento regionale di attuazione **DPGR 5R/2007**, ed al presente regolamento urbanistico;
- **Impegno alla rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi al termine del periodo di utilizzazione indicato.**

Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura. Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, previa ulteriore comunicazione. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al presente comma si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli **di cui al successivo punto 7.**

6. Annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti la capacità produttive aziendali

La costruzione di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime è consentita alle aziende agricole che rispettino i requisiti ~~dell'art. 5 comma 1 del DPGR 5R/2007~~ **di cui alla L.R. 65/2014 ed al regolamento di attuazione per il territorio rurale.**

La costruzione di nuovi annessi agricoli che non sono soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative. La costruzione di annessi agricoli che non sono soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari è ammessa esclusivamente nelle aree individuate esplicitamente come compatibili dalle Norme specifiche per le UTOE del territorio aperto del Titolo 3 Capo V.

La costruzione di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime è subordinata ai seguenti parametri:

- superficie fondiaria minima di 5 ettari;
- dimensione max dell'annesso mq 150, con esclusione degli allevamenti intensivi di bestiame.

Le caratteristiche tipologiche dovranno essere analoghe a quelle indicate al successivo art. 61; potranno essere inseriti elementi architettonici legati alla particolare destinazione d'uso anche se si dovrà evitare di realizzare fabbricati simili a capannoni industriali. Si dovrà comunque tendere ad una articolazione volumetrica analoga a quella dei fabbricati tradizionali, anche nell'ambito di un organismo unitario dal punto di vista funzionale.

Il permesso a costruire dovrà essere presentato dal titolare dell'azienda agricola, nel quale, oltre agli elaborati specifici previsti per il permesso a costruire, dovranno essere riportate:

- a) la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola prevista;
- b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
- c) la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 4/2005, ~~al D.P.G.R. 5 R/2007~~ **65/2014 al regolamento di attuazione**, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale;
- d) relazione sugli aspetti agronomici in rapporto agli interventi edilizi progettati, redatta da professionista abilitato;
- ~~d) parere dell'Ente competente in materia.~~

Per le attività di cui al presente punto potranno essere utilizzati anche gli edifici esistenti.

7. Manufatti ~~precari~~ temporanei e ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale

L'installazione di manufatti ~~precari~~ **temporanei e degli ulteriori manufatti** di cui all'art. ~~7 del DPGR 5R/2007~~ **70 della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione** è consentita esclusivamente alle aziende agricole ~~agli imprenditori agricoli.~~ Per la loro realizzazione valgono le regole del precedente punto 4 ~~"Annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale e per le piccole produzioni agricole"~~ **6 Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive del fondo"** ~~con esclusione del punto f).~~ Al fine della definizione del titolo abilitativo per la realizzazione dei

Pagina 17 di 33





manufatti precari si applicano i punti 4 e 5 dell'art. 7 del DPGR 5R/2007. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 3 del citato art. 70 della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione. Le norme specifiche previste per ogni singola UTOE e l'art. 61 delle presenti norme disciplinano e definiscono in particolare i materiali e gli elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale dei manufatti, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali. L'installazione di tali annessi e manufatti non sarà consentita nelle aree individuate esplicitamente come non compatibili dalle Norme specifiche per le UTOE del territorio aperto del Titolo 3 Capo V.

8. Abitazioni civili esistenti alla data di adozione del R.U.

Non sarà possibile realizzare nuove abitazioni civili al di fuori dei nuclei regolamentati dal successivo art. 76, **salvo quanto disposto dal successivo punto 9 in merito alla deruralizzazione dei fabbricati esistenti**. Per le unità abitative in oggetto si potrà arrivare fino all'incremento volumetrico di 60 mc. (categoria DA4) ed alla realizzazione di autorimesse al piano interrato o terra (categoria DA5). Gli ampliamenti saranno applicabili alle unità abitative esistenti alla data di adozione del primo R.U. (12.05.2003). Qualunque operazione di frammentazione rispetto alla situazione alla data di adozione del primo R.U. farà decadere la possibilità di utilizzare gli ampliamenti. Ad eccezione che per le aree agricole di margine, nelle quali è consentita la costituzione di unità abitative della superficie utile superiore a 45 mq, non saranno consentite frammentazioni in unità abitative di superficie utile inferiore a 60 mq, con 2 vani grandi. In relazione a motivati impedimenti strutturali o caratteristiche tipologiche del fabbricato potrà comunque essere sottoposta all'approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale una soluzione progettuale, estesa all'intero immobile, che preveda unità abitative anche di superficie utile inferiore a tali limiti dimensionali. Per gli edifici di valore ambientale e storico culturale di cui al successivo art. 58 le possibilità di ampliamento saranno utilizzabili con le limitazioni indicate di seguito:

- per gli edifici di valore monumentale ed architettonico e per gli edifici di notevole valore ambientale e tipologico non sarà consentito alcun ampliamento;
- per gli edifici di valore ambientale e di ridotto valore ambientale nel caso di ampliamento delle unità abitative interne agli edifici, con accorpamenti coerenti con le caratteristiche tipologiche e con le fasi di crescita dell'edificio, i volumi abitativi destinati a tali ampliamenti potranno essere utilizzati per recuperare le unità abitative soppresse mediante la costruzione di nuovi corpi di fabbrica compatibili per tipologia, dimensione e posizione con gli edifici di valore. La realizzazione di tali corpi di fabbrica sarà subordinata alla elaborazione di un piano di insieme su cui dovrà essere acquisito il parere della Commissione Edilizia.
- Le eventuali suddivisioni in unità immobiliari, oltre a rispettare il limite di 60 mq. come superficie utile minima, dovranno essere coerenti con le fasi di crescita dell'edificio.

9. Abitazioni civili in fabbricati agricoli deruralizzati (da abitazioni rurali e da annessi agricoli)

La deruralizzazione di fabbricati agricoli finalizzata alla destinazione di civile abitazione sarà consentita con le procedure previste dagli art. ~~43 e 44 della L.R. 01/2005~~ **82 e 83 della L.R. 65/2014**. In caso di deruralizzazione con le procedure di cui all'art. ~~44~~ **83** sulle aree deruralizzate e sui fondi di origine non potranno essere realizzati nuovi fabbricati ad uso agricolo per un periodo di 10 anni.

Non sarà consentita la deruralizzazione finalizzata alla destinazione di civile abitazione per gli edifici, compresi i relativi resede, ubicati ad una distanza inferiore a 50 ml. dagli allevamenti esistenti.

Sugli edifici deruralizzati per essere destinati a civile abitazione non potrà essere realizzato alcun ampliamento.

Ad eccezione che per le aree agricole di margine, nelle quali è consentita la realizzazione di unità abitative della superficie utile superiore a 45 mq, con le eventuali frammentazioni delle unità abitative esistenti (nel caso di utilizzazione di abitazioni rurali) e con la realizzazione di nuove unità abitative negli annessi agricoli non potranno essere realizzate unità abitative di superficie utile inferiore a 60 mq., con 2 vani abitabili. In relazione a motivati impedimenti strutturali o caratteristiche tipologiche del fabbricato potrà comunque essere sottoposta all'approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale una soluzione progettuale, estesa all'intero immobile, che preveda unità abitative anche di superficie utile inferiore a tali limiti dimensionali.





