



COMUNE DI FIRENZUOLA

CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE



Prot. n. VI/3/15344 del 19/12/2025

Firenzuola, li 30/12/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE n. 3

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 3 del 10/01/2023, ad oggetto "Modifica dell'organigramma e della struttura dei servizi e degli uffici comunali";

VISTO il Decreto del Sindaco n. 16 del 01/10/2025 con il quale è stato conferito l'incarico di responsabile del Settore III e titolare di posizione organizzativa;

VISTO il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

VISTO il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico Comunale e le vigenti leggi in materia;

VISTO il Piano Strutturale Intercomunale vigente pubblicato sul BURT N.14 parte seconda del 06/04/2022;

ATTESTATA l'assenza di conflitti di interesse ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/1990 come introdotto dalla Legge 190/2012;

CERTIFICA

che i terreni di questo Comune, contraddistinti al N.C.T. dai seguenti mappali:

1. Foglio **178** particella **174**;

sono destinati dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale come:

UTOE DI ALBERACCIO con dei seguenti parti:

- **PARTE ZONA OMOGENEA DI ESPANSIONE D3₂ – AREA DI PREVISIONE PRODUTTIVA;**
- **PARTE ZONA OMOGENEA D1 – AREA ED EDIFICATO ESISTENTE A CARATTERE PRODUTTIVO**

sono destinati dal Piano Strutturale Intercomunale come:

ZONA TERRITORIO URBANIZZATO;

2. Foglio **178** particella **197**;

sono destinati dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale come:

UTOE DI ALBERACCIO con dei seguenti parti:

- **PARTE ZONA OMOGENEA DI ESPANSIONE D3₂ – AREA DI PREVISIONE PRODUTTIVA;**
- **PARTE ZONA OMOGENEA D1 – AREA ED EDIFICATO ESISTENTE A CARATTERE PRODUTTIVO;**
- **PARTE ZONA VERDE DI RISPETTO A CARATTERE PRIVATO;**

sono destinati dal Piano Strutturale Intercomunale come:

ZONA TERRITORIO URBANIZZATO;

3. Foglio **178** particella **233**;

sono destinati dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale come:

ZONA TERRITORIO APERTO;

sono destinati dal Piano Strutturale Intercomunale come:

ZONA TERRITORIO URBANIZZATO;

Si rilascia a richiesta della Sig.ra Sabrina Rossi per gli usi consentiti dalla legge, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001.

Il presente certificato ha validità pari ad anni 1 dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III

Arch. Francesco Paoletti

(documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

COMUNE DI FIRENZUOLA

ART. 33 - NORME PER IL TERRITORIO APERTO

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

Si definisce territorio aperto, con riferimento all'art.10 del Piano Strutturale, il territorio non compreso nelle U.T.O.E. e disciplinato secondo la sua suddivisione in zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, così come indicato in cartografia. Fatto salvo quanto precedentemente specificato nella suddivisione dei sistemi e sub-sistemi territoriali, sono assunte come linee guida per la sistemazione e lo sviluppo delle aree agricole le seguenti prescrizioni:

- A – Aree a prevalente uso agricolo

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

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

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

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

- B – Aree ad esclusivo uso agricolo

Le aree ad esclusivo uso agricolo sono le zone a riconosciuta vocazione agricola, caratterizzate da una unitarietà fondiaria, attualmente utilizzate e classificate come di interesse primario. Le aree ad esclusivo uso agricolo comprendono inoltre tutte quelle che per natura di degrado e fragilità sono compatibili al solo uso agricolo.

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

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

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

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

COMUNE DI FIRENZUOLA

- limitazione delle aree impermeabilizzate;
- modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel);
- il ripristino dei luoghi degradati o trasformati.

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

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

ART.60 - ZONE DI EDIFICATO PRODUTTIVO ESISTENTE - ZONE OMOGENEE D1

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

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

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

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

ART. 62 - ZONE DI PREVISIONE PRODUTTIVA - ZONE OMOGENEE DI ESPANSIONE D3

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

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

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

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

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