



# Comune di Fucecchio

Città Metropolitana di Firenze

**1° VARIANTE AL RU**

Sindaco  
Alessio Spinelli

Assessore all'Urbanistica  
Alessio Sabatini

Responsabile del Procedimento  
Arch. Marco Occhipinti

Garante dell'informazione e della partecipazione  
Geom. Teodoro Epifanio

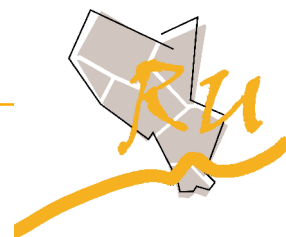
Gruppo di progettazione  
(Coordinatore progetto) Arch. Marco Occhipinti  
Arch. Andrea Colli Franzone  
Arch. Donatella Varallo

Indagini geologico-tecniche  
*Studio associato Geoprogetti - Consulenze geologiche*  
Geol. Francesca Franchi  
Geol. Emilio Pistilli

Valutazione Ambientale Strategica  
*Società D.R.E.A.M. Italia Soc. Coop.*  
Geol. Leonardo Moretti

## Norme Tecniche di Attuazione

### B.4



## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO 1 – VALIDITÀ E CONTENUTI

#### ART.1 - CONTENUTI

1. Il Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.) del Comune di Fucecchio, approvato, ai sensi dell'art.231 della L.R. 65/2014 e s.m.i., nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 1/2005, costituisce atto di governo del territorio ai sensi della medesima Legge Regionale, e disciplina l'attività urbanistica e edilizia in conformità agli indirizzi e agli obiettivi del Piano Strutturale (P.S.).

2. Il R.U.C. ai sensi dell'art. 55 della L.R. n.1/2005 e s.m.i. contiene:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, che individua e definisce:
  - 1) il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
  - 2) il perimetro dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
  - 3) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico e edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
  - 4) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
  - 5) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal P.S. con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
  - 6) la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
  - 7) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
  - 8) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla L.R. n.39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
  - 9) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativi.
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio, che individua e definisce:
  - 1) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consistenti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
  - 2) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
  - 3) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i Piani Attuativi;
  - 4) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
  - 5) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
  - 6) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
  - 7) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 08/06/2001 n.327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);



- 8) la disciplina della perequazione urbanistica di cui all'art. 60 della L.R. n.1/2005 e s.m.i.

#### **ART.2 – EFFICACIA E VALIDITÀ**

1. Il R.U.C. è direttamente precettivo ed operativo ed è valido a tempo indeterminato, salvo quanto previsto al comma 2.
2. Le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del R.U.C. o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti Piani Attuativi o progetti esecutivi.
3. Nei casi in cui siano previsti Piani Attuativi di iniziativa privata, la decadenza di cui al comma 2 si verifica quando non sia stata stipulata, entro il quinquennio, la convenzione o i proponenti non si siano impegnati, per quanto loro compete, con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.
4. Le previsioni di cui al comma 2 possono essere reiterate con variante al R.U.C., o con altro atto che abbia ai sensi di legge la medesima efficacia.
5. L'Amministrazione Comunale potrà aggiornare il Quadro Conoscitivo, anche su segnalazione dei cittadini al Garante della comunicazione. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo potrà conseguentemente procedere a varianti finalizzate alla tutela ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano, senza che ciò costituisca variante al presente strumento.
6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del R.U.C., il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti.
7. Nelle aree non pianificate, per sopravvenuta decadenza della disciplina pianificatoria o che risultino eventualmente non comprese nella regolamentazione e individuazione del presente Regolamento Urbanistico, interne ed esterne al limite degli insediamenti, sono consentiti esclusivamente gli interventi ammessi per il territorio rurale adiacente.

#### **ART.3 – ELABORATI COSTITUTIVI**

1. Il R.U.C. si compone di quattro serie di elaborati così suddivisi:
  - a) Serie A: Quadro Conoscitivo;
  - b) Serie B: Progetto;
  - c) Serie C: Studi geologico-tecnici e idrologico-idraulici;
  - d) Serie D: Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza;
2. **Gli elaborati di analisi del Quadro Conoscitivo (Serie A) sono così suddivisi:**
  - A.1 Analisi e indagini sul territorio urbanizzato
    - A.1.1 Analisi dei tessuti (Tavv.1-23 in scala 1:2000)
    - A.1.2 Schede degli edifici classificati
    - A.1.3 Schede degli edifici non classificati
    - A.1.4 Schede Piani Attuativi realizzati
    - A.1.5 Schede rilievo dell'accessibilità dello spazio pubblico urbano
    - A.1.6 Album delle elaborazioni tematiche dell'accessibilità urbana (dati rilevati sul traffico pedonale, traffico veicolare, attività prevalente, dotazione di verde, stato di conservazione ecc.)
  - A.2 Analisi e indagini sul territorio rurale
    - A.2.1 Relazione agronomica
    - A.2.2 Uso del suolo (Tavv. nord e sud)
    - A.2.3 Zone con prevalente funzione agricola (Tavv. nord e sud)
    - A.2.4 Aziende agricole e attività agrituristiche (Tavv. nord e sud)



- A.2.5 Zonizzazione del territorio agricolo (Tavv. nord e sud)
- A.2.6 Copertura forestale (Tavv. nord e sud)
- A.2.7 Uso del suolo 1978 (Tavv. nord e sud)
- A.3 Economia e profili socio-demografici
  - A.3.1 Relazione socio-economica
- A.4 Indagini geologico-tecniche e idrologico-idrauliche
  - A.4.1 Carta geologica e geomorfologica (Tavv. nord e sud)
  - A.4.2 Carta delle sezioni geolitologiche (Tav. Unica)
  - A.4.3 Carta litotecnica e dei dati di base (Tavv. 1-5)
  - A.4.4 Fascicolo dei dati di base
  - A.4.5 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) e delle frequenze fondamentali (Tavv. nord e sud)
  - A.4.6 Carta delle stratigrafie caratteristiche delle microzone omogenee in prospettiva sismica (Tav. Unica)
  - A.4.7 Inquadramento delle verifiche idrauliche - Sezioni idrauliche
- 3. **Gli elaborati del Progetto (Serie B) sono così suddivisi:**
  - B.1 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale
  - B.2 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (Tavv.1-23 in scala 1:2000)
  - B.3 Quadro generale della disciplina (Tavv. nord e sud in scala 1:10.000)
    - B.3.1 Quadro generale della disciplina (Tavv. 1-14 in scala 1:5.000)
  - B.4 Norme Tecniche di Attuazione
    - B.4.1 Parametri urbanistici ed edilizi
    - B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale
  - B.5 Rete comunale di distribuzione carburanti – Zone di inserimento (Tav. Unica)
  - B.6 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche
    - B.6.1 Album degli elaborati grafici (tavole dell'accessibilità, tavola dei percorsi prioritari e Schede approfondimento sui percorsi prioritari)
- 4. **Gli Studi geologico-tecniche e idrologico-idraulici (Serie C) sono così suddivisi:**
  - C.1 Relazione geologico-technica
  - C.2 Carta della pericolosità geologica ai sensi del D.P.G.R. n.53/R e del P.A.I. (Tavv. nord e sud)
  - C.3 Carta della pericolosità sismica ai sensi del D.P.G.R. n.53/R (Tavv. nord e sud)
  - C.4 Relazione idrologico-idraulica
  - C.5 Carta della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n.53/R e del P.A.I. (Tavv. nord e sud)
  - C.6 Verifiche idrauliche
  - C.7 Proposta di nuova perimetrazione P.A.I. (Tav. Unica)
  - C.8 Zonizzazione del territorio in base agli articoli del Progetto di Piano di Bacino, Stralcio "Bilancio Idrico"(Tav. Unica)
  - C.9 Carta della fattibilità geologica ai sensi del D.P.G.R. n.53/R (Tavv. nord e sud)
- 5. **Gli elaborati redatti ai fini della Valutazione Ambientale Strategica e della Valutazione di Incidenza (Serie D) sono così suddivisi:**
  - D.1 Relazione di sintesi e Rapporto Ambientale
    - Allegato 1 in testo: Schede di valutazione ambientale
    - Allegato 2 in testo: Disposizioni della Valutazione Integrata del Piano Strutturale
    - Allegato 3 in testo: Rapporto di coerenza
    - D.1 Allegato 1 - Aggiornamento del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale
    - D.1 Allegato 2 - Dati sintetici del Piano Strutturale



- D.1 Allegato 3 - Dati sintetici del Regolamento Urbanistico
  - D.2 Relazione di sintesi non tecnica
  - D.3 Studio di Incidenza Ecologica
  - D.4 Dichiarazione di sintesi
  - Tav.1 VAS – Carta delle Emergenze Ambientali e delle Risorse Naturali
  - Tav.2 VAS – Carta delle Criticità del Territorio
6. Detti elaborati hanno valore conformativo per gli interventi ammissibili, limitatamente alle tavole in scala 1:2.000 ed alle presenti norme.
7. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite a medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

#### **ART.4 – REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia, concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti norme.
  2. Entro sei mesi dall'approvazione del R.U.C. l'Amministrazione Comunale provvederà a coordinare ed adeguare il Regolamento Edilizio.
- In caso di contrasto prevalgono le previsioni e/o disposizioni contenute nel R.U.C.

#### **ART.5 – NORME PER L'EDIFICABILITA'**

1. La destinazione dei suoli a zone edificabili, secondo le previsioni del R.U.C. e delle presenti norme, conferisce concreto titolo di edificabilità alle sole aree che siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio.
2. La limitazione di cui al comma 1, non si applica quando il Concessionario si impegna a procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso di costruire, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed in attuazione delle previsioni del R.U.C.

#### **ART.6 – NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE**

1. Il R.U.C. favorisce ed incentiva una qualità edilizia sostenibile ai sensi del Titolo VIII della L.R. n.65/2014 e s.m.i. e pertanto persegue l'utilizzazione di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti.
2. Ai fini di cui al comma 1, il R.U.C. recepisce le disposizioni contenute nel Regolamento per l'Edilizia bio-eco Sostenibile (R.E.S.), il quale disciplina gli interventi edilizi con lo scopo di ottenere una progettazione sostenibile in attuazione del Titolo VIII della L.R. n.65/2014 e s.m.i. e delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana", approvate con D.G.R. n.322/2005 e D.G.R. n.218/2006. A tal fine il R.E.S. sarà approvato con specifico atto del Consiglio Comunale, contestualmente all'approvazione del R.U.C.
3. Ai sensi dell'art.220 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il Regolamento Edilizio definisce i casi in cui il conseguimento delle premialità di cui al Regolamento per l'Edilizia bio-eco Sostenibile (RES) garantisce la riduzione degli oneri di urbanizzazione e/o l'incremento della superficie utile (Su) ammessa per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di addizione volumetrica.



**ART.7 – QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO**

1. Il quadro previsionale strategico quinquennale è il documento espressamente previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, con lo scopo di esplicitare, per ogni singola Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.), i dimensionamenti prelevati dal P.S., evidenziando così il saldo residuo per ciascuna delle funzioni in cui si articola il dimensionamento.
2. Il quadro previsionale strategico quinquennale del R.U.C. è individuato nella Relazione generale cui si rimanda.

**ART.8 – ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE**

1. La redazione del R.U.C. è stata accompagnata dall'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), come prevista dal D.Lgs. n.152/2006 e dall'art. 5 della L.R. n.10/2010, e della Valutazione di Incidenza, come normata dall'art. 15 della L.R. n.56/2000, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna (Siti di Importanza Regionale n.34 "*Padule di Fucecchio*" e n.63 "*Cerbaie*").
2. Gli elaborati redatti ai fini della V.A.S. sono costituiti dalla Serie D del R.U.C., ed esplicitati al Titolo VII delle presenti norme cui si rimanda.

**ART.9 – MONITORAGGIO**

1. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio previsti dal R.U.C. sono soggetti al monitoraggio degli effetti territoriali, paesaggistici, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana.
2. Scopo dell'attività di monitoraggio è la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, al fine di individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e di adottare le opportune misure correttive.
3. Il sistema di indicatori da utilizzarsi per il monitoraggio degli effetti connessi con l'attuazione degli interventi di trasformazione di cui al comma 1 è definito nel Rapporto Ambientale cui si rimanda.

**CAPO 2 – DISPOSIZIONI NORMATIVE DI CARATTERE GENERALE****ART.10 – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI**

1. L'individuazione e la definizione dei parametri urbanistici e edilizi, le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi, nonché le definizioni degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni, sono definiti nel D.P.G.R. n.64/R/2013, Allegato "*B.4.1. Parametri urbanistici ed edilizi*" alle presenti norme cui si rimanda.
2. Nelle more dell'adeguamento del Regolamento Edilizio di cui all'art.4, dal giorno di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione del R.U.C., i parametri urbanistici, edilizi e le definizioni tecniche di cui al Capo II e all'Allegato A del D.P.G.R. n.64/R/2013, prevalgono su quelli diffusi del vigente Regolamento Edilizio. Resta ferma la disciplina sostanziale degli interventi edilizi dettata dagli strumenti urbanistici, e valida la normativa comunale laddove stabilisce limiti dimensionali alla realizzazione di superfici/volumi accessori/volumi interrati, per il cui calcolo si dovrà far riferimento al D.P.G.R. 64/R/2013.
3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni delle presenti norme, si intende per:
  - a) "*pertinenza/e*" dei fabbricati posti all'interno del limite degli insediamenti, il lotto urbanistico di riferimento;





- b) "*pertinenza/e*" dei fabbricati posti all'esterno del limite degli insediamenti, il resede di riferimento;
- c) "*resede*" dei fabbricati posti all'interno del limite degli insediamenti, la proprietà catastale (costituita anche da più particelle di pertinenza di edifici e/o agglomerati) che ricade all'interno della stessa zona omogenea del bene principale;
- d) "*resede*" dei fabbricati posti all'esterno del limite degli insediamenti, nel caso di patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, il bene principale e i suoi annessi pertinenziali, anche costituito da più particelle di pertinenza di edifici e/o agglomerati, comunque nell'ambito territoriale storicizzato (delimitato da elementi naturalistici e/o artificiali consolidati) e non oltre ml. 20 dal fabbricato principale. Tale limite può essere elevato fino a ml. 50 previo parere della Commissione Edilizia;
- e) "*unità immobiliari legittimate/Sul legittimata*", le unità immobiliari legittimate/la Sul dei fabbricati legittimati, la cui legittimità urbanistica risulta da precedenti atti autorizzativi rilasciati e/o condoni edilizi.

#### **ART.11 – DISTANZE MINIME**

1. Per le distanze minime tra fabbricati, dalle strade e dai confini, ove non diversamente disciplinato dalle presenti N.T.A. o dalle previsioni di dettaglio del R.U.C., si fa espresso rinvio al Regolamento Edilizio.

#### **ART.12 – TOLLERANZE DI COSTRUZIONE**

1. Per le tolleranze di costruzione si fa espresso rinvio a quanto previsto dalla disciplina nazionale e regionale.

#### **ART.13 – STANDARD URBANISTICI**

1. Il R.U.C. assume come standard residenziale la Superficie utile lorda per abitante (Sul/abitante).

2. Il R.U.C., in conformità con gli indirizzi del P.S. e dell'art. 3 del D.M. n.1444/1968, prevede una dotazione complessiva di spazi pubblici e riservati alle attività collettive, esistenti ed in previsione, commisurati all'entità degli insediamenti residenziali, nella misura minima di 24 mq. per abitante.

3. Il R.U.C., in conformità con gli indirizzi del P.S. e dell'art. 5, c. 1, del D.M. n.1444/1968, limitatamente agli insediamenti industriali ed artigianali, prevede una dotazione minima di spazi pubblici riservati a verde e parcheggi, nella misura minima del 15% della superficie destinata a nuovi insediamenti.

4. Il R.U.C., in conformità con gli indirizzi del P.S. e dell'art. 5, c. 2, del D.M. n.1444/1968, limitatamente agli insediamenti a carattere commerciale e direzionale, prevede una dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, in misura dell'80% della Superficie utile lorda (Sul) degli edifici previsti. Sono fatte salve maggiori quantità previste dalle normative di settore per i centri commerciali.

5. Il R.U.C., in conformità con gli indirizzi del P.S. e dell'art. 5, c. 2, del D.M. n.1444/1968, limitatamente alle attrezzature alberghiere e similari, prevede una dotazione minima di spazi riservati a verde e parcheggi, nella misura di 25 mq. per ogni posto letto.

6. Il R.U.C., in conformità con gli indirizzi del P.S., limitatamente alle attività turistico ricettive extra alberghiere, assume che il verde e i parcheggi previsti debbano essere realizzati nell'ambito degli interventi privati (a carico del soggetto attuatore) per una quantità minima pari a 25 mq. per ogni posto letto.

7. Per il territorio aperto è garantita la dotazione minima di legge, con esclusione di quella relativa all'istruzione, assicurata dalle aree limitrofe.



**ART.14 – CLASSIFICAZIONE DELLO STANDARD PER PARCHEGGI**

1. Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree per parcheggio, in rapporto all'utilizzo e alla misura minima di dotazioni definita dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia di governo del territorio:

- a) parcheggio per la sosta di relazione;
- b) parcheggio per la sosta stanziale.

2. Per la definizione tecnica di riferimento si fa espresso richiamo al D.P.G.R. n.64/R/2013 allegato alle presenti norme, mentre per le dotazioni minime si rinvia alla tabella in calce al presente articolo.

3. Nelle zone territoriali omogenee "A" e "B", di cui al Titolo IV delle presenti norme, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi secondo i criteri definiti dall'Amministrazione Comunale (attualmente con Delibera della Giunta Comunale n.149 del 10/07/2008).

4. Le aree per parcheggio devono soddisfare i parametri dimensionali di cui all'art.148 delle presenti norme.

5. In aggiunta agli standard previsti dall'art. 5, c. 2, del D.M. n.1444/1968, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione, in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante modifica della destinazione d'uso, di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate, è prescritto nella misura minima e nelle forme stabilite dall'art. 22, c. 1, della L.R. n.28/2005, e dagli artt. 27-31 del relativo D.P.G.R. 1 aprile 2009, n.15/R.

6. In caso di destinazione residenziale debbono, in ogni caso, essere assicurati due posti auto per ogni alloggio previsto dal progetto. La presente disposizione si applica anche nel caso di interventi che comportino incremento del numero di unità immobiliari pur non comportando incremento di Sul.

7. Nelle zone territoriali omogenee "A" di cui al Titolo IV delle presenti norme, gli spazi per parcheggi privati, ove non realizzabili nell'area di pertinenza dell'edificio, possono essere reperiti anche in altre aree o tessuti, entro un raggio di 200 ml. dall'edificio interessato dal progetto.

8. Ai sensi dell'art. 27, c. 1, lett. a), del D.P.G.R. 1 aprile 2009, n.15/R, solo per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della L. n.122/1989, per ciascuna tipologia di esercizi di vendita, sono richiesti parcheggi per la sosta stanziale, all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, c. 2, della stessa Legge, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

Prospetto standards Parcheggi e Posti Auto		
Insedimenti	Sosta stanziale	Sosta di relazione
Residenziali	Mq. 1,00/10,00 Mc. Minimo 2 PA/Alloggio	--
Industriali/Artigianali	0,3 Mq./Mq.	--
Commerciali Vicinato	0,3 Mq./Mq.	1,00 Mq./Mq.
Commerciali Medie strutture vendita	0,3 Mq./Mq.	1,50 Mq./Mq. + Attiv. Complement. 1,00 Mq./Mq.
Commerciali Grandi Strutture Vendita	0,3 Mq./Mq.	2,00 Mq./Mq. + Attiv. Complement. 1,50 Mq./Mq.
Turistico ricettivi	1 PA/PL	--
Direzionali	0,3 Mq./Mq.	--
Servizio	0,3 Mq./Mq.	--
Commercio ingrosso/Depositi	0,3 Mq./Mq.	--





9. I posti auto destinati alla residenza (sosta stanziale), siano garage o stalli scoperti, per i quali sia stato sottoscritto specifico vincolo di pertinenzialità, non possono essere alienati separatamente dall'unità abitativa di cui sono pertinenza.