Per tutti gli edifici di valore ambientale e storico culturale di cui al successivo articolo 58 le eventuali suddivisioni in unità immobiliari, oltre a rispettare il limite di 60 mq. come superficie utile minima, dovranno essere coerenti con le fasi di crescita dell'edificio.

In caso di deruralizzazione di annessi agricoli, con SUL maggiore di 80 mq, è ammissibile un intervento che consenta il recupero almeno della stessa superficie utile lorda (superficie in pianta realmente utilizzabile al lordo delle murature) o comunque per un volume, calcolato secondo i criteri di cui all'art. 6 delle presenti norme, urbanistico non superiore al 60% di quello originario. Sono esclusi da tale limitazione le deruralizzazioni riguardanti il cambio di destinazione turistico-ricettiva, e le deruralizzazioni già previste in PMAA già approvati e quindi in corso di validità.

A meno che tale possibilità sia prevista in modo esplicito nelle norme specifiche per le singole UTOE contenute nel Titolo 3 Capo V, non sarà consentita la deruralizzazione con destinazione a civile abitazione degli annessi agricoli condonati costruiti con materiali precari (lamiera, legno, plastica), ma solo la possibilità di un recupero per la realizzazione di posti auto coperti, porticati, logge, o similari, non aventi alcuna valenza di tipo urbanistico.

10. Attività produttive (industriali ed artigianali, ecc.)

Non sarà consentita in alcun caso la nuova destinazione ad attività produttive tipiche del sistema insediativo specifico (Titolo 2 Capo II e Titolo 3 Capo II) dei fabbricati in zona agricola. Le attività produttive esistenti sono individuate con esplicita perimetrazione nella Carta A del R.U.

Per tali attività le norme di intervento sono indicate nelle normative specifiche delle singole UTOE contenute nel Titolo 3 Capo V e nelle schede grafiche e normative contenute nella carta E.

In proposito risulta nelle facoltà dell'imprenditore agricolo la possibilità di richiedere il mutamento della destinazione d'uso di tali immobili, anche temporaneo, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione.

11. Recupero abitativo dei sottotetti

La disciplina sul recupero abitativo dei sottotetti, di cui all'art. 136 delle presenti norme, si applica alle residenze rurali e civili presenti nel Sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto, con le limitazioni relative all'ammissibilità degli interventi edilizi sugli edifici.

Art. 57 — Regole di intervento per il riuso, l'ampliamento, la nuova costruzione di edifici nel territorio aperto, con finalità di valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto, per le seguenti destinazioni: agrituristica, turistico ricettiva, ricreativa e sportiva e comunque compatibile con la tutela del territorio

Le regole contenute nel presente articolo si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed alle nuove edificazioni nelle UTOE del territorio aperto, per le destinazioni (esistenti ed ammesse) in oggetto. Le percentuali di ampliamento indicate nel presente articolo sostituiscono quelle individuate nell'Allegato A al RU nelle definizioni delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente (definizioni che restano comunque un riferimento obbligato ai fini della individuazione dell'atto di assenso necessario); rispetto a tali percentuali di ampliamento sono prevalenti le norme più restrittive prescritte nell'art. 55 per le aree sottoposte a vincolo, nell'art. 58 per i siti ed i manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale e per gli edifici non compatibili e nell'art. 59 per particolari tipologie di edifici. Le possibilità di riuso e di nuova edificazione e le percentuali di ampliamento previste nel presente articolo costituiscono la regolamentazione di dettaglio degli interventi finalizzati all'attività agrituristica, il completamento della regolamentazione sulle destinazioni possibili per gli edifici deruralizzati, la regolamentazione delle attività di valorizzazione dell'economia rurale con funzioni compatibili, costituiscono infine la regolamentazione delle previsioni del Piano Strutturale (Statuto dei Luoghi, punto C dei Sistemi Tematici) sugli ampliamenti e la nuova edificazione per strutture turistico-ricettive.





Attività agrituristiche in fabbricati agricoli o attività turistico-ricettive in fabbricati deruralizzati

La destinazione di fabbricati rurali ad attività agrituristiche sarà possibile previa presentazione della "relazione sullo svolgimento delle attività agrituristiche" ai sensi della L.R. 30/2003 e 80/2009. Non sarà consentita la destinazione ad attività agrituristiche degli annessi agricoli costruiti in base alla L.R. 10/79 e alla L.R. 64/95 **la trasformazione e l'utilizzazione ai fini agrituristiche per gli edifici o porzioni di essi ricompresi nelle casistiche previste dall'art. 18 della L.R. 30/2003 e s.m.i.** La destinazione di fabbricati rurali ad attività turistico-ricettiva sarà possibile previa deruralizzazione con le procedure di cui all'art. 43 e 45 della L.R. 1/2005 **agli art. 82 e 83 della L.R. 65/2014.** In caso di deruralizzazione con le procedure di cui all'art. 45 **83**, sulle aree deruralizzate e sui fondi di origine non potranno essere realizzati nuovi fabbricati ad uso agricolo per un periodo di 10 anni.

Non sarà consentita la destinazione ad attività agriturbistica e ad attività turistico-ricettiva per gli edifici, compresi i relativi resede, ubicati ad una distanza inferiore a 50 ml. dagli allevamenti esistenti.

Per le destinazioni in oggetto sul patrimonio edilizio esistente sarà consentito un ampliamento fino al 20% della volumetria esistente. L'ampliamento del 20% potrà essere utilizzato esclusivamente per attività turistico ricettive e/o di somministrazione e non per attività agrituristiche. In ogni caso tali ampliamenti saranno consentiti solo nel caso in cui l'intervento riguardi immobile non isolato ma facente parte almeno di un agglomerato o nucleo rurale e che comunque riguardi un'attività turistico ricettiva con almeno 10 posti letto. La realizzazione degli ampliamenti comporterà un vincolo di destinazione ad attività turistico ricettiva e/o di somministrazione per 20 anni per la volumetria di ampliamento e un vincolo di destinazione ad attività agriturbistica o turistico ricettiva per 20 anni per gli edifici esistenti sui quali verrà calcolato l'ampliamento. Per gli edifici di valore ambientale e storico culturale di cui al successivo art. 58 le possibilità di ampliamento saranno utilizzabili con le limitazioni indicate di seguito:

Per gli edifici di valore monumentale ed architettonico e per gli edifici di notevole valore ambientale e tipologico non sarà consentito alcun ampliamento. Per gli edifici di valore ambientale e di ridotto valore ambientale, i volumi corrispondenti agli ampliamenti percentuali consentiti potranno essere utilizzati esclusivamente per attività turistico-ricettiva e/o di somministrazione mediante la costruzione di nuovi corpi di fabbrica compatibili, per tipologia, dimensioni e posizione, con gli edifici di valore. La realizzazione di tali corpi di fabbrica sarà subordinata alla elaborazione di un progetto di insieme che dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Edilizia. In ogni caso per tutti gli edifici di valore ambientale e storico culturale le suddivisioni interne finalizzate alla utilizzazione agriturbistica o turistico-ricettiva dovranno essere coerenti con le fasi di crescita dell'edificio.

... omissis ...

Art. 61 – Regole tipologiche e di ubicazione per i nuovi annessi agricoli e le nuove costruzioni accessorie

Di seguito vengono fornite le regole per la realizzazione di nuovi manufatti nel territorio aperto ad integrazione di quanto stabilito all'art. 56 delle presenti norme.

Annessi agricoli (di cui all'art. 56, punto 3)

Si definiscono annessi agricoli le costruzioni strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola: depositi, magazzini, locali produttivi, ricoveri per animali etc.

Salvo quanto prescritto all'art. 56, gli ampliamenti o le nuove costruzioni devono porsi in organico rapporto con i fabbricati esistenti o di progetto sia per quanto riguarda la tipologia, sia per quanto riguarda i caratteri architettonici e i materiali costruttivi. Non sono in ogni caso ammesse tipologie costruttive proprie di fabbricati produttivi urbani: in particolare, sono vietati capannoni in prefabbricato.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti regole:





- la localizzazione dei nuovi annessi agricoli dovrà essere di preferenza ad integrazione di insediamenti esistenti ed in tal caso i nuovi fabbricati dovranno aggiungersi in modo organico a quelli esistenti;
- la realizzazione di nuovo annessi agricoli in posizione isolata sarà possibile, salvo espliciti divieti contenuti nelle norme specifiche per le singole UTOE, di cui al Titolo 3 Capo V sulla base di precise motivazioni di carattere funzionale da indicare nei programmi aziendali ed in tal caso l'ubicazione dovrà uniformarsi ai criteri contenuti nelle norme specifiche delle UTOE;
- in ogni caso la localizzazione dovrà essere congruente con i caratteri morfologici del sito, in modo da ridurre al minimo i movimenti di terra e da non alterare la configurazione del luogo. I dislivelli conseguenti ai movimenti di terra strettamente necessari dovranno essere raccordati con prode erbose si potrà ricorrere alla esecuzione di muri a retta solo per settori limitati e di modesta altezza. I nuovi volumi, o quelli in ampliamento, dovranno avere forme semplici, compatte e lineari; la forma, la dimensione e la scansione delle superfici finestrate dovranno di norma ripetere quelle dell'edificio esistente in caso di ampliamento e quelle dell'edilizia tradizionale in caso di nuova edificazione. In ogni caso la forma, il numero e la scansione delle aperture dovranno essere coerenti con la destinazione specifica dei singoli annessi agricoli;
- nel rispetto delle esigenze d'uso dei locali è prescritta l'altezza massima di m. 5,50, salvo settori di altezza fino a ml. 7,00 motivati da precise esigenze produttive da indicare nei programmi aziendali; nei settori con altezza superiore a 5,5 ml. non potranno essere realizzati solai intermedi;
- la copertura sarà di norma a capanna;
- non è ammessa la realizzazione di annessi agricoli con materiali e fogge assimilabili ad edifici industriali e comunque ~~con materiali e tecnologie "leggere" e comunque con materiali assimilabili a tessuto, plastica e similari~~ **impiego di materiali, tecnologie e strutture con fattezze leggere come ad esempio acciaio e tessuto, plastica e similari ad eccezione che per la realizzazione di serre.**

Autorimesse, ricoveri, tettoie

Non è ammessa la costruzione di autorimesse, ricoveri, tettoie ecc., in prefabbricati, in lamiera o comunque in materiale di risulta. Potranno essere costruite autorimesse interrate a servizio degli insediamenti abitativi (rurali o civili) o delle attività turistico ricettive nella misura necessaria per raggiungere lo standard minimo di 1 mq/10 mc di costruzione nuova o esistente con le modalità riportate di seguito:

- interrate sotto abitazioni o annessi nuovi o in caso di ristrutturazione; rampe minime (larghezza 3 ml., pendenza 20%) coperte ad almeno 4 ml. dalla più vicina parete del fabbricato);
- interrate esterne ai fabbricati mediante lo sfruttamento di pendici esistenti; apertura di accesso della larghezza minima possibile (larghezza di circa 3 ml., in piano o in leggera pendenza in discesa) e poco visibile;
- interrate esterne ai fabbricati in piano; copertura pavimentata o inerbita; rampe minime in linea o curve (larghezza 3 ml., pendenza 20%), lontano dagli edifici (in particolare da quelli di valore ambientale e storico culturale) a meno di localizzazione sotto aie esistenti; posizione poco visibile; in ogni caso comunque le rampe dovranno essere posizionate il più lontano possibile dagli edifici;
- in alternativa alle autorimesse interrate potranno essere realizzate autorimesse al piano terra in aderenza agli edifici esistenti; finiture come gli annessi; dimensione massima ammissibile pari a 1 mq/20 mc Tale soluzione non sarà consentita in corrispondenza di edifici di valore monumentale e di valore architettonico e di edifici di notevole valore ambientale e tipologico, in corrispondenza di edifici di valore ambientale e di ridotto valore ambientale la realizzazione di autorimesse esterne sarà subordinata a un progetto di insieme che dovrà evidenziare il rapporto fra i vari corpi di fabbrica e le sistemazioni esterne e che dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Edilizia Comunale.

Impianti di servizio

Gli Impianti di accumulo idrico, depositi di gas ecc. dovranno essere collocati in posizioni riparate dalla vista e protetti con schermature di essenze vegetali diversificate e tipiche del luogo, in modo tale da non avere l'effetto recinto verde; i depositi di G.P.L. dovranno preferibilmente essere realizzati interrati.

Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti la capacità produttive aziendali

La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli, alla produzione e trasformazione agricola, ad allevamenti, ad attività di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti le potenzialità del fondo (ove consentite in base alla normativa





specifica delle singole UTOE), dovrà verificare, in relazione alla dimensione dell'intervento l'impatto visivo sul contesto preesistente. Non saranno in ogni caso ammesse le tipologie costruttive tipiche dei capannoni industriali. I tamponamenti esterni verranno realizzati preferibilmente con murature intonacate. Il prefabbricato potrà esser utilizzato eccezionalmente per fabbricati di grandi dimensioni, a condizioni che vengano adottate congrue soluzioni di mitigazione dell'impatto visivo, ricorrendo anche a schermature di verde con alberi di alto fusto. In ogni caso la copertura dovrà essere a falde inclinate, con manto in cotto. Gli edifici ed in generale tutti i manufatti per allevamenti dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- a. m. 20 dai confini del fondo aziendale
- b. m. 300 da zone residenziali, centri e nuclei abitati
- c. m. 20 dalle strade di pubblico transito salvo distanze maggiori imposte dal Codice della Strada
- d. m. 50 dalle case di abitazione e dai relativi resede.

Tali distanze minime devono essere rispettate anche dai recinti utilizzati per delimitare gli spazi aperti ad uso degli animali. Le presenti disposizioni valgono anche per i canili, i ricoveri per gatti, e comunque per tutti gli edifici in genere utilizzati per il ricovero di animali, anche se non destinati ad attività di riproduzione ed allevamento.

Non è ammessa la realizzazione di annessi agricoli con materiali e fogge assimilabili ad edifici industriali e comunque con materiali e tecnologie "leggere" e con materiali assimilabili a tessuto, plastica e similari.

Manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale

Sono costituiti da depositi per attrezzi agricoli, tettoie, manufatti precari, ecc.

E' vietata la realizzazione di manufatti precari quali baracche, capanne, ovili, pollai ecc. sparsi sui campi, e costruiti con materiali di recupero quali assi, lastre di plastica o di metallo, reti, ecc.