#### **ART.15 – LIMITE DEGLI INSEDIAMENTI E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI CUI AL D.M. N.1444/1968**

1. Le aree e gli ambiti disciplinati dal R.U.C. concorrono alla determinazione delle zone territoriali omogenee previste dall'art. 2 del D.M. n.1444/1968, secondo le corrispondenze di cui al Titolo IV delle presenti norme.
2. Il R.U.C. individua nelle tavole di progetto il limite degli insediamenti di cui agli artt.22 e 22bis del P.T.C.P., corrispondente al perimetro dei centri abitati richiesto ai sensi all'art.55, comma 2, lettera b della L.R. n.1/2005 e s.m.i.;
3. Ai fini dell'attuazione della disciplina della circolazione stradale, entro diciotto mesi dall'approvazione del R.U.C., l'Amministrazione Comunale adeguerà la delimitazione dei centri abitati di cui all'art.4 del D.Lgs. n.285/1992.

### **CAPO 3 – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI NON MATERIALI DEL TERRITORIO**

#### **ART.16 – DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI**

1. Le norme del presente Capo costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, la quale, ai sensi dell'art.98 della L.R. 65/2014 e s.m.i., tiene conto degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale per le diverse UTOE e definisce i mutamenti di destinazione d'uso da assoggettare a SCIA, anche in assenza di opere edilizie, con riferimento a specifiche fattispecie, immobili o aree.
2. Ai fini di cui al comma 1 il R.U.C. contiene:
  - a) la definizione delle destinazioni d'uso;
  - b) le regole per i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio;
  - c) specifica regolamentazione per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono individuate le funzioni ammesse;
  - d) specifiche per le dotazioni di parcheggi secondo normativa di settore;
  - e) le regole di compatibilità e definizione delle funzioni ammesse nel territorio aperto, per ogni sua sottozona.

#### **ART.17 – DESTINAZIONI D'USO E FUNZIONI**

1. In conformità alle disposizioni di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014 e s.m.i., le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti categorie:
  - a) residenziale;
  - b) industriale e artigianale;
  - c) commerciale al dettaglio;
  - d) turistico-ricettiva;
  - e) direzionale e di servizio;
  - f) commerciale all'ingrosso e depositi;
  - g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
2. Ai fini delle presenti norme, all'interno delle categorie di destinazioni d'uso di cui al comma 1, si distinguono le seguenti funzioni:
  - a) rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni e le relative pertinenze, nonché le strutture per l'accoglienza anche temporanea quali collegi, convitti e simili, e le strutture ricettive extra alberghiere aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria residenziale si distingue in:



- 1) residenziale abitativa: le abitazioni e le relative pertinenze di qualsiasi tipo e natura (residenze permanenti, residenze temporanee), ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo qualora la superficie prevalente dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo. E' fatta eccezione per edifici rurali ad uso abitativo, i quali, sino a quando utilizzati a fini agricoli, costituiscono a tutti gli effetti costruzioni ad uso agricolo;
  - 2) residenziale di accoglienza: le strutture quali convitti, collegi, conventi e simili, destinate ad accogliere anche in via temporanea particolari categorie di utenti;
  - 3) residenziale turistica: le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III, della L.R. n.86/2016 (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca di cui, rispettivamente, agli artt. 55, 57 e 58 della Legge Regionale);
- b) rientrano nella categoria di destinazione d'uso industriale e artigianale le attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, nonché alla loro movimentazione. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria industriale e artigianale si distingue in:
- 1) industriale ed artigianale produttiva: le industrie e laboratori artigiani, officine e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili. Si considerano produttive nella loro interezza anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, uffici, alloggi di servizio ed altre attività strettamente connesse con quella produttiva e ad essa finalizzate;
  - 2) artigianale complementare alla residenza: le attività che offrono servizi, lavorazioni od assistenze finalizzate a dare risposta ad esigenze dell'utenza diffusa e si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità con la residenza (quali laboratori artistici e botteghe artigiane, servizi alla persona e servizi di riparazione, laboratori che producono alimenti ai fini della vendita diretta al pubblico, toelette per animali e simili);
  - 3) strutture per la logistica: le strutture destinate allo stoccaggio temporaneo di merci da movimentare su gomma e/o su rotaia, che includono, oltre ad aree coperte e scoperte di deposito e di parcheggio di mezzi di trasporto, anche attrezzature e servizi di supporto alle stesse attività quali uffici, locali per il personale, officine per automezzi e simili;
- c) rientrano nella categoria di destinazione d'uso commerciale le attività comunque finalizzate alla vendita al dettaglio. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria commerciale si distingue in:
- 1) commerciali al dettaglio: le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività commerciali al dettaglio sono definite e disciplinate dal Titolo II, Capo III, della L.R. n.28/2005;
  - 2) commerciali atipiche: le attività commerciali al dettaglio che commercializzano prodotti di grosse dimensioni o che, per quanto disposto dall'art. 21, c. 3, della L.R. n.28/2005, sono esercitabili nella stessa sede unitamente ad attività commerciali all'ingrosso. Rientrano fra le attività commerciali atipiche le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come elencate all'art. 24, c. 1, del D.P.G.R. 1 aprile 2009, n.15/R;
  - 3) somministrazione di alimenti e bevande: le attività commerciali nelle quali la vendita è finalizzata al consumo sul posto. Vi rientrano tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio, appositamente attrezzati



- e gestiti per la funzionalità del medesimo, ovvero in una superficie aperta al pubblico, adiacente o pertinente al locale (ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, bar, caffè, pasticcerie, gelaterie, birrerie, paninoteche, enoteche e simili);
- 4) vendita della stampa: le attività definite e disciplinate dal Titolo II, Capo IV, della L.R. n.28/2005, che possono essere esercitate in punti di vendita sia esclusivi che non esclusivi sulla base di apposito regolamento comunale;
- 5) nei centri commerciali, come definiti all'art. 15, c. 1, lett. g), della L.R. n.28/2005, sono ammesse, salvo diverse disposizioni della disciplina di zona, tutte le funzioni della destinazione d'uso commerciale nonché la funzione direzionale di interesse pubblico e la funzione artigianale complementare alla residenza. I passaggi dall'una all'altra di dette funzioni all'interno dei centri commerciali, non costituiscono mutamento di destinazione d'uso;
- d) rientrano nella categoria di destinazione d'uso turistico-ricettiva le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla L.R. n.86/2016, ad eccezione di quelle aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria turistico-ricettiva si distingue in:
- 1) strutture ricettive alberghiere: gli alberghi, le residenze turistico-alberghiere, le dipendenze di cui, rispettivamente, agli artt. 18, 19 e 20 della L.R. n.86/2016;
  - 2) campeggi e villaggi turistici: i campeggi, i villaggi turistici, le aree di sosta, i parchi di vacanza di cui, rispettivamente, agli artt. 24, 25, 28 e 29 della L.R. n.86/2016, nonché le attività di ospitalità in spazi aperti di cui all'art.13 della L.R. n.30/2003 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. n.46/R/2004 del 03/08/2004;
  - 3) strutture ricettive extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva: le case per ferie e rifugi escursionistici, gli ostelli per la gioventù, i bivacchi fissi di cui, rispettivamente, agli artt. 45, 47, 46 e 49 della L.R. n.86/2016;
  - 4) residence: le strutture ricettive di cui all'art. 64 della L.R. n.86/2016;
- e) rientrano nella categoria di destinazione d'uso direzionale e di servizio:
- 1) le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche o assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari ecc.). Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria direzionale si distingue in:
    - direzionale privato: gli uffici e gli studi professionali, le agenzie di affari, le strutture a servizio di attività libero professionali, le attività private in genere;
    - direzionale di interesse pubblico: sono comprese le sedi di banche, di società, di associazioni ed organismi partecipativi che per la funzione svolta e per le condizioni di accessibilità che richiedono rivestono un interesse pubblico;
    - le unità adibite alle attività di cui sopra, anche se utilizzate in modo promiscuo, si considerano direzionali nella loro interezza quando occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare;
  - 2) le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico;
- f) rientrano nella categoria di destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi le attività di commercio all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito, sia al coperto che all'aperto. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria commerciale all'ingrosso e depositi si distingue in:



- 1) commerciale all'ingrosso: le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tali attività sono svolte sia in strutture coperte che scoperte, in aree in cui sono comunque consentite stabili trasformazioni del suolo;
  - 2) depositi e magazzini: le attività finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio; sono comprese le attività di rimessaggio di automezzi e veicoli, incluse le attività di noleggio degli stessi;
  - 3) depositi all'aperto: le attività di mero stoccaggio di materiali e beni finiti all'aperto senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del suolo;
- g) rientrano nella categoria di destinazione d'uso agricola le attività finalizzate all'utilizzo razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo, sia per la coltivazione di specie vegetali che per finalità di allevamento, nonché le funzioni connesse ai sensi di legge. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria agricola si distingue in:
- 1) agricola produttiva: le attività finalizzate alla conduzione dei fondi, alla coltivazione ed alla trasformazione produttiva del suolo agricolo, all'allevamento secondo le indicazioni e le definizioni contenute nella normativa di settore;
  - 2) attività connesse alla produzione agricola: le attività che, seppur non direttamente riconducibili alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento, sono strettamente legate alla produzione agricola e alla conservazione del territorio rurale.

#### **ART.18 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO E DIVERSA UTILIZZAZIONE**

1. Ai sensi dell'art.99 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il mutamento della destinazione d'uso all'interno di ognuna delle categorie funzionali di cui all'art.17 è sempre consentito, ma non potrà interessare più del 35% della Superficie utile (Su) dell'unità immobiliare interessata dal cambio di destinazione d'uso da commerciale all'ingrosso a depositi. Il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle suddette categorie costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ed è quindi assoggettato alle relative verifiche di ammissibilità, nonché oneroso nel caso di aumento del carico urbanistico.
2. Tali utilizzazioni, indipendentemente dalla percentuale soggetta a modifica della destinazione d'uso, dovranno comunque essere tra quelle consentite dalle norme urbanistico-edilizie e igienico sanitarie, in relazione alla zona e alla destinazione principale.
3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, si intende per destinazione d'uso attuale, quella risultante da atti pubblici, ovvero da atti in possesso della Pubblica Amministrazione, formati in data anteriore a quella di adozione del R.U.C., ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale.
4. Il mutamento di destinazione d'uso, connesso a interventi edilizi, è consentito quando sia altresì consentito dal R.U.C. l'intervento edilizio stesso.
5. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie è consentito quando l'immobile abbia, precedentemente al mutamento, le caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione, e la nuova destinazione sia ammessa nell'ambito di appartenenza e non esclusa da specifiche disposizioni del R.U.C.
6. Non è consentito il mutamento di destinazione d'uso che comporti l'eliminazione di standard urbanistici e edilizi obbligatori, stabiliti nel titolo edilizio originario o richiesti dalla disciplina attualmente vigente, o la sottrazione di aree di pertinenza al di sotto dei minimi



previsti per il rilascio del titolo abilitativo originario, o richiesti dalla disciplina urbanistica vigente.

7. I mutamenti delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie funzionali di cui all'art.17, ancorché eseguiti in assenza di opere edilizie, sono soggetti a S.C.I.A. e sono effettuati a titolo oneroso secondo la specifica disciplina.

8. I mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere valutati nel rispetto delle destinazioni ammissibili per ciascuna zona, affinché non si rechi disturbo alle attività e destinazioni prevalenti.

9. In caso di cambio di destinazione d'uso è obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in materia di dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.

#### **ART.19 – PIANI DI SETTORE DI COMPETENZA COMUNALE**

1. Unitamente alla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui agli artt. 16-17-18, concorrono al governo del territorio comunale, coordinandosi con il R.U.C., tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali. Tra questi assumono particolare rilievo i seguenti strumenti:

- a) Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.);
- b) Indirizzi di programmazione commerciale in sede fissa;
- c) Programma Integrato per la Rivitalizzazione della rete distributiva commerciale (P.I.R.) e Centro Commerciale Naturale (C.C.N.);
- d) Programma dei pubblici esercizi di alimenti e bevande;
- e) Piano del commercio su aree pubbliche;
- f) Pianta organica delle farmacie;
- g) Piano di zonizzazione delle scuole materne ed elementari e piano del trasporto scolastico;
- h) Piano della Mobilità e del Traffico Urbano (P.M.T.U.).

2. I piani e programmi di settore approvati dopo l'entrata in vigore del R.U.C., ivi comprese le varianti sostanziali a quelli vigenti, sono elaborati in coerenza con i contenuti statutari e strategici del P.S., e si conformano alle previsioni del R.U.C. ed alle presenti norme.



## TITOLO II - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELA SOVRAORDINATA

### CAPO 1 – INVARIANTI STRUTTURALI

#### ART.20 – GENERALITÀ

1. Costituiscono invarianti strutturali del territorio le risorse, i beni e le regole relative all'uso, individuati nello Statuto del Territorio del P.S., nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime di ogni risorsa.
2. In applicazione dei contenuti statutari del P.S., il R.U.C. detta pertanto i tipi di intervento e le azioni, prescrive le norme e le regole comportamentali da applicare in ogni intervento di trasformazione, al fine di mantenere in efficienza e arricchire le risorse, garantire i livelli di qualità e le prestazioni minime delle invarianti strutturali di cui al presente Capo.
3. Sono invarianti strutturali del territorio:
  - a) per la risorsa Paesaggio e territorio rurale
    - 1) Il reticolo idrografico
    - 2) Laghi ed invasi
    - 3) Aree sensibili di fondovalle - (Art.3 P.T.C.P.)
    - 4) Casse di esondazione di tipo A e B
    - 5) Boschi
    - 6) Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi riserve ed A.N.P.I.L. - (Art.10 P.T.C.P.)
    - 7) Aree fragili del territorio aperto - (Art.11 P.T.C.P.)
    - 8) Aree di protezione storico ambientale - (Art.12 P.T.C.P.)
    - 9) SIR Cerbaie
    - 10) SIR Padule di Fucecchio
    - 11) Riserva Naturale Provinciale del Padule di Fucecchio
    - 12) Aree contigue alle aree protette - (Art.8 P.T.C.P.)
    - 13) Cigliamenti
    - 14) Beni di pregio storico-architettonico-testimoniale esterni ai sistemi insediativi
    - 15) Emergenze vegetazionali puntuali di valore
    - 16) Emergenze vegetazionali areali di valore
    - 17) Corridoi alberati urbani ed extraurbani
    - 18) Coni visivi di pregio
    - 19) Ambiti di interesse panoramico
  - b) per la risorsa Città e sistema degli insediamenti
    - 1) Centri storici
    - 2) Siti archeologici
    - 3) Via Francigena
    - 4) Pozzi pubblici
    - 5) Beni di pregio storico-architettonico-testimoniale interni ai sistemi insediativi
    - 6) Ex complessi cimiteriali
  - c) per la risorsa rete delle infrastrutture per la mobilità
    - 1) Strade di rilievo sovracomunale - (Art.30 P.T.C.P.)
4. Le invarianti strutturali disciplinate dagli articoli che seguono del presente Capo, risultano rappresentate con apposito segno grafico nelle tavole D.5.4.sud-Var e D.5.4.nord-Var del Piano Strutturale.





#### ART.21 – RETICOLO IDROGRAFICO

1. Il Reticolo Idrografico è costituito dall'alveo dei corsi d'acqua, dai relativi argini e dalle aree ad esso strettamente connesse dal punto di vista ambientale e paesaggistico, quali le aree golenali, la vegetazione riparia e le opere di difesa idraulica.
2. Il P.S., individua diverse tipologie di corsi d'acqua con differenti gradi di naturalità e specifiche caratteristiche funzionali alla rete ecologica:
  - a) corsi d'acqua che alimentano i vallini delle Cerbaie;
  - b) corsi d'acqua che giacciono negli agroecosistemi;
  - c) tratto del fiume Arno che attraversa il territorio comunale.
3. L'ambito di tutela dei corsi d'acqua è individuato in una fascia di rispetto di ml.10 dalla linea di sponda o dal piede esterno dell'argine; tale limite è ampliato a ml.20 per il reticolo idrografico riconducibile alle aree di collegamento ecologico di interesse provinciale. In detta fascia di rispetto non è consentita alcuna nuova costruzione, ancorchè precaria; sono ammessi gli interventi di cura della vegetazione ripariale al fine di assicurare la manutenzione degli argini e la biodiversità delle specie autoctone. In tali ambiti si applicano inoltre le prescrizioni del R.D. 25/07/1904 n.523 nonché le ulteriori prescrizioni di cui alla L.R. 21/2012 e s.m.i..
4. Per gli edifici esistenti ricadenti nella fascia di rispetto di cui al comma precedente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Eventuali interventi di ristrutturazione debbono tendere a liberare l'ambito di tutela di cui al comma 3, salvo che le presenti norme non dispongano maggiori restrizioni in ragione del valore storico architettonico dell'immobile.
5. I corsi d'acqua sottoposti a regime di vincolo secondo il nuovo Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. n.42/2004) sono:
  - a) Fiume Arno a sud e Torrente Egola (località San Pierino);
  - b) Canale Usciana, Canale Maestro, Rio del Ramone (e relativi affluenti: Rio della Maniera e Rio della Sanfriana), Rio delle Stanghe, Canale del Capannone, Fiume Pescia di Collodi e Fosso della Sibolla, Canale del Terzo a nord-est;
  - c) Rio delle Lame, Rio del Ghiandone e Rio Lischeto ad ovest (località Galleno).
6. Gli interventi di manutenzione sul reticolo idrografico ricadono nella competenza del Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno.
7. Gli interventi di manutenzione sui corsi d'acqua sottoposti a regime di vincolo ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, dovranno seguire le relative disposizioni.
8. Gli interventi sui corsi d'acqua di cui al comma 2, lettere b) e c), che presentano maggiori portate e carattere di forte antropizzazione (canali, torrenti maggiori e Fiume Arno), dovranno prevedere:
  - a) il monitoraggio della funzionalità idraulica secondo la normativa vigente;
  - b) l'impianto di alberature nelle pertinenze, quando e nella collocazione consentita dalle normative in materia;
  - c) l'utilizzo di specie autoctone;
  - d) il mantenimento, nel caso del Fiume Arno, delle formazioni vegetali ripariali, pur prevedendo interventi di diradamento, nei casi in cui si presentino necessari, al fine di salvaguardare la funzionalità idraulica;
  - e) la messa in opera di interventi complessi con movimento terra di rinaturalizzazione, comprendenti la creazione di meandri e piccoli lagunaggi;
  - f) la messa in opera interventi di consolidamento spondale, quando previsti, secondo le tecniche di ingegneria naturalistica evitando strutture in muratura o calcestruzzo;
  - g) il monitoraggio della qualità delle acque;
  - h) la verifica dello stato delle strutture in muratura esistenti;
  - i) la predisposizione di una sentieristica, eventualmente attrezzata, che si appoggi sugli argini esistenti per favorire la fruizione di questi ambienti a scopo ricreativo.