I manufatti precari possono essere realizzati solo a carattere di temporaneità. La loro collocazione non dovrà dar luogo dalla realizzazione di percorsi di accesso o ad una alterazione dello stato dei luoghi. Dovranno pertanto essere collocati in siti raggiungibili da strade poderali, sentieri o altra viabilità o da spazi pubblici. Detti manufatti dovranno in ogni caso essere mantenuti in modo decoroso.

Salvo quanto prescritto all'art. 56 per i manufatti di cui sopra dovranno essere rispettate le seguenti regole:

- la localizzazione dei nuovi depositi, compresi quelli interrati, dovrà essere congruente con i caratteri morfologici del sito in modo da ridurre al minimo i movimenti di terra e da non alterare la configurazione del luogo. Sarà di norma vietata la costruzione di muri a retta di qualsiasi materiale, salvo quelli strettamente necessari per realizzare gli accessi ai depositi interrati;
- Gli spazi aperti esterni dovranno essere adeguatamente sistemati in coerenza e continuità con i caratteri degli spazi circostanti;
- Per i percorsi di accesso si dovranno utilizzare preferibilmente sentieri e viabilità esistenti;
- La realizzazione di recinzioni sarà consentita esclusivamente con impiego di essenze vegetali o di pali con reti a maglia sciolta o similari evitando l'impiego di muri, ringhiere metalliche e similari;
- È vietato il deposito di materiali all'aperto se non per esigenze stagionali;
- L'approvvigionamento idrico dovrà essere realizzato con pozzi e serbatoi autonomi;
- I manufatti fuori terra dovranno essere realizzati in legno o in muratura tradizionale, di forma rettangolare e comunque semplice: non è ammesso l'uso di lamiera o di altri materiali di recupero (assi in legno, lastre di pietra, pannelli plastificati, fibrocemento, onduline, etc);
- Il manto della copertura a capanna dovrà essere in pannelli grecati (metallici, plastificati, ecc.) color rosso o marrone scuro o in legno con lastre bitumate color rosso o marrone scuro o in cotto; la copertura piana, in caso di depositi interrati, dovrà essere coperta da terreno vegetale.
- La pavimentazione interna dovrà essere in legno o in terra battuta o mediante impiego di materiali lapidei posati a secco quali betonelle, quadroni in cemento, e similari.
- dovrà essere verificata, in relazione alla dimensione dell'intervento l'impatto visivo sul contesto preesistente. Non saranno in ogni caso ammesse le tipologie costruttive tipiche dei capannoni industriali. I tamponamenti esterni verranno realizzati preferibilmente con murature intonacate ed il prefabbricato potrà esser utilizzato eccezionalmente per fabbricati di grandi dimensioni, a condizioni che vengano adottate congrue soluzioni per la mitigazione dell'impatto visivo, quali rasature ad





intonaco sulle superficie esterne, e ricorrendo anche a schermature in verde con impiego di cespugli e alberi di alto fusto. Gli edifici ed in generale tutti i manufatti per allevamenti dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- mt. 20 dai confini del fondo aziendale
- mt. 300 da zone residenziali, centri e nuclei abitati
- mt. 20 dalle strade di pubblico transito salvo distanze maggiori imposte dal Codice della Strada
- mt. 50 dalle case di abitazione e dai relativi resede.

Tali distanze minime dovranno essere rispettate anche dai recinti utilizzati per delimitare gli spazi aperti ad uso degli animali. Le presenti disposizioni valgono anche per i canili, i ricoveri per gatti, e comunque per tutti gli edifici in genere utilizzati per il ricovero di animali, anche se non destinati ad attività di riproduzione ed allevamento. Non sarà ammessa in alcun caso la realizzazione di annessi agricoli con materiali e fogge assimilabili ad edifici industriali e comunque con impiego di materiali, tecnologie e strutture con fattezze leggere come ad esempio acciaio e tessuto, plastica e similari ad eccezione che per la realizzazione di serre.

Silos, vasche, stoccaggi, ecc.

I silos ed in generale i manufatti e le strutture necessari allo stoccaggio dovranno essere localizzati in posizione marginale e schermata. Per quanto possibile, tenendo conto delle esigenze produttive delle singole aziende, saranno preferibili silos ed altre strutture di altezza contenuta anche se in numero maggiore. Non sono ammessi silos ed altre strutture fuori terra nelle zone collinari e alberate e comunque dove il divieto è previsto dalle norme specifiche delle singole UTOE contenute nel Titolo 3 Capo V.

Art. 63 — Campi da tennis, piscine

La realizzazione dei campi da tennis e delle piscine è soggetta alle seguenti regole:

- dovrà essere mantenuto il migliore rapporto possibile con l'andamento naturale del terreno, evitando sbancamenti e muri a retta; eventuali dislivelli (da mantenere comunque in dimensioni molto contenute), dovranno essere realizzati con prode erbose;
- sono vietati piazzali pavimentati in cemento o asfalto; le pavimentazioni saranno limitate allo stretto necessario, e saranno sempre in pietra o mattoni; le restanti parti saranno rifinite con manto erboso;
- i campi da tennis e le piscine devono essere schermati con siepi e gruppi di alberi di alto fusto, di essenze tipiche del luogo;
- dovranno essere rispettati gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta esistenti, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- per le schermature a verde e per le piantumazioni nelle aree di pertinenza si dovranno utilizzare essenze tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili.
- il campo da tennis non deve essere localizzato in nessun caso a distanza maggiore di m. 75,00 dai fabbricati esistenti e di progetto;
- in nessun punto il piano del campo dovrà discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno.
- la piscina non dovrà essere localizzata in nessun caso a distanza maggiore di m. 50, dai fabbricati esistenti e di progetto;
- il bordo superiore della piscina non potrà avere in nessun punto una quota che si discosti di oltre cm. 50 dalla quota originaria del terreno.

Le presenti disposizioni sono integrate con quanto disposto nell'allegato A al R.U.

Si specifica altresì che in presenza di piscine aperte al pubblico o di tipo condominiale trovano applicazione le "Norme in materia di requisiti igienico sanitari per le piscine ad uso natatorio" di cui alla L.R. 8/2006 e s.m.i.

Art. 66 — Individuazione delle zone a vocazione agrituristica





Il R.U. individua come ~~le~~ aree nelle quali è consentito il superamento dei limiti di ospitalità di 30 posti letto, ai sensi dell'art.8 della L.R. 76/94, ~~da incentivare lo sviluppo dell'attività agrituristica~~ le UTOE del sistema del territorio aperto elencate di seguito:

- aree del sottosistema dei crinali (E2A, E2B, E2C, E2D);
- aree del sistema delle colline nude (E3);
- aree del sottosistema di raccordo dei crinali trasversali (E4A, E4B, E4C, E4D, E4E).

Art. 67 — Individuazione delle zone nelle quali è ~~possibile realizzare strutture di~~ consentito l'esercizio dell'ospitalità in spazi aperti - agricampeggio

Il R.U. individua come zone nelle quali è consentita l'ospitalità in spazi aperti (agricampeggio), ai sensi dell'art.6 comma 1/b della L.R. 76/94, ~~dell'art. 13 della L.R. 30/2003~~, le UTOE del sistema del territorio aperto elencate di seguito:

- aree del sottosistema di pianura e del sistema fluviale (E1A, E1B, E1C, E1D);
- ~~aree del sottosistema delle aree dei crinali – crinale fra il fiume Elsa ed il rio Orlo (E2D);~~
- aree del sottosistema di raccordo e dei crinali trasversali (E4A, E4B, E4C, E4D, E4E);
- aree agricole periurbane (E5A, E5B, E5C).