9. Gli interventi sui corsi d'acqua di cui al comma 2, lett. a), che presentano maggiori caratteristiche di naturalità, dovranno prevedere :

- a) il mantenimento delle attuali caratteristiche di naturalità per morfologia e vegetazione;
- b) la predisposizione dei consolidamenti spondali, quando previsti, secondo le tecniche di ingegneria naturalistica;
- c) la conservazione delle polle naturali;
- d) il monitoraggio della qualità delle acque di falda.

10. Gli interventi previsti ai commi 8 e 9 dovranno seguire le indicazioni generali di gestione contenute nelle *“Linee guida per la vegetazione di sponda dei corsi d’acqua secondo criteri di sostenibilità ecologica ed economica”* pubblicate dalla Regione Toscana.

11. Non è ammesso il tombamento anche parziale dei corsi d'acqua individuati.

12. Non sono ammesse alterazioni o artificializzazioni dell'alveo e delle sponde ad eccezione degli interventi di regimazione idraulica, che comunque dovranno mirare a costituirsi come interventi di rinaturalizzazione degli argini con associazioni vegetali tipiche degli ambienti planiziali.

13. E' obbligatorio mantenere i manufatti idraulici, con particolare attenzione a quelli di pregio presenti, per i quali, nel caso di documentata impossibilità, è consentito l'uso di tecniche d'intervento a basso impatto ambientale.

#### **ART.22- LAGHI E INVASI**

1. I laghi e gli invasi sono costituiti da grandi bacini che si trovano nelle aree boscate della parte più settentrionale delle Cerbaie e da quelli assai più piccoli e di minore pregio ambientale prevalentemente collocati in agroecosistemi.

2. Per favorire il riequilibrio e il miglioramento del sistema degli specchi d'acqua gli interventi dovranno prevedere:

- a) il mantenimento delle caratteristiche ecologiche dei boschi in cui si trovano;
- b) la messa in opera di interventi di consolidamento spondale, quando previsti, secondo le tecniche di ingegneria naturalistica evitando strutture in muratura o calcestruzzo;
- c) il mantenimento delle specie vegetali ripariali autoctone o flottanti esistenti;
- d) l'esclusione di specie alloctone infestanti quali Robinia pseudoacacia e Amorpha fruticosa;
- e) il mantenimento del reticolo idrico di alimentazione;
- f) il monitoraggio della qualità delle acque;
- g) la promozione di una attività agricola rispettosa il più possibile dell'ambiente attraverso il controllo delle specie utilizzate, dei prodotti chimici, delle modalità di lavorazione del terreno e di un consono utilizzo della risorsa idrica;
- h) il monitoraggio dell'attività venatoria e degli interventi di modifica a scopi venatori cui sono sottoposti i grandi laghi ed i laghetti di caccia.

3. E' vietato il diserbo degli argini al fine di mantenere le forme di vita esistenti.

4. Sono vietate opere di danneggiamento, eliminazione o prosciugamento dei laghetti esistenti, gli apporti acquiferi impropri, il riempimento degli invasi e l'uso come discarica, cava o depositi a cielo aperto.

5. Sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo e consistenza, e qualsiasi opera che possa alterare l'equilibrio, le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona, salvo gli interventi finalizzati al ripristino ambientale, alle attività di caccia, alla valorizzazione ambientale.



**ART.23 – AREE SENSIBILI DI FONDOVALLE (ART.3 P.T.C.P.)**

1. Sono le aree di estensione e rilevanza sovracomunale caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio.
2. Le aree di cui al precedente comma sono disciplinate dall'art. 3 delle norme del P.T.C.P. e individuate nel Piano Strutturale.

**ART.24 – CASSE DI ESONDAZIONE DI TIPO A E B**

1. Sono gli ambiti interessati dagli interventi di tipo strutturale previsti dalla pianificazione di Bacino del Fiume Arno, per la riduzione del rischio idraulico, sui quali insiste il vincolo di inedificabilità assoluta e destinati alla realizzazione di casse di esondazione.
2. Le suddette aree sono disciplinate dall'art. 4 delle norme del P.T.C.P. e individuate nel Piano Strutturale.

**ART.25 – BOSCHI**

1. Comprendono le aree coperte da boschi igrofilo e mesoigrofilo dei vallini, boschi misti decidui, fustaie di pino marittimo, sono ricchi di un cospicuo numero di specie ed habitat di pregio, e costituiscono l'essenza stessa del S.I.R. delle Cerbaie.
2. I perimetri delle aree sono indicativi in quanto la copertura vegetazionale è in continua evoluzione. Le aree boscate risultano quelle che al momento della verifica corrispondono alla definizione di cui alla L.R. n.39/2000 e s.m.i.
3. In tali aree valgono le disposizioni di cui alla L.R. n.39/2000 e s.m.i., al relativo Regolamento di Attuazione e gli indirizzi proposti dal S.I.R. delle Cerbaie, nonché le prescrizioni del Piano Strutturale.
4. Sono consentiti interventi di recupero ambientale delle aree degradate anche al fine di creare servizi e attrezzature ricreative, attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, attività legate al tempo libero, e aree di sosta e di parcheggio.
5. Sono vietati:
  - a) disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, trasformazioni morfologiche, vegetazionali (ai sensi dell'Allegato "A" della L.R. n.39/2000), e colturali, nonché ogni attività incompatibile con le finalità di conservazione del bosco;
  - b) apertura di nuove strade carrabili, salvo casi eccezionali dove si dimostri la mancanza di alternative e la necessità ai fini della protezione civile. Per tutti i sentieri, viabilità minori o simili, va mantenuta la destinazione a transito pedonale, equestre e ciclabile, ed è vietata la circolazione motorizzata, esclusi mezzi pubblici e di residenti, e salvo sulle strade esistenti che ne abbiano i requisiti. E' fatto specifico divieto di attività di fuoristrada con qualsiasi tipo di mezzo sia a due come a quattro ruote; sono ammesse viabilità esclusivamente pedonali, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso;
  - c) nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione ed uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza o per le osservazioni scientifiche non altrimenti localizzabili e i manufatti con caratteristiche di bioedilizia che supportino le attività ammesse (sosta, servizi ecc.);
  - d) l'installazione di nuove linee aeree di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica, quando questa possa essere realizzata lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti.
6. I proprietari delle aree boscate dovranno provvedere alla conservazione del bosco mediante l'ordinaria attività selvicolturale normata dalla L.R. n.39/2000 s.m.i. e dal



Regolamento Forestale D.P.G.R. n.48/R del 08/08/2003, nonché dalle varie metodologie ordinarie di coltivazione delle diverse tipologie di soprassuoli forestali.

7. Sono escluse dall'applicazione della presente disciplina solo le piantagioni di specie arboree a carattere di vivaio o colture specializzate intensive.

**ART.26 – AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI, RISERVE ED A.N.P.I.L. (ART.10 P.T.C.P.)**

1. Sono gli ambiti del territorio aperto che, per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere oggetto di istituzione ad area protetta.

2. Gli ambiti di cui al comma 1 sono disciplinati dall'art. 10 delle norme del P.T.C.P. e individuate nel Piano Strutturale.

**ART.27 – AREE FRAGILI DEL TERRITORIO APERTO (ART.11 P.T.C.P.)**

1. Sono le parti di territorio aperto caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività.

2. Gli ambiti di cui al comma 1 sono disciplinati dall'art. 11 delle norme del P.T.C.P. e sono individuati nel Piano Strutturale.

**ART.28 – AREE DI PROTEZIONE STORICO AMBIENTALE (ART.12 P.T.C.P.)**

1. Sono particolari aree di singolare bellezza o importanza e coincidono con le parti di territorio che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza, nonché particolari aree di singolare bellezza e importanza, situate nel Sistema della collina, Sottosistema a prevalente indirizzo agricolo di cui al Piano Strutturale.

2. Tali aree sono disciplinate dall'art. 12 delle norme del P.T.C.P. e individuate nel Piano Strutturale.

**ART.29 – SITI DI IMPORTANZA REGIONALE (S.I.R.)**

1. Sono aree di grande interesse ambientale ove sono presenti habitat e specie di flora e fauna la cui conservazione deve ritenersi prioritaria. Dette aree costituiscono parte integrante della rete ecologica.

2. Sul Territorio Comunale sono individuati i seguenti Siti di Importanza Regionale (S.I.R.):

- a) S.I.R. n.34 "Padule di Fucecchio";
- b) S.I.R. n.63 "Cerbaie".

3. Tali aree sono individuate negli elaborati del Piano Strutturale e disciplinate dall'art.43 delle presenti norme.

**ART.30 – RISERVA NATURALE PROVINCIALE**

1. Nel Territorio Comunale, all'interno della perimetrazione del S.I.R. "Padule di Fucecchio", al confine con la Provincia di Pistoia, nei pressi di Case Morette, è individuata la Riserva Naturale Provinciale del "Padule di Fucecchio".

2. In tale area valgono le disposizioni di cui al "Regolamento di gestione della Riserva naturale e dell'area contigua del Padule di Fucecchio", approvato con D.C.P. di Firenze n.64 del 26/04/2004.

3. La suddetta area è disciplinata dall'art.43, commi 6-7-8 delle presenti norme e individuata nel Piano Strutturale.



**ART.31 – AREA CONTIGUA ALLA RISERVA NATURALE PROVINCIALE (ART.8 P.T.C.P.)**

1. Nel Territorio Comunale, in aderenza al confine Provinciale di Pistoia, al confine Comunale di Cerreto Guidi e lungo il Canale Usciana, è individuata l'Area Contigua della Riserva Naturale Provinciale del “*Padule di Fucecchio*”.

2. In tale area valgono le disposizioni di cui al “*Regolamento di gestione della Riserva naturale e dell’area contigua del Padule di Fucecchio*”, approvato con D.C.P. di Firenze n.64 del 26/04/2004.

La suddetta area è disciplinata dall'art.43, commi 6-7-8 delle presenti norme e individuata nel Piano Strutturale.

3. Gli interventi previsti dovranno seguire le disposizioni del “*Piano per il sostegno e lo sviluppo dell’agricoltura ecocompatibile, riferito all’area contigua della Riserva Naturale Provinciale del Padule di Fucecchio*”, predisposto dall’Unione di Comuni Circondario dell’Empolese Valdelsa (Settore Agricoltura, caccia e pesca) in collaborazione con l’U.O. Aree Protette e Biodiversità della Provincia di Firenze, che ha lo scopo di attuare le disposizioni regolamentari riguardanti gli aspetti agricoli.

**ART.32 – CIGLIONAMENTI**

1. Le aree che presentano sistemazioni a ciglionamenti sono da conservare integralmente, in quanto costituiscono un importante elemento di memoria storica delle tecniche agrarie tradizionali, connotano specificatamente una parte del territorio comunale e svolgono un ruolo attivo di salvaguardia ambientale rispetto ai fattori di rischio idrogeologico.

2. Costituiscono inoltre elementi di invarianza:

- a) le tipologie costruttive tradizionali;
- b) le caratteristiche delle colture agrarie di pregio;
- c) il reticolo idrografico di scolo e le opere di raccolta e convogliamento delle acque superficiali.

3. Nel caso di crolli totali e parziali è richiesto il ripristino delle opere ad arte.

4. Possono essere valutate soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, e purché di pari o maggiore efficacia sul piano della sistemazione del suolo e della regimazione delle acque.

**ART.33 – BENI DI PREGIO STORICO-ARCHITETTONICO-TESTIMONIALE ESTERNI ED INTERNI AI SISTEMI INSEDIATIVI**

1. Sono i beni notificati, soggetti a tutela ai sensi della parte seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.), per identità storica, culturale, ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.

2. I suddetti beni sono disciplinati dagli artt. 44 e 71 delle presenti norme.

3. Per siti e manufatti di interesse storico si intendono i piccoli complessi edilizi, anche rurali, le singole unità di spazio, vale a dire le singole unità edilizie e le singole unità di spazio scoperto autonome, quali parchi e giardini nonché i singoli manufatti edilizi, aventi un riconoscibile interesse storico-artistico, storico-architettonico, storico-testimoniale di cui devono essere conservate le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali.

4. I suddetti siti e manufatti sono disciplinati dagli artt.72, 73 e 74 delle presenti norme.

**ART.34 – EMERGENZE VEGETAZIONALI PUNTUALI ED AREALI**

1. Per emergenze vegetazionali si intendono quegli elementi areali e puntuali di pregio o di assoluto interesse scientifico presenti sul territorio, costituiti da intere cenosi, microstazioni o singoli individui che sono riconosciuti come di interesse e/o protetti dalla L.R. n.56/2000 s.m.i., oppure presentano caratteri di assoluta eccezionalità per dimensioni o per la loro singolare collocazione o perché relictive di epoche con climi differenti dall'attuale e conservatisi in particolari e delicatissimi ambienti.



2. Per l'elencazione si fa espresso riferimento all'art. 34 delle N.T.A. del Piano Strutturale.
3. Per la tutela si prescrive quanto segue:
  - a) tutti gli interventi dovranno essere in accordo con gli indirizzi e le prescrizioni proposti dal SIR delle Cerbaie, dalla vigente Legge Forestale della Toscana n.39/2000 s.m.i. e dal relativo Regolamento;
  - b) dovranno essere previste azioni di concertazione con i proprietari e un accurato controllo del territorio e delle domande o dichiarazioni di intervento presentate dai proprietari stessi attraverso gli organi competenti;
  - c) dovranno essere seguite in modo accurato le linee di indirizzo dettate per i boschi in cui ricadono;
  - d) procedere all'individuazione di particolari misure di conservazione e quando necessario, di vincolo per la difesa di elementi di grande pregio, a rischio di degrado o scomparsa;
  - e) saranno da valutare interventi di vincolo e recisione degli elementi che potrebbero essere studiati per i casi più gravi, come per la drosera nel vallino della Sammartina o per altre sfagnete.
4. Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti linee di intervento di carattere generale e selvicolturale:
  - a) mantenimento degli habitat e del caratteristico assetto idrografico del vallini;
  - b) favorire lo sviluppo di fustaie rispetto al ceduo;
  - c) garantire nel ceduo una buona matricinatura ed elementi da destinare ad invecchiamento;
  - d) conservazione delle tipologie forestali di pregio: boschi di rovere, ontanete, tigliete, quercu-carpineti;
  - e) misure di difesa e/o di vincolo per le microstazioni ed elementi puntuali a rischio in essi ricadenti;
  - f) limitazione della diffusione di specie alloctone;
  - g) favorire la diffusione delle specie quercine;
  - h) controllo e intervento sulle popolazioni infestate di pino marittimo;
  - i) controllo del carico delle popolazioni di ungulati;
  - j) controllo su progetti, attività selvicolturali e utilizzo dei macchinari forestali;
  - k) creazione di percorsi per incentivare la fruibilità in favore di un sostenibile turismo verde.

#### **ART.35 – CORRIDOI ALBERATI**

1. Sono elementi lineari o sub-lineari, costituiti da formazioni vegetazionali erbacee, arboree e arbustive, di medie o grandi dimensioni ed età, di origine prevalentemente antropica; lo spessore è variabile da alcuni metri a alcune decine di metri, oppure su sistemi costituiti da almeno due fila di alberi.
2. In ambito urbano i corridoi si sviluppano lungo un tracciato stradale alberato. Le alberature stradali del centro urbano da ascrivere tra i corridoi ecologici di Fucecchio sono le seguenti:
  - a) viale Colombo;
  - b) via Marco Polo;
  - c) via Fucecchiello;
  - d) via delle Carbonaie;
  - e) viale Gramsci;
  - f) via Fratelli Rosselli;
  - g) via Mazzini;
  - h) via Tea;
  - i) via Pacchi;





- j) tratto presso il cimitero comunale di Fucecchio sulla S.S. 436 Francesca Nord;
  - k) via Romana-lucchese S.P. 15, frazione Galleno.
3. Il R.U.C. disciplina i corridoi alberati al Titolo IV Capo 7 delle presenti norme.

#### **ART.36 – CONI VISIVI DI PREGIO E AMBITI DI INTERESSE PANORAMICO**

1. Sono aree in cui il valore panoramico e paesaggistico d'insieme, costituito dalla connessione tra assetto agricolo, interventi insediativi e morfologia del territorio, ha assunto una configurazione compiuta determinando una forte rilevanza estetica del territorio stesso.
2. Gli interventi consentiti dovranno assicurare il rispetto dell'invariante, mediante la presentazione di uno studio di valutazione, allegato al progetto, che dimostri il mantenimento e la conservazione del valore paesaggistico e panoramico d'insieme, indicando anche possibili alternative. Gli stessi saranno sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

#### **ART.37 – CENTRI STORICI**

1. Sono riconosciuti come invarianti i centri storici del Capoluogo e di Ponte a Cappiano.
2. Costituiscono elemento di invarianza oltre all'intero impianto urbano della parte storica del Capoluogo, le emergenze storiche ed architettoniche, gli elementi decorativi e di arredo urbano, i percorsi che costituiscono elementi significativi di fruizione dell'edificato di interesse storico, i coni visivi, l'identità storica del rapporto dimensionale fra edifici e spazi liberi anche con il ripristino di passaggi originari, il rapporto fra gli edifici presenti nel catasto Leopoldino con impianto simile all'attuale ed i relativi spazi di pertinenza, l'allineamento degli edifici con il fronte stradale, le parti pianificate storiche di impianto precedente alla seconda guerra mondiale, i parchi urbani, le relazioni fra l'edificato storico ed il paesaggio circostante.
3. Il R.U.C. disciplina i centri storici del Capoluogo e di Ponte a Cappiano all'art.78 delle presenti norme.

#### **ART.38 – SITI ARCHEOLOGICI**

1. Il P.S., prescindendo da criteri cronologici, tipologici ed estetico formali, individua 4 classi di siti archeologici:
  - a) Classe 1 - Aree a rischio archeologico;
  - b) Classe 2 - Siti di superficie esauriti;
  - c) Classe 3 - Siti di superficie non esauriti;
  - d) Classe 4 - Siti complessi con stratigrafie archeologiche conservate e/o strutture affioranti, o emersi in conseguenza di scavi, con conservazione documentata o presumibile della stratificazione archeologica.
2. In tali siti valgono le disposizioni di cui agli indirizzi previsti dal P.T.C.P. e le disposizioni della L. n.109/2005.
3. Il R.U.C. dispone inoltre i seguenti indirizzi:
  - a) Siti di "Classe 1", saranno da prevedere misure cautelative di tutela in caso di arature profonde o cambio di destinazione funzionale (attività edilizia od opere di urbanizzazione), con sorveglianza in corso d'opera;
  - b) Siti di "Classe 2", in quanto siti esauriti, non sarà necessario provvedere a particolari misure di tutela;
  - c) Siti di "Classe 3a", in quanto siti non esauriti, saranno da incentivare le ricerche, a tendenziale recupero esaustivo, senza tuttavia provvedere a misure di prevenzione e tutela del sottosuolo;
  - d) Siti di "Classe 3b", in questo caso sarà necessario provvedere a misure di tutela, anche modulate (es., intensificazione delle ricognizioni di superficie, individuazione di eventuali aree di addensamento, saggi di scavo). In genere sarà da consigliare una



- limitazione della profondità delle lavorazioni agricole e, in caso di cambio di destinazione funzionale (da agricola ad insediativa), la programmazione di operazioni di salvataggio della documentazione archeologica;
- e) Siti di "Classe 4", in questi siti non sarà consentito costruire edifici (se non quelli necessari alla ricerca, alla protezione ed alla valorizzazione dei reperti), strade, infrastrutture, servizi interrati e manufatti tecnici esterni; in prossimità di queste aree i nuovi insediamenti dovranno essere realizzati con edilizia a basso consumo di suolo e rivolti alla conservazione e al rispetto dei caratteri dei luoghi; in generale le opere edilizie dovranno essere rivolte al ripristino di situazioni degradate rispetto ai caratteri originari dei luoghi.