Le strutture per l'ospitalità in spazi aperti dovranno essere realizzate in conformità con la normativa statale e regionale in materia. Gli spazi aperti destinati alla ospitalità dovranno essere attrezzati con i servizi essenziali in conformità alle norme igienico-sanitarie. ~~I locali di servizio dovranno essere ricavati all'interno di edifici esistenti.~~ ~~ed alla specifica normativa in materia.~~ Le sistemazioni delle aree di sosta dovranno essere conformi alle prescrizioni sulle sistemazioni esterne contenute nel precedente art. 62. Le aree di sosta dovranno essere schermate con essenze arboree ed arbustive rispetto alla viabilità ad uso pubblico più vicina e rispetto agli edifici con diversa destinazione.

Art. 107 INQUADRAMENTO GENERALE E REGOLE VALIDE PER TUTTO IL SISTEMA

Il sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto è suddiviso in 6 sottosistemi ed in 18 UTOE e precisamente:

SOTTOSISTEMA DELLE AREE DI PIANURA E DEL SISTEMA FLUVIALE E1

UTOE E1A PIANA DI GRANAIOLO

UTOE E1B PIANA DELLA "GRANOCCHIAIA"

UTOE E1C PIANA DELLE "VECCHIARELLE" E PIANA DAL CAPOLUOGO A PETRAZZI

UTOE E1D PIANA DELLA PESCIOLA

CORRIDOI BIOLOGICI

SOTTOSISTEMA DELL'AREE DEI CRINALI E2

UTOE E2A CRINALE FRA L'ELSA E L'ORMICELLO

UTOE E2B CRINALE DELLA STRADA VOLTERRANA

UTOE E2C CRINALE FRA IL VALLONE E LA PESCIOLA

UTOE E2D CRINALE FRA L'ELSA E L'ORLO

SOTTOSISTEMA DELLE AREE DELLE "COLLINE NUDE" E3

E3 AREA DELLE COLLINE NUDE

SOTTOSISTEMA DELLE AREE DI RACCORDO FRA FONDOVALLE E CRINALI E DEI CRINALI MINORI E4

UTOE E4A CRINALE MINORE FRA GRANAIOLO E L'ORMICELLO





UTOE E4B AREA DI RACCORDO A MONTE DI CAMBIANO
UTOE E4C CRINALE MINORE FRA PETRAZZI E OLIVETO
UTOE E4D AREA DI RACCORDO INTORNO A CASTELNUOVO
UTOE E4E AREA DI RACCORDO A MONTE DI DOGANA

SOTTOSISTEMA DELLE AREE AGRICOLE PERIURBANE E5
UTOE E5A AREA DI SALA
UTOE E5B AREA DI PETRICCIO ECC
UTOE E5C AREA A ,MONTE DELLA STRADA SANMINIATESE FRA IL CAPOLUOGO E DOGANA

SOTTOSISTEMA DELL'AREE MORFOLOGICAMENTE DEBOLI E6
UTOE E6 AREA DI S. MATTEO

Per tutte le UTOE del sistema del territorio aperto il R.U. richiama le analisi della situazione attuale, gli obiettivi strategici e le previsioni di carattere generale contenuti nelle "SCHEDE DELLE UTOE" (elaborato D1) del Piano strutturale. Per le indicazioni riportate negli articoli successivi si deve fare riferimento alle carte A, B, C del Regolamento Urbanistico ed alle norme di carattere generale contenute nel Titolo 2 Capo V e IV (in relazione alla viabilità). Per gli interventi nei nuclei, per gli interventi relativi alle attività produttive esistenti nel territorio aperto, per i servizi pubblici esistenti e di previsione nel territorio aperto le indicazioni delle singole UTOE rimandano alle schede ed alla cartografia della Carta E del R.U.

Per la presenza di edifici classificati di valore monumentale e per la presenza di siti archeologici le indicazioni delle singole UTOE rimandano rispettivamente all'elenco contenuto nell'Allegato F ed alle schede relative ed all'elenco contenuto nell'art. 55, punto specifico sui siti archeologici.

In tutte le UTOE del territorio aperto valgono in particolare le "regole urbanistiche per le aree sottoposte a vincolo" contenute nell'art. 55 del precedente Titolo 2.

Le norme specifiche per i sottosistemi del TERRITORIO APERTO e per le singole UTOE contengono prescrizioni integrative, rispetto a quelle di carattere generale contenute nel Titolo 2 Capo V, relative: alle destinazioni ammissibili (ad integrazione delle destinazioni indicate nell'art. 53) alla possibilità di realizzare nuovi fabbricati, ampliamenti, ristrutturazioni urbanistiche (ad integrazione delle norme contenute negli articoli 56 e 57) alle regole tipologiche e di ubicazione (ad integrazione delle norme contenute negli articoli 60, 61, 62, 63, alla possibilità di inserire funzioni particolari (a precisazione e selezione delle norme contenute nell'art. 69), alle regole di salvaguardia delle componenti del paesaggio (a precisazione delle norme contenute negli articoli 73 e 74, alle regole di corretto inserimento degli impianti pubblici e della viabilità principale (ad integrazione delle norme contenute negli articoli 71 e 72). Nelle UTOE del Sistema del territorio aperto in caso di realizzazione di strutture con destinazione commerciale finalizzate alla valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto, dovranno essere realizzati parcheggi di relazione nella misura prevista dall'art. 78 bis delle presenti norme in aggiunta ai posti macchina privati prescritti dalla Legge 122/89.

Le tabelle riportate di seguito definiscono gli specifici edifici e manufatti rurali ammessi e compatibili con le UTOE del Sistema Ambientale e Paesaggistico del Territorio Aperto in sintonia con quanto stabilito nel Capo V delle presenti norme e nel D.P.G.R. 5R/2007. **dalla disciplina regionale in materia.**

Per ogni manufatto vengono esplicitate le caratteristiche del richiedente e il titolo abilitativo necessario.

TERRITORIO APERTO

* Se compatibili con i vincoli di cui all'art. 55 delle presenti norme





Sistema UTOE territorio aperto	Sottosistema UTOE territorio aperto	INTERVENTI AMMESSI		INTERVENTI NON AMMESSI
E1	E1/A	Annessi agricoli (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6) Serre stagionali (art. 56 comma 5)	*	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Serre fisse (art. 56 comma 3) Amatoriali (art. 56 comma 4) Manufatti precari (art. 56 comma 7)
	E1/B	Annessi agricoli (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6) Serre stagionali (art. 56 comma 5) Amatoriali (art. 56 comma 4)	*	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Serre fisse (art. 56 comma 3) Amatoriali (art. 56 comma 4) Manufatti precari (art. 56 comma 7)
	E1/C	Annessi agricoli (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6) Serre stagionali (art. 56 comma 5) Amatoriali (art. 56 comma 4) Serre fisse (art. 56 comma 3) solo ove indicato zona per Vivali	*	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Serre fisse (art. 56 comma 3) Amatoriali (art. 56 comma 4) Manufatti precari (art. 56 comma 7)
	E1/D	Annessi agricoli (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6) Serre stagionali (art. 56 comma 5)	*	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Serre fisse (art. 56 comma 3) Amatoriali (art. 56 comma 4) Manufatti precari (art. 56 comma 7)
E2	E2/A	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Annessi agricoli non in legno (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6) Serre fisse (art. 56 comma 3)	*	Amatoriali (art. 56 comma 4) Serre stagionali (art. 56 comma 5) Manufatti precari (art. 56 comma 7)
	E2/B	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Annessi agricoli non in legno (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6) Serre fisse (art. 56 comma 3) Amatoriali (art. 56 comma 4) solo ove specificato	*	Amatoriali (art. 56 comma 4) Serre stagionali (art. 56 comma 5) Manufatti precari (art. 56 comma 7)
	E2/C	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Annessi agricoli non in legno (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6) Serre fisse (art. 56 comma 3)	*	Amatoriali (art. 56 comma 4) Serre stagionali (art. 56 comma 5) Manufatti precari (art. 56 comma 7)





	E2/D	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Annessi agricoli non in legno (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6) Serre fisse (art. 56 comma 3)	*	Amatoriali (art. 56 comma 4) Serre stagionali (art. 56 comma 5) Manufatti precari (art. 56 comma 7)
E3	E3	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Annessi agricoli (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6) Amatoriali (art. 56 comma 4) Serre stagionali (art. 56 comma 5) Manufatti precari (art. 56 comma 7)	*	Serre fisse (art. 56 comma 3)
E4	E4/A	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Annessi agricoli (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6) Amatoriali (art. 56 comma 4) Serre stagionali max h 4 m (art. 56 comma 5) Manufatti precari (art. 56 comma 7)	*	Serre fisse (art. 56 comma 3) Amatoriali (art. 56 comma 4)
	E4/B	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Annessi agricoli (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6) Amatoriali (art. 56 comma 4) Serre stagionali (art. 56 comma 5) Manufatti precari (art. 56 comma 7)	*	Serre fisse (art. 56 comma 3) Amatoriali (art. 56 comma 4)
	E4/C	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Annessi agricoli (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6) Amatoriali (art. 56 comma 4) Serre stagionali max h 4 m (art. 56 comma 5) Manufatti precari (art. 56 comma 7)	*	Serre fisse (art. 56 comma 3) Serre stagionali h. maggiore di 4m (art. 56 comma 5) Amatoriali (art. 56 comma 4)
	E4/D	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Annessi agricoli (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6) Amatoriali (art. 56 comma 4) Manufatti precari (art. 56 comma 7)	*	Serre fisse (art. 56 comma 3) Serre stagionali (art. 56 comma 5)





	E4/E	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Annessi agricoli (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6) Amatoriali (art. 56 comma 4) Manufatti precari (art. 56 comma 7)	*	Serre fisse (art. 56 comma 3) Serre stagionali (art. 56 comma 5)
E5	E5/A	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Annessi agricoli (art. 56 comma 3) Amatoriali (art. 56 comma 4) Manufatti precari (art. 56 comma 7) Serre stagionali (art. 56 comma 5)	*	Serre fisse (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6)
	E5/B	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Annessi agricoli (art. 56 comma 3) Amatoriali (art. 56 comma 4) Manufatti precari (art. 56 comma 7) Serre stagionali (art. 56 comma 5)	*	Serre fisse (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6)
	E5/C	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Annessi agricoli (art. 56 comma 3) Amatoriali (art. 56 comma 4) Manufatti precari (art. 56 comma 7) Serre stagionali (art. 56 comma 5)	*	Serre fisse (art. 56 comma 3) Eccedenti (art. 56 comma 6)
E6	E6	Eccedenti (art. 56 comma 6) Annessi agricoli (art. 56 comma 3) Amatoriali (art. 56 comma 4) Serre fisse (art. 56 comma 3) Serre stagionali (art. 56 comma 5) Manufatti precari (art. 56 comma 7)	*	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2)
Corridoi biologici		Annessi agricoli (art. 56 comma 3) Amatoriali (art. 56 comma 4)	*	Abitazioni rurali (art. 56 comma 2) Eccedenti (art. 56 comma 6) Amatoriali (art. 56 comma 4) Serre fisse (art. 56 comma 3) Serre stagionali (art. 56 comma 5) Manufatti precari (art. 56 comma 7)

Omissis ...

Art. 108 SOTTOSISTEMA DELLE AREE DI PIANURA E DEL SISTEMA FLUVIALE/ E1 REGOLE GENERALI PER TUTTE LE UTOE DEL SOTTOSISTEMA

Pagina 28di 33



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA
Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività Produttive
 Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483
 Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355
www.comune.castelfiorentino.fi.it
 PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



COMPONENTI DEL PAESAGGIO TIPICHE DEL SOTTOSISTEMA, DA SALVAGUARDARE

Le aree del sottosistema si caratterizzano per tipologia di paesaggio come: “aree di fondovalle e del sistema fluviale”. Le caratteristiche del paesaggio da salvaguardare sono:

- le zone riparie (per la valorizzazione delle zone riparie il R.U. prevede la sistemazione come “parco fluviale” di due settori di “zone riparie” del fiume Elsa, a valle di Granaiolo ed a cavallo del Capoluogo fra il rio Lama ed il torrente Pesciola);
- la vegetazione lungo i corsi d'acqua; il sistema idrico costituito dal sistema dei fossi che convogliano le acque di scolo provenienti dai sistemi collinari fino ai corsi d'acqua;
- i pozzi;
- la viabilità minore;
- l'assetto agrario caratterizzato in prevalenza da campi stretti e lunghi di forma regolare, legato al sistema idrico ed alla viabilità minore e conseguente agli interventi di bonifica;
- il sistema insediativo caratterizzato in prevalenza da case coloniche sparse, si rilevano molte situazioni di abbandono soprattutto nell'UTOE E1A, a causa del maggior rischio di esondazione.

DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Tutte quelle indicate nell'art. 53 del Titolo 2, comprese quelle di valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto con funzioni compatibili. In alcune aree vicine al capoluogo e comunque alle UTOE del sistema insediativo, aree individuate con apposita simbologia nella carta A ed individuate nei successivi articoli relativi alle singole UTOE, sarà consentita la realizzazione di strutture per lo svolgimento di attività sportive e ricreative per la valorizzazione del territorio aperto, anche in deroga alla obbligatorietà della presenza di una attività agricola significativa; in ogni caso le strutture per la valorizzazione dell'economia rurale del territorio aperto dovranno essere realizzate in base alle regole contenute nel punto specifico dell'art. 57 del Titolo 2. In alcuni settori del sottosistema caratterizzati da una notevole frammentazione conseguente alla presenza ed alla previsione di strade e di corsi d'acqua, settori individuati con apposita simbologia nella Carta A ed indicate nei successivi articoli relativi alle singole UTOE, verrà incentivata la realizzazione di vivai, con funzioni di immagine di schermatura e di depurazione dell'aria. Le aree del sottosistema non vengono individuate fra le zone “a vocazione agrituristica” di cui all'articolo 66 del Titolo 2; le aree del sottosistema vengono invece individuate come aree nelle quali sarà possibile la realizzazione degli agriturismo di cui all'articolo 67 del Titolo 2.