#### **ART.39 – VIA FRANCIGENA**

1. E' riconosciuta come invariante la via Francigena, nel tratto individuato nei pressi della frazione di Galleno.
2. La via Francigena è rappresentativa della rete di fruizione storica del territorio fuceschiese, nonché espressione attuale di elevati livelli di armonia ed equilibrio con i contesti paesaggistici attraversati.
3. Nell'obiettivo generale di valorizzazione e conservazione dell'invariante, il R.U.C., al fine di garantirne la tutela, assicura:
  - a) l'intangibilità del tracciato, da mantenersi nella configurazione attuale;
  - b) la garanzia della fruizione pubblica;
  - c) la localizzazione di aree di sosta atte a consentire la fruizione dei paesaggi circostanti;
  - d) l'individuazione di sentieri pedonali e ciclabili che, anche diramandosi dal tracciato stesso, consentano la fruizione di beni storico-architettonici, paesaggistici e ambientali circostanti.
4. L'obiettivo generale di valorizzazione dell'invariante potrà essere perseguito mediante piani o progetti tendenti alla individuazione di nuovi tratti, incrementando la divulgazione dell'informazione sulla Via Francigena, per assicurarne la promozione turistica, culturale ed ambientale, anche attraverso una specifica cartellonistica turistica.
5. Le trasformazioni fisiche da realizzarsi negli obiettivi della valorizzazione dell'invariante saranno consentite nei limiti fissati dalle seguenti prescrizioni:
  - a) consentire esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino la sezione ed il tracciato originari;
  - b) realizzare aree di sosta utilizzando sedimi già esistenti, senza sbancamenti, movimenti di terra o contenimenti che alterino i rapporti esistenti tra sede viaria ed immediato contesto;
  - c) realizzare piste ciclabili utilizzando il sedime stradale esistente oppure sentieri complanari anch'essi esistenti;
  - d) consentire l'installazione di cartelli previsti dal Nuovo Codice della Strada.

#### **ART.40 – POZZI PUBBLICI**

1. Sono riconosciuti come invarianti i pozzi pubblici utilizzati per la gestione del servizio idrico integrato.
2. Il R.U.C. disciplina i pozzi pubblici all'art. 125 delle presenti norme.

#### **ART.41 – EX COMPLESSI CIMITERIALI**

1. Gli ex complessi cimiteriali rappresentano un sistema simbolico di aree storicamente adibite alla sepoltura, strettamente legate allo specifico percorso di antropizzazione del territorio di Fucecchio.
2. Il R.U.C. disciplina gli ex complessi cimiteriali all'art. 130 delle presenti norme.



**ART.42 – STRADE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE (ART.30 P.T.C.P.)**

1. Il territorio comunale è interessato dall'attraversamento della Strada Regionale n.436 Francesca, classificata, secondo il Nuovo Codice della Strada, quale "extraurbana secondaria". Il R.U.C. recepisce il tracciato come individuato dal P.T.C.P. e, al fine di includere eventuali modifiche dello stesso nelle successive fasi di progettazione dell'opera, dispone l'individuazione di un corridoio infrastrutturale dell'ampiezza di 30 ml. su entrambi i lati, rispetto al quale vale la disciplina di cui all'art.117 delle presenti norme.
2. Per la viabilità regionale il R.U.C. assume gli obiettivi e le finalità del Piano di Indirizzo Territoriale, del Piano Regionale della Mobilità e della Logistica del Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (P.R.I.I.M.), del P.T.C.P. e del D.Lgs. n.285/1992 Nuovo Codice della Strada.
3. Il territorio comunale è attraversato dalle seguenti strade Provinciali, classificate, secondo il Nuovo Codice della Strada, quali "extraurbane secondarie":
  - a) S.P. n.6 "Valdinievole";
  - b) S.P. n.11 "Pisana per Fucecchio";
  - c) S.P. n.15 "Romana Lucchese";
  - d) S.P. n.60 "Pesciatina";
  - e) S.P. n.61 "di Poggio Adorno";
  - f) S.P. n.111 "di Massarella".
4. Per la viabilità provinciale il R.U.C. assume gli obiettivi e le finalità del Piano di Indirizzo Territoriale, del Piano Regionale della Mobilità e della Logistica, del P.T.C.P. e del D.Lgs. n.285/1992 Nuovo Codice della Strada.

**CAPO 2 – DISCIPLINA DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA****ART.43 – AREE NATURALI PROTETTE**

1. Con D.C.R. n.6/2004 la Regione Toscana ha approvato ai sensi e per effetti del D.P.R. n.357/1997 e s.m.i., le perimetrazioni di dettaglio dei Siti di Importanza Regionale (S.I.R.) di cui alla L.R. n.56/2000 e s.m.i., includenti i siti individuati nel progetto Bioitaly di cui alla D.C.R. n.342/1998.
2. Da tale perimetrazione il Comune di Fucecchio risulta interessato dalle seguenti aree:
  - a) S.I.R. n.34 "Padule di Fucecchio" - Codice Natura 2000 IT5130007;
  - b) S.I.R. n.63 "Cerbaie" - Codice Natura 2000 IT5130003.
3. I Siti di cui al comma 2 sono sottoposti alle misure di conservazione previste dalle "Norme Tecniche relative alle forme e modalità di tutela e conservazione del S.I.R.", approvate con D.G.R. n.644/2004. Gli stessi sono inoltre riconosciuti come "S.I.C. - Sito di Importanza Comunitaria" con Decreto 05/07/2007 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare.
4. Con lo stesso Decreto 05/07/2007, il S.I.R. n.34 "Padule di Fucecchio" è altresì inserito nell'elenco delle "Z.P.S. - Zone di Protezione Speciale", ed è pertanto soggetto alle misure di conservazione di cui alla D.G.R. n.454/2008 di attuazione del D.M. 17/10/2007 "Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a zone speciali di conservazione (Z.S.C.) e zone di protezione speciale (Z.P.S.)".
5. Gli interventi o i progetti non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nei suddetti siti, ma che possono avere incidenze significative sugli stessi, tenuto conto dello Studio di incidenza ecologica del R.U.C., devono essere sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 del D.P.R. n.357/1997 s.m.i. e dall'art. 15bis della L.R. n.56/2000 s.m.i.; tenuto conto degli obiettivi specifici di tutela e conservazione dei medesimi:
  - a) S.I.R. n.34 "Padule di Fucecchio":



- 1) gestione del regime idrico che assicuri il mantenimento di aree allagate anche nel periodo estivo, la riduzione delle variazioni dei livelli delle acque (soprattutto nel periodo primaverile) e la riduzione degli apporti solidi e d'inquinanti;
  - 2) coordinamento, alla scala dell'intero sito, della gestione della vegetazione e del mosaico di specchi d'acqua, aree aperte e canneti. Ciò al fine di assicurare la tutela di adeguate estensioni dei principali habitat e una loro gestione razionale, riguardo alle esigenze di conservazione dei valori naturalistici;
  - 3) valutazione del ruolo ecologico delle specie alloctone invasive e del loro impatto sulle comunità animali e vegetali locali. Attuazione delle opportune misure di contenimento;
  - 4) mantenimento/miglioramento delle potenzialità del sito per gli importanti popolamenti faunistica;
  - 5) riduzione del disturbo antropico dovuto all'attività venatoria;
  - 6) riduzione del disturbo antropico dovuto alle attività di pesca e di escursionismo.
- b) S.I.R. n.63 “*Cerbaie*” :
- 1) conservazione dei vallini umidi con stazioni di Sphagnum, rara flora relictuale e ontanete ripariali;
  - 2) tutela delle fitocenosi;
  - 3) mantenimento della copertura forestale di latifoglie di pregio (nuclei con farnia e/o rovere).
6. Con D.C.P. n.116/1998 la Provincia di Firenze ha istituito la Riserva Naturale del Padule di Fucecchio e la relativa Area Contigua. La stessa è stata inserita nell'Elenco Ufficiale delle Aree Protette regionali, con il 5° Aggiornamento - 3° Programma regionale 2000-2003 per le aree protette (D.C.R. n.1229/2001).
7. Le aree di cui al comma precedente sono sottoposte alle misure di conservazione previste dal "*Regolamento di gestione della Riserva naturale e dell'area contigua del Padule di Fucecchio*", approvato con D.C.P. n.64/2004, e dal "*Regolamento per la caccia e la pesca nell'area contigua*" approvato con D.C.P. n.119/2007, oltre che agli indirizzi e prescrizioni relativi al S.I.R. "*Padule di Fucecchio*" di cui fa parte.
8. All'interno della Riserva Naturale Provinciale del Padule di Fucecchio:
- a) è vietato lo svolgimento delle seguenti attività:
    - 1) la caccia;
    - 2) l'apertura di cave, miniere e discariche;
    - 3) la realizzazione di nuove opere edilizie;
    - 4) l'ampliamento di costruzioni esistenti;
    - 5) l'esecuzione di opere di trasformazione del territorio e cambiamenti di destinazione d'uso in contrasto con le finalità della riserva.
  - b) sono consentite, compatibilmente con le finalità di conservazione dell'integrità degli ambienti naturali della Riserva, le seguenti azioni:
    - 1) le utilizzazioni produttive tradizionali ed ecocompatibili;
    - 2) la realizzazione di attrezzature indispensabili al conseguimento delle finalità della Riserva;
    - 3) gli interventi di contenimento per la conservazione degli equilibri faunistici ed ambientali.
9. Gli interventi previsti dovranno seguire le disposizioni del “*Piano per il sostegno e lo sviluppo dell'agricoltura ecocompatibile, riferito all'area contigua della Riserva Naturale Provinciale del Padule di Fucecchio*”, predisposto dall'Unione di Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa (Settore Agricoltura, caccia e pesca) in collaborazione con l'U.O. Aree Protette e Biodiversità della Provincia di Firenze, che ha lo scopo di attuare le disposizioni regolamentari riguardanti gli aspetti agricoli.



**ART.44 – BENI CULTURALI**

1. Sono i beni tutelati ai sensi della Parte II, Titolo I, del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., e oggetto di notifica per interesse storico-artistico.

2. Per il Comune di Fucecchio sono individuati i seguenti beni culturali vincolati:

- a) Caserma dei Carabinieri, sito nel Comune di Fucecchio in Piazza Montanelli e distinto al N.C.E.U. al foglio n.61, part. 40 sub.3, part. 61 sub.5 e part. 62;
- b) Santuario della Madonna delle Vedute, sito nel Comune di Fucecchio in Via Dante e distinto al N.C.E.U. dal foglio n.61 part. speciale C;
- c) Monumento a Giuseppe Montanelli, sito nel Comune di Fucecchio in Piazza Montanelli e distinto al N.C.E.U. dal foglio n.61;
- d) Piazza Donnini, area ubicata tra Via Ramoni, Via Palagina, Via del Castello e Via dei Granai, distinta al N.C.E.U. dal foglio n.48, confinante con le partt. 46, 47, 48, 50, 57, 58, 101, 102, 106, 107, 111, 112 e 113 (tutela indiretta, ex art. 21 L. 1089/1939, ex art. 49 D.Lgs. n.4901999 e art. 45 D.Lgs. n.42/2004);
- e) Ponte a Cappiano e Immobili Contigui, complesso ubicato in Loc. Ponte a Cappiano, distinto al N.C.E.U. dal foglio n.48 partt. 114, 115, 116, 119, 120 e 121;
- f) Rocca o Castello Corsini, area ubicata nel Capoluogo, confinante con Piazza Vittorio Veneto, Via del Cassero, Via Mario Sbrilli, Via Sotto la Valle e Via del Roccone, distinta al N.C.E.U. dal foglio n.58 part. 296 sub.1, part. 271 sub.3, 4, 5 e 7, partt.298, 301, 302, 308, 319, 320 e al N.C.T. dal foglio n.58 partt. 271, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 310 311, 318, 320, 321, 327, 328, 330, 805, 806 e 808;
- g) Chiesa di San Giovanni Battista, sita nel Centro Storico di Fucecchio;
- h) Portineria e Uffici del Complesso Ospedaliero di Fucecchio, ubicati in Piazza Spartaco Lavagnini nel Centro Storico di Fucecchio e distinti al N.C.E.U. dal foglio n.58 part. 179;
- i) Convento della Vergine e Pertinenze, complesso confinante con Piazza della Vergine e Via delle Fornaci distinto al N.C.E.U. dal foglio n.59 con part. speciale A, partt. 80, 81 in parte e 319;
- j) Villa Lensi, sita in Fucecchio Loc. Ponte a Cappiano e distinto al N.C.E.U. dal foglio n.42 part. 47 in parte;
- k) Pieve di Santa Maria, Campanile, Casa Colonica e Compagnia, complesso ubicato in Loc. Massarella e distinto al N.C.E.U. dal foglio n.29, part. 31;
- l) Complesso Parrocchiale di San Pietro Apostolo, sito in Loc. Galleno in via della Chiesa e distinto al N.C.E.U. dal foglio n.23, partt. 7, 576, C e 9 subb.2 e 3;
- m) Chiesa, Campanile e Canonica del complesso immobiliare di San Pierino, sito in Piazza della Chiesa e distinto al N.C.E.U. dal foglio n.64, part. A subb.1, 2 e 3 e part. 1044;
- n) Relitto stradale della S.P. 111 “di Massarella” già via Nuova Pesciatina, sito in Località Massarella in via delle Cerbaie e distinto al N.C.T. al foglio n.21 part.478.

3. Per i beni culturali di cui al comma 2 è vietata ogni modificazione dell'assetto del territorio nonché qualsiasi opera edilizia, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

4. Sul territorio comunale sono presenti altri edifici religiosi per i quali non risulta lo specifico atto di vincolo, anche se per caratteristiche e datazione sono edifici assimilati a quelli vincolati e pertanto soggetti alla disciplina di tutela dell'art. 12 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

5. Gli interventi ammessi sui beni di cui al presente articolo sono sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza competente ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.





**ART.45 – BENI PAESAGGISTICI**

1. Sono i beni soggetti alle disposizioni della Parte III, Titolo I, del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., per i quali si applicano i disposti normativi del Capo 2B del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) per la disciplina paesaggistica (art. 143 del D.Lgs. n.42/2004 e art. 88 della L.R. 65/2014 e s.m.i.).
2. Per il Comune di Fucecchio, sono individuate le seguenti aree vincolate:
  - a) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142, c. 1, lett. c), del D.Lgs. n.42/2004);
  - b) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, o quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n.227 (art. 142, c. 1, lett. g), del D.Lgs. n.42/2004);
  - c) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n.448 (art. 142, c. 1, lett. i), del D.Lgs. n.42/2004 – area aggiunta con l'implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico adottato con Delibera del C.R. n.32 del 16/06/2009);
  - d) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 142, c. 1, lett. b), del D.Lgs. n.42/2004).
3. I perimetri delle suddette aree sono indicati, con finalità ricognitive negli elaborati del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, restano ferme le perimetrazioni delle aree tutelate per legge effettuate in sede di ricognizione progressiva del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).
4. Per le aree di interesse paesaggistico di cui al comma 2 è vietata ogni modificazione dell'assetto del territorio nonché qualsiasi opera edilizia, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
5. Gli interventi ammessi sui beni di cui al presente articolo sono sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

**ART.46 - VINCOLO IDROGEOLOGICO**

1. Sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni ricompresi nelle zone individuate ai sensi del R.D. del 30 dicembre 1923 n. 3267, nonché i terreni ricoperti da boschi ai sensi dell'art. 37 della L.R. n.39/2000 e s.m.i. (Legge forestale della Regione Toscana).
2. Sulle aree sottoposte a vincolo idrogeologico gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva autorizzazione/dichiarazione in base al tipo di intervento secondo quanto previsto dalla L.R. n.39/2000 e dal Regolamento forestale n.48/R di attuazione nonché dai regolamenti provinciali e comunali vigenti.

**ART.47 – CORRIDOI DI CONNESSIONE ECOLOGICO AMBIENTALE DELLA RETE DEI FIUMI**

1. Sono i corridoi di connessione ecologica ed ambientale corrispondenti ai tratti della rete dei fiumi ricadenti all'interno degli insediamenti, e non compresi nelle Aree sensibili di fondovalle o negli Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve ed aree naturali protette di interesse locale, di cui ai rispettivi artt. 3 e 10 delle norme del P.T.C.P.
2. I corridoi di cui al comma 1 sono disciplinati dall'art.9 delle norme del P.T.C.P., e sono individuati con apposito simbolo grafico nelle Carte dello Statuto del territorio e indicati nel documento QC 22 del medesimo.
3. Per il Comune di Fucecchio, è individuato quale Corridoio di connessione ecologica ambientale della rete dei fiumi, coerentemente con la Rete ecologica di cui al P.S., il tratto





del Rio di Fucecchio compreso entro il perimetro del centro abitato del Capoluogo, in corrispondenza della S.P. n.11 Pisana per Fucecchio.

**ART.48 – AREE NON IDONEE ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI A TERRA**

1. Con D.C.R. n.68/2011 la Regione Toscana ha approvato ai sensi dell'art.7, commi 1 e 3, della L.R. n.11/2011 e s.m.i., la perimetrazione delle aree non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra.
2. Le aree non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra sono individuate dall'allegato A alla L.R. n.11/2011 e s.m.i. consultabili sul sito della Regione Toscana.



## TITOLO III - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

### CAPO 1 – MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

#### ART.49 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

1. Le previsioni del R.U.C. si attuano mediante:
  - a) Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata di cui al Titolo V Capo II della L.R. 65/2014 e s.m.i., secondo le tipologie indicate al successivo art. 50;
  - b) interventi urbanistico-edilizi diretti convenzionati di cui al Titolo V Capo II della L.R. 65/2014 e s.m.i., sulla base di specifico titolo abilitativo subordinato alla stipula di apposita convenzione, secondo le tipologie indicate al successivo art. 52;
  - c) interventi urbanistico-edilizi diretti di cui al Titolo VI Capo II della L.R. 65/2014 e s.m.i., sulla base di specifico titolo abilitativo, secondo le tipologie indicate al successivo art.53;
  - d) interventi soggetti ad attività edilizia libera di cui al Titolo VI Capo II della L.R. 65/2014 e s.m.i..
2. Le aree soggette a Piani Attuativi o ad intervento diretto convenzionato sono aree non dotate delle opere di urbanizzazione e pertanto soggette alle limitazione dell'art. 5 delle presenti norme.
3. Le aree soggette a Piani Attuativi sono singolarmente disciplinate nelle “*Schede normative e di indirizzo progettuale*” (elaborato n. B.4.2) del R.U.C., cui si rimanda.
4. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del R.U.C., nonché le modalità definite dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento per l'Edilizia bio-eco Sostenibile.

#### ART.50 – PIANI ATTUATIVI

1. I Piani Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del R.U.C. ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
2. Le tipologie di Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, sono le seguenti:
  - a) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui all'art. 13 della L. n.1150/1942;
  - b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. n.167/1962 ed all'art.117 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
  - c) Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. n.865/1971 ed all'art.118 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
  - d) Piani di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 28 della L. n.457/1978 ed all'art.119 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
  - e) Piani di Lottizzazione di cui all'art. 28 della L. n.1150/1942 ed all'art.115 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
  - f) Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa di cui all'art.120 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
  - g) Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) di cui all'art.74 della L.R. 65/2014 e s.m.i., nei casi di cui all'art.166 delle presenti norme.
3. Le finalità, i contenuti e le procedure di approvazione dei Piani Attuativi sono quelli disciplinati dal Titolo V Capo II sezioni I e III della L.R. 65/2014 e s.m.i., nonché, per quanto riguarda i P.A.P.M.A.A., dal Titolo IV Capo III sezione II della L.R. 65/2014 e s.m.i., e dal relativo regolamento regionale contenente le disposizioni per il territorio rurale.



**ART.51 – SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE**

1. Il R.U.C. definisce con particolare simbologia grafica e codici numerici le aree sottoposte a specifici Piani Attuativi, ad eccezione dei P.A.P.M.A.A., laddove ammessi dalle presenti norme.
2. Nelle aree di cui al comma 1 il R.U.C. si attua mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro individuato dal R.U.C.
3. Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle indicazioni e prescrizioni contenute nelle Tavole B.2 e B.3 del Progetto (Serie B) del R.U.C. e nelle Schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'Elaborato "B.4.2" cui si rimanda.
4. Nelle Schede di trasformazione, per ciascuna area sottoposta a specifico Piano Attuativo, sono indicati:
  - a) l'ubicazione;
  - b) gli obiettivi da perseguire nella redazione dello strumento di intervento;
  - c) il dimensionamento degli interventi di nuova edificazione suddivisi per destinazione d'uso;
  - d) gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione;
  - e) la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;
  - f) le invarianti strutturali;
  - g) la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
  - h) le disposizioni e modalità di intervento.
5. Le indicazioni planimetriche contenute negli elaborati di progetto e afferenti alle Schede Progetto, salvo specifica prescrizione, sono da intendersi quale indirizzo progettuale, nel senso che lo studio di dettaglio in sede di Piano Attuativo, nel rispetto delle quantità massime (Sul, Sf, altezza massima, numero di piani) e minime (opere di urbanizzazione) inderogabili, può prevedere una diversa e migliore organizzazione distributiva adeguatamente motivata. Nello studio di dettaglio si dovrà in ogni caso tendere al massimo accorpamento delle aree verdi, anche con funzione di area di compensazione idraulica.
6. Nelle Tabelle dei Lotti liberi e nelle Schede Progetto, è inderogabile la Sul massima prevista, mentre il numero degli alloggi previsto, vincolante ai fini del calcolo delle superfici accessorie, è puramente indicativo dell'assetto planivolumetrico e tipologico dell'intervento. La tipologia pertanto dovrà essere oggetto di attenta valutazione all'atto della progettazione del Lotto o Comparto, tenendo conto che non potranno prevedersi alloggi con meno di n. 3 vani.
7. Qualora la previsione di trasformazione preveda l'insediamento di diverse destinazioni d'uso, queste ultime possono variare fino al 20% della Sul complessiva, purché non si determini un cambiamento dei rapporti di maggioranza. L'applicazione della flessibilità modifica l'articolazione percentuale delle destinazioni d'uso previste, ferma restando la Sul complessiva, senza che ciò costituisca variante al R.U.C.

**ART.52 – INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO**

1. In alcune aree non completamente dotate delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, il R.U.C. consente l'attuazione della previsione urbanistica mediante permesso a costruire convenzionato, mediante il quale l'avente titolo si impegna a realizzare le opere necessarie individuate negli elaborati.
2. Questo strumento di attuazione consente di rendere sostenibili gli interventi di minore complessità, senza l'obbligo di predisporre Piani Attuativi. In tali casi il rilascio del titolo abilitativo comprende anche le relative opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste all'art. 54 delle presenti norme.



**ART.53 – INTERVENTO DIRETTO**

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritta una delle forme di attuazione di cui agli articoli precedenti, il R.U.C. si attua per intervento diretto, secondo le disposizioni e le procedure di cui al Titolo VI Capo II della L.R. 65/2014 e s.m.i..
2. Nelle zone in cui l'attuazione del R.U.C. è sottoposta ad uno dei Piani di cui all'art. 50, una volta completata la procedura relativa allo strumento urbanistico di dettaglio, il Piano si attua per intervento diretto, secondo quanto previsto nella relativa convenzione.
3. Gli elaborati necessari per i progetti relativi ad interventi diretti (permessi di costruire o S.C.I.A.) sono stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale.

**ART.54 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Nelle more dell'approvazione di un apposito regolamento comunale, da adottare contestualmente al Regolamento Edilizio, che detti norme e modalità per la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria direttamente connesse agli interventi urbanistico-edilizi, si applica la disciplina transitoria di cui al presente articolo.
2. In riferimento al D.P.G.R. 2 febbraio 2007 n.2/R, sono definite componenti essenziali della qualità degli insediamenti :
  - a) le opere di urbanizzazione primaria;
  - b) le opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque;
  - c) gli impianti di smaltimento delle acque reflue;
  - d) le opere e le attrezzature necessarie alla messa in sicurezza della viabilità esistente;
  - e) le scale mobili, gli ascensori, le altre opere o infrastrutture esterne per l'abbattimento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell'accessibilità territoriale o urbana, e per l'interscambio con la rete del trasporto pubblico locale;
  - f) i sistemi di informazione per migliorare l'accessibilità ai servizi, quali punti di informazione per il pubblico, installazioni urbane con piante della città, stradario con la localizzazione dei principali servizi.
3. L'urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane.
4. Ai sensi dell'art. 62, comma 4, della L.R. 65/2014 e s.m.i., sono opere di urbanizzazione primaria:
  - a) strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;
  - b) spazi di sosta o di parcheggio;
  - c) reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, urbane o industriali ed i connessi impianti di trattamento;
  - d) opere e reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f) pubblica illuminazione;
  - g) spazi di verde attrezzato;
  - h) reti per il trasferimento dati.
5. L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Ai sensi dell'art. 62, comma 4, della L.R. 65/2014 e s.m.i., sono opere di urbanizzazione secondaria:
  - a) asili nido e scuole materne;
  - b) plessi scolastici per l'istruzione primaria e secondaria;
  - c) mercati di quartiere;
  - d) uffici comunali;



- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - f) impianti sportivi di quartiere;
  - g) centri sociali, attrezzature culturali pubbliche e sanitarie pubbliche;
  - h) le opere e le reti per l'adduzione e la distribuzione, il trattamento di acque destinate ad usi non idropotabili, provenienti dal riuso o dal recupero;
  - i) impianti di riciclo e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
  - j) aree verdi di quartiere e verde di uso pubblico di connessione con gli spazi aperti extraurbani;
  - k) strutture pubbliche di servizio o di supporto all'attività d'impresa, quali centri servizi, spazi per incubatori d'impresa, laboratori di ricerca, strutture e spazi destinate al coworking, esercizi polifunzionali;
  - l) edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica.
6. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate o adeguate di norma a cura e spese del soggetto attuatore dell'intervento, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita delle aree.
7. In attuazione dell'art. 16, c. 2-bis, del D.P.R. n.380/2001, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia comunitaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire, e non trova applicazione il D.Lgs. n.163/2006. E' quindi possibile per il privato eseguire direttamente le opere di urbanizzazione convenzionate, con scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.
8. La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è di norma effettuata dal Comune o da altri enti pubblici, per cui resta a carico del soggetto attuatore privato il versamento della relativa quota di oneri, salvo diversa determinazione in sede di convenzione.
9. L'impegno del titolare del permesso di costruire ad eseguire le opere di urbanizzazione è assunto mediante stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da redigersi a cura del soggetto attuatore, in conformità allo schema-tipo approvato dal Comune, con il quale il richiedente si obbliga, entro la data indicata nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà.
10. L'atto di cui al comma 10 va corredato da apposita fidejussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, o società di intermediazione finanziaria autorizzate), a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per un importo pari al valore lordo delle opere, aumentato del 30%, stimato sulla base del progetto esecutivo.
11. La garanzia fidejussoria rimarrà accesa fino a che non sarà eseguito il collaudo delle opere stesse; se questo avrà avuto esito favorevole il Comune autorizzerà lo svincolo della garanzia, negli altri casi sull'importo della fidejussione sarà trattenuto il corrispettivo del valore delle opere non eseguite, oppure la cifra necessaria al rifacimento di opere per le quali il collaudo non abbia avuto esito favorevole.

#### **ART.55 – PEREQUAZIONE URBANISTICA E COMPENSAZIONE**

1. In attuazione dell'art.100 della L.R. 65/2014 e s.m.i., nonché dell'art. 16 del relativo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 09/02/2007, n.3/R), il R.U.C. attua la perequazione urbanistica e la compensazione come strumenti finalizzati al perseguimento degli obiettivi individuati dal P.S. ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti oggetto di trasformazione.



2. La perequazione è finalizzata, in via prioritaria, al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
  - a) rimozione dei degradi nell'area urbana, costituiti da edifici incongrui, e riduzione dei rischi di aggravamento dei degradi presenti, tramite recupero in loco a diversa destinazione, non compatibile con il contesto;
  - b) recupero di aree dismesse in tessuti urbani con conseguente ripristino di equilibri ambientali, paesaggistici ed insediativi, tramite incremento di qualità urbana e di servizi;
  - c) contenimento del consumo di suolo e crescita insediativa solo nelle aree libere interne ai centri abitati o in quelle di loro margine;
  - d) incremento dei servizi urbani, ivi compresi gli spazi pubblici finalizzati all'aumento dei valori sociali dell'identità collettiva, dell'aggregazione e dell'integrazione.
3. A tal fine il R.U.C. stabilisce diritti edificatori attinenti la perequazione e i crediti compensativi, tramite:
  - a) Regole per la delocalizzazione di edifici incongrui, in connessione con il divieto di recuperare in loco, a diversa destinazione, detti fabbricati, in quanto non qualificabili come patrimonio da conservare;
  - b) Comparti edificatori per gli interventi di rilevanza urbanistica (nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica), normati nelle apposite schede normative e di indirizzo progettuale, ove sono individuati i diritti edificatori riconosciuti alla proprietà dei suoli ed i crediti compensativi a favore della collettività.
4. L'utilizzo dei diritti edificatori interessa:
  - a) Suoli di proprietà contigue e non, compresi nello stesso comparto urbanistico;
  - b) Suoli di proprietà non contigue e non comprese nello stesso comparto urbanistico, ma in ambiti di trasformazione collegati (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio).
5. Ai fini di cui ai commi precedenti, il R.U.C. individua specifici ambiti urbani ove il nuovo assetto morfologico e tipologico non fa riferimento ai confini proprietari, e le potenzialità di trasformazione, e i relativi obblighi, sono attribuiti indipendentemente dalla prevista collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree riservate per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
6. Gli ambiti di cui ai commi precedenti sono normati nelle apposite Schede normative e di indirizzo progettuale, elaborato B.4.2 del R.U.C., cui si rinvia.
7. Nella misura proporzionale dei diritti edificatori, sono ripartiti in ogni ambito:
  - a) i quantitativi di Suoli relativi alle singole funzioni previste;
  - b) le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;
  - c) la cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica o di interesse pubblico e tutte le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, ecc.;
  - d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
  - e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi, comprese le quote di compartecipazione spettanti per la compensazione idraulica.
8. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica, presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutazioni o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi, è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutazioni o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo, in applicazione dei criteri perequativi.
9. La realizzazione degli interventi inseriti negli ambiti di cui al presente articolo è soggetta a preventiva approvazione di Piani Attuativi. Ai sensi dell'art.231 della L.R. n.65/2014,





ulteriori e diversi interventi perequativi di iniziativa privata, da attivare al di fuori degli ambiti di cui al presente articolo, presupporranno la redazione di uno specifico Piano di Recupero e l'attivazione delle procedure di cui all'art.25 della medesima Legge Regionale ai fini della necessaria adozione di una variante al R.U. approvato. Tali interventi dovranno essere finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da oggettive condizioni di pericolosità (classe 4) geologica, sismica e idraulica, o da dimostrate condizioni che comunque ne limitino l'utilizzo; i relativi diritti edificatori dovranno essere trasferiti all'interno del limite degli insediamenti e della stessa U.T.O.E., ad eccezione degli interventi perequativi di iniziativa privata ricadenti nell'U.T.O.E. 3 e nell'U.T.O.E. 8 i cui relativi crediti edilizi potranno essere trasferiti nelle U.T.O.E. adiacenti, fatto salvo il rispetto del dimensionamento massimo previsto dal P.S. per le medesime.

10. E' sempre dovuto il reperimento degli standard di cui al D.M. n. 1444/1968.

11. Il R.U.C. individua puntualmente gli ambiti ove possono essere rilocalizzati i diritti edificatori residui, ambiti di atterraggio che non sono dotati di autonoma edificabilità, in quanto la quota di edificabilità propria, aggiuntiva alla Sul di atterraggio, viene attribuita nella fase di approvazione del relativo Piano Attuativo.

12. Fino all'avvenuta definizione del procedimento di approvazione del relativo piano attuativo, gli ambiti di atterraggio, benchè dotati di una residua potenzialità edificatoria, sono assimilati alle aree a Verde urbano di cui all'art.162 delle presenti norme, e le previsioni residue stesse non costituiscono diritto edificatorio.

13. A titolo di riepilogo si elencano i suddetti ambiti di decollo e di atterraggio, il cui dettaglio è contenuto nelle Schede normative e di indirizzo progettuale, elaborato B.4.2, cui si rinvia.

Ambiti di decollo	Ambiti di atterraggio
PA08-PA10-PA14-PA16	PA21
PA04-PA12-PA32	PA28
PA44	PA46
PA01-PA38-PA54-PA62	PA56

14. Il trasferimento dei diritti edificatori è effettuato con atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art.2643 n.2 bis del Codice Civile. L'Amministrazione Comunale provvederà ad istituire il Registro dei Diritti Edificatori, al fine di annotare, per ciascuna proprietà catastalmente interessata, i diritti edificatori generati dalla perequazione urbanistica.

#### **ART.56 – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

1. Ai sensi dell'art. 1, commi 258 e 259, della L. n. 244/2007, l'edilizia residenziale sociale è considerata uno standard aggiuntivo, sia da cedere gratuitamente al Comune, con aumento di volumetria premiale, sia in forma di alloggi a canoni concordati.

2. Per la definizione di alloggio sociale si fa riferimento al Decreto 22 aprile 2008.

3. L'edilizia residenziale sociale, quando prevista, è individuata all'interno degli ambiti di trasformazione, specificamente quantificata e regolamentata nelle Schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'Elaborato "B.4.2" del R.U.C.

4. Le modalità di applicazione saranno specificate per i singoli ambiti di trasformazione con apposita convenzione.

5. Concorrono inoltre alla quota complessiva di edilizia sociale i comparti edificatori già individuati come aree per l'Edilizia Economica e Popolare (PA06, PA25 e PA77).

6. Ad esclusione dei comparti di cui al comma precedente, nei quali gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei relativi Piani Attuativi, la quota di edilizia sociale costituisce quota-parte aggiuntiva degli oneri di urbanizzazione e può essere monetizzata secondo criteri e modalità che saranno stabilite con successivo atto della Giunta Comunale.



## CAPO 2 – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO

### ART.57 – CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le norme del presente capo valgono nel territorio comunale, fatta salva l'UTOE n.1 "*Città Storica*", ove valgono solamente per quanto non previsto dalle norme del Piano per il Centro Storico approvato con Delibera del C.C. n.78 del 22/09/1997, che qui si conferma.

### ART.58 – CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Gli interventi edilizi sono quelli previsti dalla legislazione nazionale e regionale, e si distinguono nelle seguenti categorie:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) interventi pertinenziali;
- f) addizioni volumetriche;
- g) sostituzione edilizia;
- h) demolizione senza ricostruzione;
- i) ristrutturazione urbanistica;
- j) nuova edificazione.

2. Il R.U.C. dettaglia le norme generali per una corretta ed univoca definizione degli interventi ammessi nell'ambito delle differenti categorie di intervento.

3. Con la classificazione del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV, Capo I delle presenti norme, il R.U.C. definisce particolari limitazioni agli interventi ammissibili.

### ART.59 – MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Comprendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Sono comprese le opere necessarie alla installazione di nuovi impianti tecnologici accessori se effettuata senza opere edilizie.

3. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

4. Fatte salve le prescrizioni del P.S., del R.U.C. e del Regolamento edilizio, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., gli interventi di manutenzione ordinaria sono eseguiti senza titolo abilitativo.

### ART.60 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, a condizione che siano rispettate le seguenti limitazioni:

- a) non alterino la volumetria complessiva dell'edificio;
- b) non comportino modifica della destinazione d'uso;
- c) non comportino alterazione del carattere architettonico e decorativo dell'edificio;
- d) non si configurino come un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione o alla trasformazione dell'intero organismo edilizio.



2. Ferme restando le limitazioni di cui al comma 1, sono opere di manutenzione straordinaria:

- a) le opere edilizie per la realizzazione, la modifica o il rifacimento di volumi tecnici;
- b) la realizzazione di nuovi impianti igienico sanitari o tecnologici;
- c) la realizzazione di chiusure, aperture ed altre modifiche alle partizioni murarie interne;
- d) gli interventi di consolidamento strutturale, sia in fondazione che in elevazione.

#### **ART.61 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Comprendono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

2. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

3. Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende:

- a) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
- b) la ricostituzione o il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili rispetto all'impianto originario;
- c) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite;
- d) la conservazione o il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;
- e) il consolidamento, la conservazione e l'eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati;
- f) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali originari, ammettendosi la loro sostituzione solo nel caso in cui sia dimostrata, attraverso l'analisi storico-critica di cui all'art. 70 delle presenti norme, l'effettiva impossibilità di recuperarli;
- g) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso la richiamata analisi storico-critica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

4. Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:

- a) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi il cui inserimento non comporta incremento della superficie utile lorda e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
- b) il mutamento di destinazione d'uso;
- c) la utilizzazione di spazi sottotetto esistenti, anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali con tecnologie conformi alle caratteristiche storico-architettoniche dell'organismo edilizio e ferma restando la quota di imposta delle medesime;
- d) le modifiche dei prospetti, o delle coperture, finalizzate al ripristino dei caratteri architettonici o tipologici dell'edificio, o comunque con essi compatibili;
- e) le opere che comportano variazione del numero delle unità immobiliari.

5. L'intervento di restauro e di risanamento conservativo non può, di norma, comportare incremento di superficie utile lorda, fatti salvi i casi di cui al comma 4 lettera "c" del



presente articolo. E' inoltre fatta eccezione per gli edifici di classe 1, quando l'incremento sia necessario per conseguire le finalità di cui alle lettere "a" e "b" del suddetto comma 4.

6. I progetti di restauro e di risanamento conservativo dovranno essere accompagnati dalla analisi storico-critica di cui all'art. 70 delle presenti norme, che dovrà contenere puntuale dimostrazione della compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.

7. Per gli edifici sottoposti a specifica tutela quali beni culturali ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, l'autorizzazione rilasciata dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs., attesta la compatibilità dell'intervento con i caratteri architettonici dell'edificio e con i suoi valori storico-artistici e lo qualifica pertanto come restauro. Ai fini della sua conformità al Regolamento Urbanistico, e quindi della sua ammissibilità, deve comunque essere accertata la sua rispondenza alle presenti norme per quanto attiene le trasformazioni non materiali dell'edificio.

#### **ART.62 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Comprendono gli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, compreso il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. Tali interventi comprendono altresì:

- a) demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza;
- b) gli interventi di demolizione e ricostruzione con la medesima sagoma dell'edificio preesistente, nonché quelli volti al ripristino di edifici crollati o demoliti, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.;
- c) demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con i materiali prescritti dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- d) interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n.5/2010.

3. La presente categoria di intervento, ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i., è suddivisa in c.d. "conservativa" di cui ai comma 1 e comma 2 lett. d) del presente articolo e "ricostruttiva" di cui al comma 2 lett. a), b) e c).

4. Non è consentita la ristrutturazione edilizia di edifici originariamente collocati entro il limite degli insediamenti, e ricostruiti, seppur nel resede di pertinenza, all'esterno di tale limite.