LIMITAZIONI ALLA POSSIBILITA' DI REALIZZARE NUOVI FABBRICATI

La realizzazione di manufatti ed edifici previsti dalle presenti norme sarà consentita ove compatibile con le disposizioni del precedente art. 55. Nelle aree del sottosistema non potranno comunque essere realizzati:

- Edifici rurali ad uso abitativo;
- Serre fisse, **salvo quelle previste nelle zone vocate all'insediamento di vivai;**
- **Non potranno essere realizzati, nelle UTOE E1/A ed E1/D, gli annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale e per le piccole produzioni agricole;**
- Manufatti precari.

REGOLE INTEGRATIVE PER LA TIPOLOGIA E L'UBICAZIONE DEI NUOVI FABBRICATI

Nelle aree del sottosistema la realizzazione di nuovi fabbricati in muratura e gli interventi di ristrutturazione urbanistica con trasferimento di fabbricati esistenti saranno consentiti solo ad integrazione degli insediamenti esistenti; i nuovi fabbricati ed i fabbricati spostati dovranno aggiungersi in modo organico a quelli esistenti.

REGOLE DI INSERIMENTO DELLA VIABILITA' PRINCIPALE (integrative rispetto all'art. 72 del Tit. 2)





Nel caso di realizzazione di rilevati stradali le scarpate dovranno essere sistemate con le essenze tipiche dei rilevati arginali se vicine agli argini fluviali, con le essenze tipiche delle pendici collinari se vicine al piede delle colline.

... Omissis ...

Art. 113 CORRIDOI BIOLOGICI

Sono individuati con specifica campitura nella carta A; la campitura si sovrappone a quella di individuazione delle UTOE dei vari sottosistemi del territorio aperto. Nei corridoi biologici si applicano le norme relative alle singole UTOE contenute negli articoli del presente Capo V del Titolo 3 e si applicano, con carattere di prevalenza, le norme contenute nel punto specifico sui "corridoi biologici" dell'art. 55 del Titolo 2.

Non sono consentite nuove edificazioni ad eccezione degli annessi agricoli previsti al punto 3 e 4 dell'art. 56, con le limitazioni previste all'art. 55 delle presenti norme.

Art. 114 SOTTOSISTEMA DELLE AREE DEI CRINALI / E2, REGOLE GENERALI PER TUTTE LE UTOE DEL SOTTOSISTEMA

COMPONENTI DEL PAESAGGIO TIPICHE DEL SOTTOSISTEMA, DA SALVAGUARDARE

Le aree del sottosistema si caratterizzano come: "aree collinari caratterizzate dalla presenza di boschi". Le caratteristiche del paesaggio da salvaguardare sono: la morfologia del terreno, naturale e conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.; i boschi, il sistema idrico costituito dai canali di scolo delle acque meteoriche; il sistema dei pozzi e delle sorgenti, in particolare le sorgenti storiche poste lungo la viabilità minore da valorizzare; i laghetti collinari; la viabilità minore, che in alcuni casi deve essere completamente ripristinata; l'assetto agrario costituito in generale da appezzamenti di grandi dimensioni (con l'eccezione della UTOE E2A a cavallo della via Volterrana); le recinzioni storiche; il sistema insediativo costituito da chiese, ville e fattorie, nuclei, case coloniche sparse, in merito si rilevano molte situazioni di abbandono nelle UTOE E2A, E2C, E2D, a causa della ridotta accessibilità del territorio dovuta allo stato di conservazione della viabilità minore; le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia) che sottolineano la viabilità e il sistema insediativo; i parchi ed i giardini storici delle ville e delle fattorie.

DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Le destinazioni indicate nell'art.53 del Titolo 2, comprese quelle di valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto con funzioni compatibili e con l'esclusione delle attività di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti le capacità produttive dei fondi e delle attività particolari indicate nell'art.69 del Titolo 2. Nelle aree vicine alla viabilità provinciale e comunale ed alla viabilità minore da valorizzare e da ripristinare, individuate con specifiche simbologie nella carta A, sarà consentita la realizzazione di strutture per lo svolgimento di attività sportive e ricreative per la valorizzazione del territorio aperto, anche in deroga alla obbligatorietà della presenza di una attività agricola significativa; in ogni caso le strutture per la valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto dovranno essere realizzate in base alle regole contenute nel punto specifico dell'art.57 del Titolo 2 ed in modo compatibile con la morfologia del terreno. Le aree del sottosistema vengono individuate fra le zone "a vocazione agrituristica" di cui all'art.66 del Titolo 2; nelle aree del sottosistema non sarà invece consentita l'attività di agriturismo; l'esclusione è motivata dalla volontà di incentivare nel sottosistema l'insediamento del turismo di qualità, e dalla convinzione che la presenza diffusa di strutture di agriturismo, con il carattere di precarietà che probabilmente le contraddistingue, potrebbe essere un elemento in contrasto con tale tipo di turismo. **Tale limitazione non trova invece applicazione nella Zona E2d, dove sarà possibile la realizzazione degli agriturismi di cui all'articolo 67 del Titolo 2. Tale facoltà viene prevista in considerazione della presenza, in tale zona, di un tratto del tracciato della Via Francigena e nella convinzione che detto tipo di sistemazione in agriturismo risulti coerente con la tipologia di turismo ricercato e praticato dai pellegrini.**





LIMITAZIONI ALLA POSSIBILITA' DI REALIZZARE NUOVI FABBRICATI

La realizzazione di manufatti ed edifici previsti dalle presenti norme sarà consentita ove compatibile con le disposizioni del precedente art. 55. Nelle aree del sottosistema non potranno comunque essere realizzati:

- Annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale e per le piccole produzioni agricole **non potranno essere realizzati nelle UTOE E2/A, E2/C ed E2/D mentre saranno consentiti nella UTOE E2/B;**
- Serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari con H max al colmo **superiore a mt. 4,00;**
- Manufatti precari.

Le norme degli articoli che seguono riferiti alle singole UTOE del Sottosistema definiscono nel dettaglio la possibilità di realizzazione di manufatti ed edifici, in riferimento all'art. 56 delle presenti norme. In tutte le UTOE non è consentita la realizzazione di manufatti ed edifici con finitura esterna in legno a vista, a tale fine dovranno essere adottate soluzioni alternative per ciò che concerne la finitura degli elementi esterni al fine di migliorare l'inserimento ambientale dei manufatti stessi (ad esempio rasatura ad intonaco tinteggiato).

REGOLE INTEGRATIVE PER LA TIPOLOGIA E L'UBICAZIONE DEI NUOVI FABBRICATI

Nelle aree del sottosistema la realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo (compresi eventuali trasferimenti di fabbricati esistenti mediante ristrutturazione E2) sarà consentita solo ad integrazione degli insediamenti esistenti; i nuovi fabbricati ed i fabbricati spostati dovranno aggiungersi in modo organico a quelli esistenti. Lo stesso criterio dovrà valere in generale per tutti i nuovi edifici in muratura; si potrà fare eccezione, per motivate esigenze legate alla produzione agricola, per gli annessi agricoli ed in tal caso i nuovi fabbricati isolati dovranno essere realizzati ad una distanza minima di 30 m dalle strade pubbliche e di uso pubblico e dovranno essere schermati con una alberatura di coronamento da collegare in modo organico con le aree boscate vicine. Per i nuovi edifici da realizzare per le attività turistico ricettive valgono i criteri di ubicazione contenuti nel punto specifico dell'art. 57. In ogni caso per i nuovi edifici e gli edifici spostati mediante ristrutturazione E2 dovranno essere rispettati i seguenti criteri di ubicazione in relazione agli edifici classificati di valore "monumentale" nell'Allegato F: distanza minima di 200 ml. dall'edificio monumentale; presenza obbligatoria di un diaframma di schermatura e di separazione, costituito da aree boscate, della larghezza minima di 50 ml.; divieto di costruire sui crinali collinari in un raggio di 500 ml. dall'edificio monumentale, nell'intervallo fra 200 e 500 ml. di distanza possibilità di costruire sulle pendici meno visibili dalla viabilità di accesso al monumento.