#### **ART.63 – RUDERI**

1. La ricostruzione di ruderi è ammessa su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone E3 ed E7 e delle aree a pericolosità idraulica, geologica o sismica 4, purché sia prodotta idonea documentazione storica, grafica, fotografica (accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del territorio; documentazione esistente e in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, Genio Civile, Archivio di Stato, Soprintendenza Beni Culturali e Paesaggistici; contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzioni di diritti reali sul bene; ecc.), che ne illustri con sufficiente chiarezza ubicazione e dimensione e purché siano ancora esistenti elementi strutturali incontrovertibili e vi sia l'esistenza in sito di



parti di edificio rimanenti che consentano una precisa ed inequivocabile identificazione dello stesso. Non assumono valore di prova ai fini delle disposizioni di cui al presente comma le prove testimoniali.

2. A seguito della dimostrazione di cui al comma 1, è ammessa la ricostruzione del volume documentato, senza ulteriori aumenti, utilizzando materiali e colori tipici del contesto cui si inseriscono, e secondo i criteri di edilizia sostenibile.

3. La ricostruzione dei ruderi può avvenire anche con spostamento sul resede di pertinenza, per motivate esigenze di rispetto delle distanze da strade, fabbricati e confini di proprietà.

4. Le destinazioni ammesse sono quelle previste dalla disciplina di zona in cui ricade il rudere.

5. I ruderi di fabbricati rurali facenti parte di aziende agricole, se ricostruiti, mantengono le funzioni agricole ivi compresa quella agrituristica.

#### **ART.64 – INTERVENTI PERTINENZIALI**

1. Per interventi pertinenziali si intendono le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinati in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e in genere non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti caratteristiche:

- a) sono destinati ad usi accessori;
- b) accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
- c) non determinano incremento del carico urbanistico;
- d) non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, salvo specifiche eccezioni previste dalla legge.

2. Le pertinenze sono sempre poste all'interno del medesimo lotto dell'edificio principale e presentano dimensioni modeste e ridotte rispetto al fabbricato cui ineriscono.

3. Non si computano ai fini degli ampliamenti ammessi dalle presenti norme, le piccole pertinenze costituite da manufatti in legno semplicemente appoggiati al terreno nelle aree a corredo di edifici esistenti e da utilizzarsi ad esclusivo servizio dei medesimi. Detti manufatti non possono avere superficie coperta superiore a mq. 6,00 ed altezza interna netta (Hin) superiore a ml. 2,20; dei medesimi non è consentito alcun diverso uso e la loro consistenza non può essere riutilizzata negli interventi edilizi che prevedano il recupero o il trasferimento di volumetrie. Tali particolari pertinenze sono tenute al rispetto delle distanze minime dai confini di ml. 1,50, salvo installazione sul confine in aderenza ad analogo manufatto previo accordo tra le parti e sono consentite esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici.

4. Nell'ambito dei resede di riferimento dei fabbricati posti nelle zone territoriali omogenee "E", possono essere realizzati contemporaneamente i manufatti di cui agli artt.64 comma 3, 174 commi 1-7 (per appezzamenti di superficie superiore a 500 mq) e 174 commi 8-9 delle presenti Norme; al di fuori dell'ambito dei resede di riferimento dei suddetti fabbricati, possano essere realizzati contemporaneamente i manufatti di cui agli artt.174 commi 1-7 (per appezzamenti di superficie superiore a 500 mq) e 174 commi 8-9 delle presenti Norme.

5. La realizzazione di volumi secondari di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici etc.), nella misura massima di mq. 20 di Superficie coperta (Sc) per alloggio, ove tali manufatti risultino assenti o presenti in quantità inferiore a mq. 20, fino al raggiungimento del suddetto limite, alle condizioni e ove previsti dalle presenti Norme, sono cumulabili con i parcheggi realizzabili ai sensi della L. 122/1989, in deroga, secondo la medesima Legge, ed esclusivamente all'interno del limite degli insediamenti, con esclusione delle zone territoriali omogenee "E".

6. Relativamente ai piccoli manufatti con funzioni accessorie di cui all'art.137 della L.R. 65/2014 e s.m.i., pur realizzabili in assenza di una qualsiasi istanza, è comunque prescritto il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio per le opere,



interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica, ed il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore, nonché il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali.

#### **ART.65 – ADDIZIONI VOLUMETRICHE**

1. Gli ampliamenti agli organismi edilizi esistenti, sono identificate come “addizioni volumetriche”. Tali addizioni :

- a) sono collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all’edificio di riferimento;
- b) rispettano i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), Sul, ecc.;
- c) sono determinanti per la eventuale modifica, contestuale o successiva, della destinazione d’uso della/e unità immobiliare/i di riferimento;
- d) sono determinanti, per caratteristiche dimensionali e/o configurazione, per la eventuale formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari;
- e) possono essere suscettibili di utilizzo autonomo, nonché di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, anche mediante successive trasformazioni;
- f) sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità, adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti.

2. L’ampliamento volumetrico, ove non associato ad interventi di sostituzione o ristrutturazione edilizia ricostruttiva e comunque entro il 20% del volume dell’edificio, ove espressamente previsto dal presente R.U.C., è consentito, purché in aderenza alla sagoma esistente, anche per edifici collocati entro il limite degli insediamenti nel caso in cui l’addizione volumetrica travalichi tale limite.

#### **ART.66 – SOSTITUZIONE EDILIZIA**

1. Comprendono gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d’uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lett. a) comma 2 dell’art.62, comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume.

2. Gli interventi di sostituzione edilizia degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree all’interno degli ambiti connotati da condizioni di degrado individuate dal R.U.C., sono ammessi esclusivamente tramite approvazione di un Piano di recupero del patrimonio edilizio.

3. Non è consentita la sostituzione edilizia di edifici originariamente collocati entro il limite degli insediamenti, e ricostruiti, seppur nel resede di pertinenza, all’esterno di tale limite.

#### **ART.67 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

1. Comprendono gli interventi rivolti alla rimozione fisica di edifici o manufatti senza che la loro potenzialità edificatoria possa essere comunque riutilizzata.

2. La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli sottoposti alla specifica classificazione di cui all’art.70, per i quali sono consentite





l'eliminazione di superfetazioni e le altre puntuali demolizioni rientranti nell'intervento di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art.61.

#### **ART.68 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. Comprendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi esclusivamente tramite approvazione di un Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente.
3. I piani di recupero del patrimonio edilizio, ferma restandone l'ammissibilità solo nel caso in cui sia rappresentata la maggioranza assoluta delle proprietà ricomprese nei relativi perimetri, per ragioni di pubblica utilità e unitarietà dell'intervento, nonché per conformità con i contenuti della disciplina sovraordinata, devono interessare l'intero perimetro degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ricadenti all'interno del perimetro delle zone connotate da condizioni di degrado, come individuate dal R.U.C., escludendo interventi parziali e non risolutivi delle condizioni di degrado determinate.
4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non possono prevedere contestuale incremento di volume o essere oggetto degli ampliamenti consentiti dalla L.R. 24/2009 e s.m.i.

#### **ART.69 – NUOVA COSTRUZIONE**

1. Comprendono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti, compreso:
  - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
2. Gli interventi di nuova edificazione sono considerati trasformazioni urbanistiche e edilizie, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio.



## TITOLO IV - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E DELLE TRASFORMAZIONI

### CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

#### ART.70 – CLASSIFICAZIONE DI VALORE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Il R.U.C. definisce la classificazione degli edifici esistenti sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento. Il livello di tutela è differenziato in funzione del pregio dell'edificio e si concretizza nella conseguente limitazione degli interventi ammissibili.
2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Capo, è contenuta nel repertorio di quadro conoscitivo denominato "*Schede edifici*", di cui agli elaborati del Quadro Conoscitivo A.1.2.
3. Gli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono distinti nelle seguenti classi di valore:
  - a) Classe 1: Edifici e/o complessi edilizi vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.;
  - b) Classe 2: Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico e ambientale;
  - c) Classe 3: Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico e ambientale;
  - d) Classe 4: Manufatti diffusi di pregio testimoniale.
4. Alle quattro classi di valore seguono gli Edifici non classificati, ovvero quelli di valore storico-architettonico e ambientale nullo, presenti negli elaborati A.1.3 "*Schede edifici*" del Quadro Conoscitivo.
5. In ottemperanza a quanto disposto dall'art.138, comma 1, della L.R. 65/2014 e s.m.i., i progetti degli interventi relativi agli immobili di cui al comma 3, appartenenti alle Classi 1, 2, 3 e 4, devono essere corredati di una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.
6. Tutti gli interventi ammessi debbono assicurare un'adeguata qualificazione dei progetti proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive. E' prescritta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente Capo.
7. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti (pavimentazioni, arredi, vegetazione, ecc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente.
8. Gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, ecc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio. Per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.
9. In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitalizzazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le Schede del patrimonio edilizio esistente. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica



degli organi tecnici e consultivi, con Delibera del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al R.U.C.

10. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del R.U.C. di una classe di valore ad edifici e/o manufatti, non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi.

#### **ART.71 – EDIFICI DI CLASSE 1**

1. Sono gli edifici notificati, soggetti a tutela ai sensi della parte seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.), per identità storica, culturale, ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.

2. Sugli edifici di Classe 1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui agli artt.59-60-61 delle presenti norme, previo conseguimento dell'autorizzazione di cui all'art. 21 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

3. Anche quando il tipo di intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, l'intervento dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro, al fine di perseguire la conservazione degli elementi risultanti dal processo storico, di inibire eventuali processi di degrado fisico e di valorizzare gli elementi significativi del manufatto.

4. I progetti edilizi dovranno assicurare un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive. L'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, dovranno essere coerenti e compatibili con quelle originarie, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

5. In tali immobili le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con il singolo edificio e con le sue esigenze di tutela.

6. Sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari. In relazione a tale fine è ammessa la deroga agli standard igienico-sanitari, ivi compresi i rapporti illuminotecnici.

#### **ART.72 – EDIFICI DI CLASSE 2**

1. Sono gli edifici di particolare interesse storico-artistico, monumentale e architettonico assimilati agli immobili di Classe 1 non oggetto di vincolo notificato.

2. Sugli edifici di Classe 2 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui agli artt.59-60-61 delle presenti norme.

3. Anche quando il tipo di intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, l'intervento dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro, al fine di perseguire la conservazione degli elementi risultanti dal processo storico, di inibire eventuali processi di degrado fisico e di valorizzare gli elementi significativi del manufatto.

4. Gli interventi edilizi sono finalizzati alla conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, introducendo solo trasformazioni compatibili e coerenti con l'impianto morfo-tipologico dell'edificio e/o complesso edilizio, con i materiali, i caratteri costruttivi e gli elementi decorativi originari, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

5. In tali immobili le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con il singolo edificio e con le sue esigenze di tutela.



Sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari. In relazione a tale fine è ammessa la deroga agli standard igienico-sanitari, ivi compresi i rapporti illuminotecnici.

#### **ART.73 – EDIFICI DI CLASSE 3**

1. Sono gli edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale.

2. Sugli edifici di Classe 3 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, con esclusione degli interventi previsti dall'art. 62 comma 2 lettera a) delle presenti norme, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica di cui all'art. 70. Ove la stessa relazione dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi degli elementi di valore di cui al comma 1, sulle stesse porzioni sono ammissibili tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia.

3. I progetti edilizi debbono assicurare un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive tipiche della zona, introducendo solo trasformazioni compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio, nonché con il contesto di riferimento, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

#### **ART.74 – EDIFICI DI CLASSE 4**

1. Sono tutti quei manufatti minori di valore storico e/o architettonico e/o testimoniale, quali marginette, chiesine, tabernacoli, edicole e nicchie, legati alla religiosità e alla devozione della comunità di Fucecchio, che costituiscono testimonianza di epoche diverse e contribuiscono all'identità dei luoghi.

2. Sui manufatti di Classe 4 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui agli artt.59-60-61 delle presenti norme.

3. Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, relativamente a quei manufatti, con valenza identitaria, segnalati nella schedatura e corrispondenti ad un periodo recente, che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative ed architettoniche tali da determinare il mantenimento con quei caratteri costruttivi (forma e materiali), ma significativi per la lettura del territorio. Nella nuova proposizione si dovrà tenere conto del contesto di riferimento.

4. Gli interventi di trasformazione edilizia dovranno essere coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto, garantire l'integrazione paesaggistica attraverso il mantenimento dei valori identificativi del paesaggio, nonché il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario.

#### **ART.75 – EDIFICI NON CLASSIFICATI**

1. Sono gli edifici privi di valore architettonico, indipendentemente dall'epoca di edificazione, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

2. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla disciplina di zona cui appartengono.

3. Gli interventi di trasformazione edilizia debbono assicurare un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, garantendo l'integrazione con il contesto e il



mantenimento dei valori identificativi del paesaggio, nonché il mantenimento dei caratteri tipologici, architettonici e identitari del patrimonio insediativo.

#### **ART.76 – PROCEDIMENTO DI CLASSIFICAZIONE**

1. Per gli edifici privi di classificazione, non presenti nella schedatura, può essere attribuita dall'Amministrazione Comunale una specifica classe, in coerenza con quelle di valore di cui all'art.70, comma 3 delle presenti norme, a seguito della presentazione da parte dell'interessato della seguente documentazione:

- a) estratto di mappa catastale e del vigente R.U.C. con l'individuazione dell'immobile interessato;
- b) rilievo dell'edificio in scala 1:50 o 1:100 (piante, prospetti e sezioni);
- c) relazione tecnico-descrittiva comprensiva della scheda di rilievo predisposta e allegata;
- d) documentazione fotografica a colori di tutti i fronti, con planimetria dei punti di scatto;
- e) documentazione sull'epoca di costruzione.

2. Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute, l'Amministrazione Comunale assume ogni determinazione in merito, con apposita Delibera del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

#### **CAPO 2 – DISCIPLINA DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE**

##### **ART.77 – DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A"**

1. Sono parti del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere specifico di documento storico tipologico e di valore architettonico-ambientale, ivi comprese le aree circostanti e gli spazi di pertinenza che possono considerarsi loro parti integranti. Si rilevano le seguenti sottozone sulla base di caratteri omogenei:

- a) A1 - Tessuto storico;
- b) A2 - Tessuto storicamente consolidato;
- c) A3 - Edilizia storica isolata.

##### **ART.78 – "A1" - TESSUTO STORICO**

1. Comprende:

- a) il nucleo edilizio storico del Capoluogo, di origine medievale, compatto sul versante sud, generato dalla viabilità di crinale del colle, aperto invece sul versante nord, costituito dalle propaggini del Parco Corsini e dai ciglionamenti a nord del complesso ospedaliero;
- b) il nucleo edilizio storico centrale di Ponte a Cappiano, distribuito ai margini di Piazza Donnini e del Ponte Mediceo.

2. L'Amministrazione Comunale, in coerenza con i contenuti statuari e strategici del P.S., entro un anno dall'approvazione del R.U.C., provvederà alla verifica e all'adeguamento del Piano per il Centro Storico vigente, ai sensi del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. n.1/2005, potenziandone la funzione di quadro organico di riferimento, dal quale derivare strumenti attuativi parziali.

3. Nelle more dell'adempimento di cui al comma 2, si applicano le disposizioni del Piano per il Centro Storico vigente e quelle transitorie del presente articolo, le quali regolano in via transitoria le destinazioni d'uso ammesse degli immobili e le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

4. Tutti gli interventi debbono garantire la conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente, nonché la



configurazione e gli elementi costitutivi e qualificanti degli spazi pubblici, al fine di facilitarne la frequentazione ed il mantenimento di servizi e attività.

5. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I Capo 3 delle presenti norme, nelle zone A1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
- b) artigianale complementare alla residenza;
- c) commerciale di vicinato;
- d) pubblici esercizi;
- e) turistico-ricettiva;
- f) direzionale e di servizio.

6. Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.

7. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I Capo 3 e per destinazioni che si pongono in rapporto con un contesto sufficientemente vasto e, comunque, secondo l'intrinseca "offerta di spazio" dei manufatti stessi, vietando gli usi che siano in aperto contrasto con le destinazioni originarie delle strutture esistenti, comprese le variazioni d'uso dei piani terra e seminterrati finalizzate all'utilizzo abitativo. Sono comunque confermate le attività esistenti.

8. Le attività esistenti che, all'entrata in vigore delle presenti norme, risultino legittimamente insediate sono confermate. Gli edifici e/o manufatti sede delle suddette attività, se diverse dalle destinazioni elencate al comma 5, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

9. In tali zone il R.U.C. si attua mediante:

- a) Piani di recupero del patrimonio edilizio, relativamente alle trasformazioni diverse da quelle previste alle successive lett. b) e c);
- b) interventi diretti, relativamente alle trasformazioni di cui agli artt. 61 e 62 comma 1 e comma 2 lett. d);
- c) interventi soggetti ad attività edilizia libera, relativamente alle trasformazioni di cui agli artt. 59 e 60 delle presenti norme.

10. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di valore, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla specifica disciplina.

11. Sugli edifici non classificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva con esclusione degli interventi previsti dall'art. 62 comma 2 lettera a) delle presenti norme se comportanti variazione dell'ubicazione nel sedere di riferimento.

12. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui al comma precedente e di sostituzione edilizia, senza contestuale incremento di volume, dietro la presentazione di un Piano di recupero che dimostri la coerenza e l'organicità della soluzione progettuale adottata, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi del tessuto e gli allineamenti prevalenti dell'edificato preesistente e predominante, e/o superare le altezze degli edifici adiacenti.

13. Non è consentito l'incremento dei volumi e della Sul degli edifici esistenti.

14. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di dimensione inferiore a 60 mq. di Sul.

15. È prescritto il restauro e la conservazione integrale di tutti gli elementi, anche parziali, che rivestono interesse storico e documentario negli spazi pubblici e nelle pertinenze private che si affacciano su di essi, quali tabernacoli, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, insegne.

16. Non è ammessa la sostituzione delle pavimentazioni lastricate tipiche e/o di riconosciuto valore storico degli spazi pubblici e privati, per le quali è invece prescritto il restauro o il ripristino.





17. E' ammessa la realizzazione delle reti tecnologiche, compatibilmente con le normative vigenti e nel rispetto della sicurezza statica e sismica, interrato o incassate nella muratura.

18. E' vietata l'eliminazione o la riduzione di superfici a verde sia pubbliche sia private. A tal fine i progetti edilizi dovranno essere corredati da appositi elaborati grafici relativi alle aree di pertinenza che documentino l'andamento altimetrico del terreno, la presenza di specie autoctone, l'indicazione delle opere previste.

#### **ART.79 – "A2" - TESSUTO STORICAMENTE CONSOLIDATO**

1. Sono aree urbane, in cui prevale una edificazione morfologicamente integrata e contigua a quella del "Tessuto storico", caratterizzate da sistemi insediativi lineari disposti lungo la viabilità storica, e costituenti degli insiemi di valore storico-culturale e ambientale.

2. Tutti gli interventi debbono garantire la conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente, mirare alla riqualificazione e valorizzazione degli spazi aperti in termini di vivibilità e fruibilità, e migliorare il rapporto con i luoghi della centralità urbana, puntando al mantenimento e all'introduzione equilibrata di servizi di base e attrezzature di supporto alla residenza.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I Capo 3 delle presenti norme, nelle zone A2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
- b) artigianale complementare alla residenza;
- c) commerciale di vicinato;
- d) pubblici esercizi;
- e) direzionale e di servizio.

4. Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.

5. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I Capo 3.

6. Le attività esistenti non conformi alle destinazioni d'uso ammesse che, alla data di adozione delle presenti norme, siano legittimamente insediate sono confermate. A tal fine gli edifici e/o manufatti sede delle suddette attività possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.

8. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di valore, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla specifica disciplina.

9. Sugli edifici non classificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva con esclusione degli interventi previsti dall'art. 62 comma 2 lettera a) delle presenti norme se comportanti variazione dell'ubicazione nel resede di riferimento.

10. Sono inoltre ammessi:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui al comma precedente e sostituzione edilizia, dietro la presentazione di una istanza corredata da uno specifico studio del tessuto storicamente consolidato, che dimostri la coerenza e la organicità della soluzione progettuale adottata, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi del tessuto e gli allineamenti prevalenti dell'edificato preesistente e predominante, e/o superare le altezze degli edifici adiacenti;
- b) recuperi, previo demolizione-ricostruzione, dei volumi relativi agli annessi ed alle superfetazioni edilizie esistenti.

11. I recuperi volumetrici di cui al comma 9, lettera b) dovranno essere realizzati esclusivamente sul retro dell'edificio, e realizzati in un volume unico da terra a tetto, garantendo la definizione di un organismo architettonico omogeneo e coerente con l'edificato contermino.



12. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di dimensione inferiore a 60 mq. di Sul.

13. Nelle aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi ricadenti nelle aree A2 sono altresì consentiti, se destinati all'uso residenziale, i seguenti interventi:

- a) la realizzazione di volumi secondari di pertinenza entro o fuori terra (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), nella misura massima di mq. 20 di Superficie coperta (Sc) per alloggio, ove tali manufatti risultino assenti o presenti in quantità inferiore a mq. 20, fino al raggiungimento del suddetto limite, ed a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml.;
- b) in alternativa agli interventi di cui alla lettera precedente, la realizzazione di volumi interrati e seminterrati (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), purché all'interno della proiezione dell'edificio e per un solo piano interrato;
- c) le autorimesse pertinenziali da realizzarsi ai sensi dell'art.9 della L. 122/1989 e s.m.i.;
- d) sistemazioni a verde, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I percorsi interni e gli spazi di servizio devono essere trattati in griglie in c.a. autobloccanti rinverdate o in brecciolino di cava, oppure pavimentati in lastre di pietra locale o di cemento, rispettando comunque il criterio che la quota degli spazi di pertinenza non permeabili, non può superare il valore del 25% della superficie totale degli stessi spazi.

14. Per i volumi secondari di pertinenza esistenti è consentita, solo al fine di migliorare l'assetto morfologico e funzionale dell'area di intervento, la loro demolizione, totale o parziale, e ricostruzione con volume e Sul non superiori a quelli esistenti.

#### **ART.80 - "A3" - EDILIZIA STORICA ISOLATA**

1. Comprende edifici con tipologia di villa o palazzina monofamiliare, singoli o aggregati con edifici secondari, caratterizzati da inscindibile unità con spazi aperti privati attrezzati a parco o giardino, che costituiscono complessi con identità storico-culturale definita da particolari qualità architettoniche e ambientali.

2. Tutti gli interventi debbono garantire la conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente, nonché la configurazione e gli elementi costitutivi e qualificanti degli spazi aperti.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I Capo 3 delle presenti norme, nelle zone A3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
- b) direzionale e di servizio;
- c) turistico-ricettivo extra-alberghiero.

4. Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.

5. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I Capo 3. Saranno in particolare ammessi i tipi di destinazioni pre-esistenti, secondo l'intrinseca "offerta di spazio" dei manufatti stessi, vietando quelle destinazioni che siano in aperto contrasto con la natura e le prestazioni originarie delle strutture esistenti.

6. In tali zone il R.U.C. si attua mediante:

- a) Piani di recupero del patrimonio edilizio, relativamente alle trasformazioni diverse da quelle previste alle successive lett. b) e c);
- b) interventi diretti, relativamente alle trasformazioni di cui agli artt. 61 e 62 comma 1 e comma 2 lett. d);
- c) interventi soggetti ad attività edilizia libera, relativamente alle trasformazioni di cui agli artt. 59 e 60 delle presenti norme.



7. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di valore, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla specifica disciplina
8. Sugli edifici non classificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa.
9. Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia, dietro la presentazione di un Piano di recupero che dimostri la coerenza e la organicità della soluzione progettuale adottata, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi dei complessi edilizi.
10. Non è consentito l'incremento dei volumi e della Sul degli edifici esistenti.
11. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di dimensione inferiore a 60 mq. di Sul.
12. Nei parchi e nei giardini delle ville o palazzine individuati, sono vietati gli interventi che alterino i caratteri originari relativi al disegno e alla distribuzione volumetrica delle masse arboree, nonché alle specie vegetali esistenti.
13. E' prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle strutture arboree caratterizzanti i viali di accesso agli edifici di valore.

#### **ART.81 – DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B"**

1. Sono parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, a prevalente destinazione residenziale, e morfologicamente strutturate con carattere di tessuto. Si rilevano le seguenti sottozone sulla base di caratteri omogenei:
  - a) B1 - Tessuto urbano consolidato;
  - b) B2 - Tessuto urbano consolidato unitario;
  - c) B3 - Tessuto urbano consolidato unitario pubblico;
  - d) B4 - Edilizia residenziale interclusa nel tessuto produttivo;
  - e) B5 - Tessuto urbano di frangia;
  - f) B6 - Nuclei edilizi minori;
  - g) B7 - Edilizia di matrice rurale residuale;
  - h) B8 - Edilizia minore;
  - i) B9 - Tessuto di matrice rurale consolidato;
  - j) B10 - Lotti liberi;
  - k) BE – Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a piano attuativo.
2. Negli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione, l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a:
  - a) l'altezza degli edifici adiacenti nelle zone B1, B2 e B3;
  - b) 7,00 ml nelle zone B4, B5, B6, B7, B8 e B9.

#### **ART.82 – "B1" - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

1. Comprende tessuti ad impianto di datazione prevalentemente recente (con edilizia dal 1960 ad oggi), caratterizzati per la presenza di isolati aperti, o da edificazione compatta ma con elementi di discontinuità, con limitate relazioni strada-edificio, edifici isolati in aree non sature e con aree pertinenziali libere, ove insistono in prevalenza edifici mono o bifamiliari, nonché edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che vedono prevalere i caratteri privati su quelli condominiali, comunque solidamente strutturati al tessuto urbano.
2. Tutti gli interventi debbono valorizzare i tessuti attraverso azioni mirate al recupero e alla rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio, e migliorare il rapporto con i luoghi della centralità urbana, puntando al mantenimento e all'introduzione equilibrata di servizi di base e attrezzature di supporto alla residenza, e promuovendo l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologiche ed impiantistiche atte a garantire una qualità edilizia sostenibile.



3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone B1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) residenziale;
  - b) artigianale complementare alla residenza;
  - c) commerciale di vicinato;
  - d) pubblici esercizi;
  - e) direzionale e di servizio.
4. Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.
5. Le destinazioni di cui al comma 3, lettere b), c) e d), sono consentite anche ai piani primi degli edifici, esclusivamente quali estensioni dei piani terreni e purché esista un accesso diretto alla viabilità principale.
6. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3.
7. Le attività esistenti non conformi alle destinazioni d'uso ammesse che, alla data di adozione delle presenti norme, siano legittimamente insediate sono confermate. A tal fine gli edifici e/o manufatti sede delle suddette attività possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.
9. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di cui all'art. 70 delle presenti norme, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla disciplina di cui agli artt. 71-72-73-74.
10. Sugli edifici non classificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.
11. Sugli edifici abitativi non classificati sono inoltre ammessi:
  - a) interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente R.U.C., comunque fino ad un massimo di 70 mq. I suddetti interventi possono essere realizzati esclusivamente sugli edifici abitativi di tipologia mono o bifamiliare, nonché sugli edifici di tipologia diversa dalle precedenti, qualora questi ultimi abbiano una Sul inferiore a 350 mq. Gli ampliamenti di cui al presente punto dovranno essere realizzati preferibilmente sul retro dell'edificio, comunque con esclusione dei fronti su strada, in un volume unico da terra a tetto, garantendo la definizione di un organismo architettonico omogeneo e coerente con l'edificato contermino;
  - b) interventi di sostituzione edilizia, con possibilità di ampliamento fino al massimo del 35% della Sul dell'edificio preesistente, a condizione che la Sc risultante non sia maggiore del 50% della Superficie fondiaria (Sf) del lotto, e purché la soluzione progettuale adottata non alteri o pregiudichi la percezione dei caratteri fondativi del tessuto e gli allineamenti prevalenti dell'edificato preesistente e predominante, e/o non superi le altezze degli edifici adiacenti;
  - c) la sopraelevazione di un piano per gli edifici a un solo piano fuori terra interni a tessuti edilizi con carattere prevalentemente pluri-piano. La sopraelevazione, che dovrà avvenire sul perimetro del fabbricato esistente, riguarda esclusivamente il fabbricato principale di ogni proprietà, dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo, ed è alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b).
12. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di dimensione inferiore a 60 mq. di Sul.
13. Nelle aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi ricadenti nelle aree B1 sono altresì consentiti, se destinati all'uso residenziale, i seguenti interventi:



- a) la realizzazione di volumi secondari di pertinenza entro o fuori terra (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), nella misura massima di mq. 20 di Superficie coperta (Sc) per alloggio, ove tali manufatti risultino assenti o presenti in quantità inferiore a mq. 20, fino al raggiungimento del suddetto limite, ed a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml.;
- b) in alternativa agli interventi di cui alla lettera precedente, la realizzazione di volumi interrati e seminterrati (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), purché all'interno della proiezione dell'edificio e per un solo piano interrato;
- c) le autorimesse pertinenziali da realizzarsi ai sensi dell'art.9 della L. 122/1989 e s.m.i.;
- d) sistemazioni a verde, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I percorsi interni e gli spazi di servizio devono essere trattati in griglie in c.a. autobloccanti rinverdite o in brecciolino di cava, oppure pavimentati in lastre di pietra locale o di cemento, rispettando comunque il criterio che la quota degli spazi di pertinenza non permeabili, non può superare il valore del 25% della superficie totale degli stessi spazi.

#### **ART.83 – "B2" - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO UNITARIO**

1. Comprende i tessuti urbani a progettazione urbanistica unitaria di carattere privato, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, oggetto di Piani Attuativi:
  - a) realizzati o in corso di realizzazione;
  - b) approvati.
2. Tutti gli interventi debbono creare un rapporto di continuità con i tessuti consolidati e garantire la formazione di fronti urbani compatti, la densificazione dei tessuti, la riorganizzazione degli spazi aperti, il riordino e la razionalizzazione della viabilità interna, la dotazione di attrezzature e servizi, promuovendo l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologiche ed impiantistiche atte a garantire una qualità edilizia sostenibile.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone B2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, salvo specifiche limitazioni o estensioni previste dai Piani Attuativi approvati:
  - a) residenziale;
  - b) artigianale complementare alla residenza;
  - c) commerciale di vicinato;
  - d) pubblici esercizi;
  - e) direzionale e di servizio.
4. Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.
5. Le destinazioni di cui al comma 3, lettere b), c) e d), sono consentite solo nei piani terreni degli edifici, purché esista un accesso diretto alla viabilità principale.
6. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3, compatibilmente con l'impianto tipologico e strutturale esistente e nel rispetto della dotazione di almeno un posto auto per ciascun alloggio.
7. Le attività esistenti non conformi alle destinazioni d'uso ammesse che, alla data di adozione delle presenti norme, siano legittimamente insediate sono confermate. A tal fine gli edifici e/o manufatti sede delle suddette attività possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.
9. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.
10. Successivamente alla scadenza delle convenzioni urbanistiche che hanno disciplinato gli interventi unitari del presente articolo e al completamento delle relative opere di



urbanizzazione, entro i termini di validità dei Piani Attuativi originari, per i lotti non edificati sono sempre ammessi interventi di nuova costruzione, nella misura dei parametri urbanistici, edilizi e delle disposizioni previste dai medesimi Piani, assicurando sempre e comunque la coerenza architettonica ed il corretto rapporto con i caratteri fondativi del tessuto realizzato.

11. Successivamente alla scadenza delle convenzioni urbanistiche che hanno disciplinato gli interventi unitari del presente articolo e al completamento delle relative opere di urbanizzazione, sugli edifici abitativi sono inoltre ammessi interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente R.U.C., comunque fino ad un massimo di 70 mq. I suddetti interventi possono essere realizzati esclusivamente sugli edifici abitativi di tipologia mono o bifamiliare, nonchè sugli edifici di tipologia diversa dalle precedenti, qualora questi ultimi abbiano una Sul inferiore a 350 mq. Gli ampliamenti di cui al presente comma dovranno essere realizzati preferibilmente sul retro dell'edificio, comunque con esclusione dei fronti su strada, in un volume unico da terra a tetto, garantendo la definizione di un organismo architettonico omogeneo e coerente con l'edificato contermina.

12. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di dimensione inferiore a 60 mq. di Sul.

#### **ART.84 - "B3" - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO UNITARIO PUBBLICO**

1. Comprende tessuti urbani a progettazione unitaria pubblica e le aree PEEP, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, oggetto di Piani Attuativi:

- a) realizzati o in corso di realizzazione;
- b) approvati.

2. Tutti gli interventi debbono creare un rapporto di continuità con i tessuti consolidati e garantire la formazione di fronti urbani compatti, la densificazione dei tessuti, la riorganizzazione degli spazi aperti, il riordino e la razionalizzazione della viabilità interna, la dotazione di attrezzature e servizi, promuovendo l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologiche ed impiantistiche atte a garantire una qualità edilizia sostenibile.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone B3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, salvo specifiche limitazioni o estensioni previste dai Piani Attuativi approvati:

- a) residenziale;
- b) artigianale complementare alla residenza;
- c) commerciale di vicinato;
- d) pubblici esercizi;
- e) direzionale e di servizio.

4. Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.

5. Le destinazioni di cui al comma 3, lettere b), c) e d), sono consentite solo nei piani terreni degli edifici, purché esista un accesso diretto alla viabilità principale.

6. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3, compatibilmente con l'impianto tipologico e strutturale esistente e nel rispetto della dotazione di almeno un posto auto per ciascun alloggio.

7. Le attività esistenti non conformi alle destinazioni d'uso ammesse che, alla data di adozione delle presenti norme, siano legittimamente insediate sono confermate. A tal fine gli edifici e/o manufatti sede delle suddette attività possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.

9. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.





10. Successivamente alla scadenza delle convenzioni urbanistiche che hanno disciplinato gli interventi unitari del presente articolo e al completamento delle relative opere di urbanizzazione, entro i termini di validità dei Piani Attuativi originari, per i lotti non edificati sono sempre ammessi interventi di nuova costruzione, nella misura dei parametri urbanistici, edilizi e delle disposizioni previste dai medesimi Piani, assicurando sempre e comunque la coerenza architettonica ed il corretto rapporto con i caratteri fondativi del tessuto realizzato.

11. Successivamente alla scadenza delle convenzioni urbanistiche che hanno disciplinato gli interventi unitari del presente articolo e al completamento delle relative opere di urbanizzazione, sugli edifici abitativi sono inoltre ammessi interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente R.U.C., comunque fino ad un massimo di 70 mq. I suddetti interventi possono essere realizzati esclusivamente sugli edifici abitativi di tipologia mono o bifamiliare, nonchè sugli edifici di tipologia diversa dalle precedenti, qualora questi ultimi abbiano una Sul inferiore a 350 mq. Gli ampliamenti di cui al presente comma dovranno essere realizzati preferibilmente sul retro dell'edificio, comunque con esclusione dei fronti su strada, in un volume unico da terra a tetto, garantendo la definizione di un organismo architettonico omogeneo e coerente con l'edificato contermino.

12. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di dimensione inferiore a 60 mq. di Sul.

#### **ART.85 - "B4" - EDILIZIA RESIDENZIALE INTERCLUSA NEL TESSUTO PRODUTTIVO**

1. Comprende preesistenti aggregati urbani o singoli edifici a destinazione prevalentemente residenziale, interstiziali al tessuto produttivo.

2. Tutti gli interventi debbono promuovere la riqualificazione ambientale dei nuclei residenziali interstiziali al tessuto produttivo, e favorire la loro conversione ad usi compatibili con il carattere prevalente della zona.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, all'interno delle zone B4 sono ammesse, oltre alla residenza, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) artigianale;
- b) commerciale di vicinato;
- c) direzionale e di servizio.

4. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3.

5. Le attività esistenti non conformi alle destinazioni d'uso ammesse che, alla data di adozione delle presenti norme, siano legittimamente insediate sono confermate. A tal fine gli edifici e/o manufatti sede delle suddette attività possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.

7. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di cui all'art. 70 delle presenti norme, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla disciplina di cui agli artt. 71-72-73-74.

8. Sugli edifici non classificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.

9. Sono inoltre ammessi, se finalizzati al cambio di destinazione da residenziale a artigianale, commerciale di vicinato, direzionale e di servizio, interventi di sostituzione edilizia nella misura della Sul dell'edificio preesistente, con Sc risultante non maggiore del 50% della Superficie fondiaria (Sf) del lotto, e purché non siano superate le altezze degli edifici adiacenti.

10. Sugli edifici abitativi non classificati sono ammessi interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla



data di entrata in vigore del presente R.U.C., comunque fino ad un massimo di 70 mq. I suddetti interventi possono essere realizzati esclusivamente sugli edifici abitativi di tipologia mono o bifamiliare, nonché sugli edifici di tipologia diversa dai precedenti, qualora questi ultimi abbiano una Sul inferiore a 350 mq. Gli ampliamenti di cui al presente comma dovranno essere realizzati preferibilmente sul retro dell'edificio, comunque con esclusione dei fronti su strada, in un volume unico da terra a tetto, garantendo la definizione di un organismo architettonico omogeneo e coerente con l'edificato contermino.

11. Sugli edifici abitativi non classificati è inoltre ammessa la sopraelevazione di un piano per edifici a un solo piano fuori terra interni a tessuti edilizi con carattere prevalentemente pluri-piano. La sopraelevazione, che dovrà avvenire sul perimetro del fabbricato esistente, riguarda esclusivamente il fabbricato principale di ogni proprietà, dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo, ed è alternativa agli interventi di cui al comma precedente.

12. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di dimensione inferiore a 60 mq. di Sul.

13. Nelle aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi ricadenti nelle aree B4 sono altresì consentiti, se destinati all'uso residenziale, i seguenti interventi:

- a) la realizzazione di volumi secondari di pertinenza entro o fuori terra (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), nella misura massima di mq. 20 di Superficie coperta (Sc) per alloggio, ove tali manufatti risultino assenti o presenti in quantità inferiore a mq. 20, fino al raggiungimento del suddetto limite, ed a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml.;
- b) in alternativa agli interventi di cui alla lettera precedente, la realizzazione di volumi interrati e seminterrati (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), purché all'interno della proiezione dell'edificio e per un solo piano interrato;
- c) le autorimesse pertinenziali da realizzarsi ai sensi dell'art.9 della L. 122/1989 e s.m.i.;
- d) sistemazioni a verde, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I percorsi interni e gli spazi di servizio devono essere trattati in griglie in c.a. autobloccanti rinverdite o in brecciolino di cava, oppure pavimentati in lastre di pietra locale o di cemento, rispettando comunque il criterio che la quota degli spazi di pertinenza non permeabili, non può superare il valore del 25% della superficie totale degli stessi spazi.

#### **ART.86 – "B5" - TESSUTO URBANO DI FRANGIA**

1. Comprende le fasce urbane sfrangiate più o meno ampie, che presentano forti discontinuità dell'edificato, con cui il tessuto consolidato termina nelle aree agricole.