... Omissis ...

Art. 116 UTOE E2B/ CRINALE DELLA STRADA VOLTERRANA FRA IL CAPOLUOGO ED IL CONFINE CON MONTESPERTOLI

PRESENZA SITI ARCHEOLOGICI

n. 6 Poggio alle Fate

PRESENZA DI EDIFICI MONUMENTALI

n. 75 Cimitero di Palazzaccio

n. 76 casa colonica e chiesa a Vallecchio

n. 314 Cimitero del Capoluogo

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE

Il tratto iniziale della strada di crinale fra il versante dell'Elsa e l'Ormicello. Il tratto iniziale della strada di crinale da "Vallecchio" a "villa Soyi". Le strade di collegamento, sui controcrinali, fra la Volterrana e la valle del rio Lama (n. 2).

Pagina 31 di 33



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA
Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività Produttive

Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483

Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

www.comune.castelfiorentino.fi.it

PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



PRESENZA DI NUCLEI CON NORMATIVA PARTICOLARE

S. Piero Vecchio; Palazzaccio.

ZONE DI POSSIBILE UBICAZIONE DI CAMPEGGI

Un'area geologicamente compatibile nel tratto iniziale della viabilità di crinale fra l'Elsa e l'Ormicello; l'area è individuata con specifica perimetrazione nella carta A. I campeggi dovranno essere realizzati in base alle regole contenute nell'art. 68 del Titolo 2.

ZONE DI POSSIBILE UBICAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI CON DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA

Le aree sui controcinali trasversali al crinale principale della strada Volterrana; le aree di possibile ubicazione sono individuate con specifica simbologia nella carta A. I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati in base alle regole contenute nel punto specifico dell'art.57 del Titolo 2.

SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI

Il complesso dei cimiteri del Capoluogo (Comunale e della Misericordia) lungo la strada provinciale Volterrana; la centrale di decompressione del gas metano lungo la strada provinciale Volterrana.

... Omissis ...

Art. 120 SOTTOSISTEMA DELLE AREE DI RACCORDO FRA FONDOVALLE E CRINALI E DEI CRINALI MINORI / E4 REGOLE GENERALI PER TUTTE LE UTOE DEL SOTTOSISTEMA

COMPONENTI DEL PAESAGGIO TIPICHE DEL SOTTOSISTEMA, DA SALVAGUARDARE

Le aree del sottosistema si caratterizzano come: "aree collinari caratterizzate dalla presenza di boschi", per quanto limitati a zone di dimensioni limitate sui poggi. Le caratteristiche del paesaggio da salvaguardare sono: la morfologia del terreno, le macchie arboree sui poggi; il sistema idrico costituito dai canali di scolo delle acque meteoriche; il sistema dei pozzi e delle sorgenti; i laghetti collinari; la viabilità minore, che in alcuni casi deve essere completamente ripristinata, l'assetto agrario abbastanza variegato anche all'interno delle singole UTOE, con alternanza di appezzamenti di grandi dimensioni e di campi più frazionati; le recinzioni storiche; il sistema insediativo costituito da ville e fattorie, nuclei, case coloniche sparse, si rilevano molte situazioni di abbandono nelle UTOE E4A, E4C, in prevalenza a causa della ridotta accessibilità del territorio dovuta allo stato di conservazione della viabilità minore; le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia) che sottolineano la viabilità ed il sistema insediativo; i parchi ed i giardini storici delle ville e delle fattorie.

DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Le destinazioni indicate nell'art.53 del Titolo 2, comprese quelle di valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto con funzioni compatibili; le strutture per la valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto dovranno essere realizzate in base alle regole contenute nel punto specifico dell'art. 57 del Titolo 2 ed in modo compatibile con la morfologia del terreno. Le aree del sottosistema vengono individuate fra le zone "a vocazione agrituristica" di cui all'art.66 del Titolo 2 e fra le zone nelle quali è possibile realizzare strutture di agriturismo ai sensi dell'art.67 del Titolo 2.

LIMITAZIONI ALLA POSSIBILITA' DI REALIZZARE NUOVI FABBRICATI

La realizzazione di manufatti ed edifici previsti dalle presenti norme sarà consentita ove compatibile con le disposizioni del precedente art. 55. Nelle aree del sottosistema non potranno comunque essere realizzate:

- serre fisse;
- serre stagionali con H max al colmo maggiore di mlt. 4,00.





- Annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale e per le piccole produzioni agricole non potranno essere realizzati nelle UTOE E4/A, E4/B ed E2/C mentre saranno consentiti nelle UTOE E4/D ed E4/E;

Le norme degli articoli che seguono riferiti alle singole UTOE del Sottosistema definiscono nel dettaglio la possibilità di realizzazione di manufatti ed edifici, in riferimento all'art. 56 delle presenti norme. In tutte le UTOE non è consentita la realizzazione di manufatti ed edifici **con finitura** in legno **a vista**, a tale fine dovranno essere adottate soluzioni alternative per ciò che concerne la finitura degli elementi esterni al fine di migliorare l'inserimento **ambientale** dei manufatti stessi (**ad esempio rasatura ad intonaco tinteggiato**).

REGOLE INTEGRATIVE PER LA TIPOLOGIA E L'UBICAZIONE DEI NUOVI FABBRICATI

Nelle aree del sottosistema la realizzazione di nuovi edifici dovrà avvenire preferibilmente ad integrazione degli insediamenti esistenti; i nuovi fabbricati ed i fabbricati spostati dovranno aggiungersi in modo organico a quelli esistenti; si potrà fare eccezione a tale criterio per motivate esigenze legate alla produzione agricola. Per i nuovi edifici da realizzare per le attività turistico ricettive valgono i criteri di ubicazione contenuti nel punto specifico dell'art. 57. In ogni caso per i nuovi edifici e gli edifici spostati mediante ristrutturazione E2 dovranno essere rispettati i seguenti criteri di ubicazione in relazione agli edifici classificati di valore "monumentale" nell'Allegato F: presenza obbligatoria fra il nuovo edificio e l'edificio monumentale di un diaframma di schermatura e di separazione costituito da aree boscate, della larghezza minima di 50 ml.; divieto di costruire sui crinali collinari in un raggio di 300 ml. dall'edificio monumentale, nei 300 ml. di distanza possibilità di costruire sulle pendici meno visibili dalla viabilità di accesso al monumento

POSSIBILITA' DI INSERIRE ATTIVITA' PARTICOLARI (fra quelle indicate in linea generale nell'art. 69 del Titolo 2)

Canili privati, in base alle previsioni e con i vincoli di ubicazione degli articoli successivi relativi alle singole UTOE del sottosistema.