2. Tutti gli interventi debbono qualificare e definire i margini degli insediamenti, sia nelle relazioni con il contesto delle aree rurali, che nella definizione dei ruoli delle zone interstiziali, individuando opportune fasce alberate di rispetto e zone verdi di riequilibrio ambientale, con lo scopo di riqualificare le aree insediative di frangia.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone B5 è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale.

4. Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.

5. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3.

6. Le attività esistenti che, alla data di adozione delle presenti norme, siano legittimamente insediate sono confermate. A tal fine gli edifici e/o manufatti sede delle suddette attività



possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.

8. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di cui all'art. 70 delle presenti norme, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla disciplina di cui agli artt. 71-72-73-74.

9. Sono inoltre ammessi, se finalizzati al cambio di destinazione da artigianale, commerciale di vicinato, direzionale e di servizio a residenziale, interventi di sostituzione edilizia nella misura della Sul dell'edificio preesistente, con Sc risultante non maggiore del 50% della Superficie fondiaria (Sf) del lotto, e purché non sia superata l'altezza prevalente degli edifici adiacenti.

10. Sugli edifici non classificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.

11. Sugli edifici abitativi non classificati sono inoltre ammessi:

- a) interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente R.U.C., comunque fino ad un massimo di 70 mq. I suddetti interventi possono essere realizzati esclusivamente sugli edifici abitativi di tipologia mono o bifamiliare, nonchè sugli edifici di tipologia diversa dai precedenti, qualora questi ultimi abbiano una Sul inferiore a 350 mq. Gli ampliamenti di cui al presente punto dovranno essere realizzati preferibilmente sul retro dell'edificio, comunque con esclusione dei fronti su strada, in un volume unico da terra a tetto, garantendo la definizione di un organismo architettonico omogeneo e coerente con l'edificato conterminante;
- b) interventi di sostituzione edilizia, con possibilità di ampliamento fino al massimo del 35% della Sul dell'edificio preesistente, a condizione che la Sc risultante non sia maggiore del 50% della Superficie fondiaria (Sf) del lotto, e purché la soluzione progettuale adottata non alteri o pregiudichi la percezione dei caratteri fondativi del tessuto e gli allineamenti prevalenti dell'edificato preesistente e predominante, e/o non superi le altezze degli edifici adiacenti;
- c) la sopraelevazione di un piano per gli edifici a un solo piano fuori terra interni a tessuti edilizi con carattere prevalentemente pluri-piano. La sopraelevazione, che dovrà avvenire sul perimetro del fabbricato esistente, riguarda esclusivamente il fabbricato principale di ogni proprietà, dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo, ed è alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b).

12. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di dimensione inferiore a 60 mq. di Sul.

13. Nelle aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi ricadenti nelle aree B5 sono altresì consentiti, se destinati all'uso residenziale, i seguenti interventi:

- a) la realizzazione di volumi secondari di pertinenza entro o fuori terra (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), nella misura massima di mq. 20 di Superficie coperta (Sc) per alloggio, ove tali manufatti risultino assenti o presenti in quantità inferiore a mq. 20, fino al raggiungimento del suddetto limite, ed a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml.;
- b) in alternativa agli interventi di cui alla lettera precedente, la realizzazione di volumi interrati e seminterrati (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), purché all'interno della proiezione dell'edificio e per un solo piano interrato;
- c) le autorimesse pertinenziali da realizzarsi ai sensi dell'art.9 della L. 122/1989 e s.m.i.;



- d) sistemazioni a verde, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I percorsi interni e gli spazi di servizio devono essere trattati in griglie in c.a. autobloccanti rinverdate o in brecciolino di cava, oppure pavimentati in lastre di pietra locale o di cemento, rispettando comunque il criterio che la quota degli spazi di pertinenza non permeabili, non può superare il valore del 25% della superficie totale degli stessi spazi.

#### **ART.87 – "B6" - NUCLEI EDILIZI MINORI**

1. Comprende nuclei edificati interni al limite degli insediamenti, ad edificazione discontinua di bassa densità, caratterizzati dalla prevalenza dei tipi edilizi mono e bifamiliari ad uno e due piani.
2. Tutti gli interventi debbono rafforzare l'identità dei nuclei edilizi minori, con la costruzione/ricostituzione di quegli elementi funzionali in grado di garantirne il ruolo di presidi del territorio aperto, privilegiando azioni di riqualificazione e riorganizzazione degli spazi esterni, e di rafforzamento delle connessioni con il centro urbano, puntando all'introduzione di un mix funzionale di destinazioni d'uso.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone B6 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) residenziale;
  - b) artigianale complementare alla residenza;
  - c) commerciale di vicinato;
  - d) pubblici esercizi.
4. Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.
5. Le destinazioni di cui al comma 3, lettere b), c) e d), sono consentite solo nei piani terreni degli edifici, purché esista un accesso diretto alla viabilità principale.
6. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3.
7. Le attività esistenti non conformi alle destinazioni d'uso ammesse che, alla data di adozione delle presenti norme, siano legittimamente insediate sono confermate. A tal fine gli edifici e/o manufatti sede delle suddette attività possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.
9. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di cui all'art. 70 delle presenti norme, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla disciplina di cui agli artt. 71-72-73-74.
10. Sugli edifici non classificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.
11. Sugli edifici abitativi non classificati sono inoltre ammessi:
  - a) interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente R.U.C., comunque fino ad un massimo di 70 mq. I suddetti interventi possono essere realizzati esclusivamente sugli edifici abitativi di tipologia mono o bifamiliare, nonchè sugli edifici di tipologia diversa dai precedenti, qualora questi ultimi abbiano una Sul inferiore a 350 mq. Gli ampliamenti di cui al presente comma dovranno essere realizzati preferibilmente sul retro dell'edificio, comunque con esclusione dei fronti su strada, in un volume unico da terra a tetto, garantendo la definizione di un organismo architettonico omogeneo e coerente con l'edificato contermino;
  - b) interventi di sostituzione edilizia, con possibilità di ampliamento fino al massimo del 35% della Sul dell'edificio preesistente, a condizione che la Sc risultante non sia maggiore del 50% della Superficie fondiaria (Sf) del lotto, e purché la soluzione progettuale adottata non alteri o pregiudichi la percezione dei caratteri fondativi del



tessuto e gli allineamenti prevalenti dell'edificato preesistente e predominante, e/o non superi le altezze degli edifici adiacenti.

12. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di dimensione inferiore a 60 mq. di Sul.

13. Nelle aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi ricadenti nelle aree B6 sono altresì consentiti, se destinati all'uso residenziale, i seguenti interventi:

- a) la realizzazione di volumi secondari di pertinenza entro o fuori terra (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), nella misura massima di mq. 20 di Superficie coperta (Sc) per alloggio, ove tali manufatti risultino assenti o presenti in quantità inferiore a mq. 20, fino al raggiungimento del suddetto limite, ed a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml.;
- b) in alternativa agli interventi di cui alla lettera precedente, la realizzazione di volumi interrati e seminterrati (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), purché all'interno della proiezione dell'edificio e per un solo piano interrato;
- c) le autorimesse pertinenziali da realizzarsi ai sensi dell'art.9 della L. 122/1989 e s.m.i.;
- d) sistemazioni a verde, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I percorsi interni e gli spazi di servizio devono essere trattati in griglie in c.a. autobloccanti rinverdite o in brecciolino di cava, oppure pavimentati in lastre di pietra locale o di cemento, rispettando comunque il criterio che la quota degli spazi di pertinenza non permeabili, non può superare il valore del 25% della superficie totale degli stessi spazi.

#### **ART.88 – "B7" - EDILIZIA DI MATRICE RURALE RESIDUALE**

1. Comprende edifici e/o complessi di edifici, con carattere di edilizia rurale storica, con destinazione prevalentemente residenziale, interstiziali al tessuto urbano.

2. Tutti gli interventi debbono confermare l'originario assetto morfologico e culturale, ove presente.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, all'interno delle zone B7 è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale.

4. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.

5. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di cui all'art. 70 delle presenti norme, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla disciplina di cui agli artt. 71-72-73-74.

6. Sugli edifici non classificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.

7. Sugli edifici abitativi non classificati sono inoltre ammessi:

- a) interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente R.U.C., comunque fino ad un massimo di 70 mq. I suddetti interventi possono essere realizzati esclusivamente sugli edifici abitativi di tipologia mono o bifamiliare, nonché sugli edifici di tipologia diversa dai precedenti, qualora questi ultimi abbiano una Sul inferiore a 350 mq. Gli ampliamenti di cui al presente punto dovranno essere realizzati preferibilmente sul retro dell'edificio, comunque con esclusione dei fronti su strada, in un volume unico da terra a tetto, garantendo la definizione di un organismo architettonico omogeneo e coerente con l'edificato contermino.
- b) interventi di sostituzione edilizia, con possibilità di ampliamento fino al massimo del 35% della Sul dell'edificio preesistente, a condizione che la Sc risultante non sia





maggiore del 50% della Superficie fondiaria (Sf) del lotto, e purché la soluzione progettuale adottata non alteri o pregiudichi la percezione dei caratteri fondativi del tessuto e gli allineamenti prevalenti dell'edificato preesistente e predominante, e/o non superi le altezze degli edifici adiacenti.

8. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di dimensione inferiore a 60 mq. di Sul.

9. Nelle aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi ricadenti nelle zone B7 sono altresì consentiti, se destinati all'uso residenziale, i seguenti interventi:

- a) la realizzazione di volumi secondari di pertinenza entro o fuori terra (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), nella misura massima di mq. 20 di Superficie coperta (Sc) per alloggio, ove tali manufatti risultino assenti o presenti in quantità inferiore a mq. 20, fino al raggiungimento del suddetto limite, ed a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml.;
- b) in alternativa agli interventi di cui alla lettera precedente, la realizzazione di volumi interrati e seminterrati (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), purché all'interno della proiezione dell'edificio e per un solo piano interrato;
- c) le autorimesse pertinenziali da realizzarsi ai sensi dell'art.9 della L. 122/1989 e s.m.i.;
- d) sistemazioni a verde, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I percorsi interni e gli spazi di servizio devono essere trattati in griglie in c.a. autobloccanti rinverdate o in brecciolino di cava, oppure pavimentati in lastre di pietra locale o di cemento, rispettando comunque il criterio che la quota degli spazi di pertinenza non permeabili, non può superare il valore del 25% della superficie totale degli stessi spazi.

#### **ART.89 - "B8" - EDILIZIA MINORE**

1. Comprende edifici isolati in aree non sature con tipologia di villa o palazzina mono-bifamiliare, singoli o aggregati con edifici secondari, caratterizzati da inscindibile unità con spazi aperti privati attrezzati a parco, giardino e/o orti, nonché edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che vedono prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.

2. Trattandosi di edilizia posta sia all'interno che all'esterno del limite degli insediamenti, tutti gli interventi debbono qualificare e definire i margini degli insediamenti, sia nelle relazioni con il contesto delle aree rurali, che nella definizione dei ruoli delle zone interstiziali, individuando opportune fasce alberate di rispetto e zone verdi di riequilibrio ambientale, con lo scopo di riqualificare le aree insediative di frangia.

3. Tutti gli interventi che interessano realtà poste all'interno del limite degli insediamenti sono soggetti alla disciplina di cui ai commi successivi, mentre per le realtà poste all'esterno del suddetto limite è da applicare la disciplina specifica prevista per le zone agricole nelle quali ricadono.

4. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, all'intero delle zone B8 è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale.

5. Le attività esistenti che, alla data di adozione delle presenti norme, siano legittimamente insediate sono confermate. A tal fine gli edifici e/o manufatti sede delle suddette attività possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.

7. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di cui all'art. 70 delle presenti norme, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla disciplina di cui agli artt. 71-72-73-74.





8. Sono inoltre ammessi, se finalizzati al cambio di destinazione da artigianale, commerciale di vicinato, direzionale e di servizio a residenziale, interventi di sostituzione edilizia nella misura della Sul dell'edificio preesistente, con Sc risultante non maggiore del 50% della Superficie fondiaria (Sf) del lotto, e purché non sia superata l'altezza prevalente degli edifici adiacenti.

9. Sugli edifici non classificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.

10. Sugli edifici abitativi non classificati sono inoltre ammessi:

- a) interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente R.U.C., comunque fino ad un massimo di 70 mq. I suddetti interventi possono essere realizzati esclusivamente sugli edifici abitativi di tipologia mono o bifamiliare, nonchè sugli edifici di tipologia diversa dai precedenti, qualora questi ultimi abbiano una Sul inferiore a 350 mq. Gli ampliamenti di cui al presente punto dovranno essere realizzati preferibilmente sul retro dell'edificio, comunque con esclusione dei fronti su strada, in un volume unico da terra a tetto, garantendo la definizione di un organismo architettonico omogeneo e coerente con l'edificato contermino;
- b) interventi di sostituzione edilizia, con possibilità di ampliamento fino al massimo del 35% della Sul dell'edificio preesistente, a condizione che la Sc risultante non sia maggiore del 50% della Superficie fondiaria (Sf) del lotto, e purché la soluzione progettuale adottata non alteri o pregiudichi la percezione dei caratteri fondativi del tessuto e gli allineamenti prevalenti dell'edificato preesistente e predominante, e/o non superi le altezze degli edifici adiacenti;
- c) la sopraelevazione di un piano per gli edifici a un solo piano fuori terra interni a tessuti edilizi con carattere prevalentemente pluri-piano. La sopraelevazione, che dovrà avvenire sul perimetro del fabbricato esistente, riguarda esclusivamente il fabbricato principale di ogni proprietà, dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo, ed è alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b).

11. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di dimensione inferiore a 60 mq. di Sul.

12. Nelle aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi ricadenti nelle zone B8 sono altresì consentiti, se destinati all'uso residenziale, i seguenti interventi:

- a) la realizzazione di volumi secondari di pertinenza entro o fuori terra (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), nella misura massima di mq. 20 di Superficie coperta (Sc) per alloggio, ove tali manufatti risultino assenti o presenti in quantità inferiore a mq. 20, fino al raggiungimento del suddetto limite, ed a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml.;
- b) in alternativa agli interventi di cui alla lettera precedente, la realizzazione di volumi interrati e seminterrati (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), purché all'interno della proiezione dell'edificio e per un solo piano interrato;
- c) le autorimesse pertinenziali da realizzarsi ai sensi dell'art.9 della L. 122/1989 e s.m.i.;
- d) sistemazioni a verde, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I percorsi interni e gli spazi di servizio devono essere trattati in griglie in c.a. autobloccanti rinverdate o in brecciolino di cava, oppure pavimentati in lastre di pietra locale o di cemento, rispettando comunque il criterio che la quota degli spazi



di pertinenza non permeabili, non può superare il valore del 25% della superficie totale degli stessi spazi.

#### **ART.90 - "B9" - TESSUTO DI MATRICE RURALE CONSOLIDATO**

1. Consiste negli insediamenti, di formazione anche recente, nei quali sono riconoscibili assetti insediativi appartenenti al sistema del territorio rurale, costituiti da una serie di nuclei edilizi in genere disposti lungo strade di percorrenza e nodi di scambio, in origine prevalentemente funzionali alle esigenze degli agricoltori insediati, e caratterizzati dalla prevalenza di tipi edilizi mono o bifamiliari ad uno o due piani.
2. Trattandosi di edilizia posta sia all'interno che all'esterno del limite degli insediamenti, tutti gli interventi debbono rafforzare l'identità del tessuto di matrice rurale consolidato, con la costruzione/ricostituzione di quegli elementi funzionali in grado di garantirne il ruolo di presidi del territorio aperto, privilegiando azioni di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione e riorganizzazione degli spazi esterni.
3. Pertanto tutti gli interventi che interessano realtà poste all'interno del limite degli insediamenti sono soggetti alla disciplina di cui alle zone B5, mentre per le realtà poste all'esterno del suddetto limite è da applicare la disciplina specifica prevista per le zone agricole nelle quali ricadono.

#### **ART.91 - "B10" - LOTTI LIBERI**

1. Comprendono le aree libere collocate in tessuti a prevalente destinazione residenziale, nelle quali sono possibili interventi di edificazione finalizzati al completamento del tessuto insediativo esistente.
2. Tutti gli interventi debbono valorizzare il rapporto con i luoghi della centralità urbana, e promuovere l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologiche ed impiantistiche atte a garantire una qualità edilizia sostenibile.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone B10 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle zone B1.
4. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.
5. Nelle zone B10 sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto delle prescrizioni dimensionali e funzionali contenute nella tabella di cui alle "*Schede normative e di indirizzo progettuale*" (elaborato B.4.2) del R.U.C.
6. Per quanto non specificato nel presente articolo, le zone B10 osservano le regole del tessuto in cui sono inserite.

#### **ART.92 - "BE" - INTERVENTI DI RECUPERO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO**

1. Sono complessi edilizi, collocati all'esterno del perimetro dei centri abitati, connotati da condizioni di degrado fisico e/o socio-economico, caratterizzate in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, e/o ove sussistono condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o comunque di impropria utilizzazione degli stessi.
2. Tutti gli interventi debbono tendere al recupero e alla rifunionalizzazione del patrimonio edilizio inutilizzato per la realizzazione di residenze, anche con la finalità di presidio dei territori interessati, mediante la riprogettazione della struttura esistente riorganizzando l'area con una forma più attenta al paesaggio circostante, mantenendo inalterato l'aspetto rurale del complesso.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, e delle Schede di trasformazione disposte nell'elaborato B.4.2 del R.U.C. cui si rimanda, nelle zone BE è ammissibile la sola destinazione d'uso residenziale.



4. Nel rispetto della disciplina per la classificazione di valore degli edifici esistenti, nelle zone BE sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro individuato dal R.U.C.
5. Fatte salve le prescrizioni di intervento contenute nelle Schede di cui sopra, e fino all'approvazione del relativo Piano Attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Fatte salve le prescrizioni sulle dimensioni e sui parametri insediativi contenute nelle Schede di trasformazione cui si rimanda, per la redazione del Piano Attuativo potranno essere definiti il numero ed il perimetro di eventuali sub-comparti, da intendersi quali unità minime di intervento, subordinatamente al preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale.
7. Per quanto non specificato nel presente articolo, le zone BE osservano la disciplina delle Schede di trasformazione disposte nell'Allegato B.4.2 cui si rimanda.

#### **ART.93 – DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D"**

1. Sono parti del territorio comunale prevalentemente destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistico-ricettive. Si rilevano le seguenti sottozone sulla base di caratteri omogenei:
  - a) D1 - Tessuto produttivo consolidato;
  - b) D2 - Tessuto produttivo unitario;
  - c) D3 - Tessuto produttivo unitario pubblico;
  - d) D4 - Impianti produttivi puntuali;
  - e) D5 - Tessuto produttivo misto consolidato;
  - f) D6 – Aree deposito inerti e cantieri edili;
  - g) D8 - Insediamenti commerciali/direzionali;
  - h) D9 - Insediamenti commerciali/direzionali unitari;
  - i) D11 - Attrezzature turistico-ricettive.
2. Dovrà essere garantito il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere, ai sensi della normativa nazionale vigente in materia, e l'adeguamento delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme sulla sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori.

#### **ART.94 – "D1" - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO**

1. Comprende aree completamente edificate costituite da edifici e spazi pertinenziali destinati ad attività artigianali e/o industriali, con un rapporto prevalentemente saturo fra volumi edificati e area.
2. Tutti gli interventi debbono prevedere l'adeguamento tecnologico e funzionale delle strutture esistenti, la riqualificazione urbanistica delle aree, favorendo interventi di razionalizzazione delle opere d'infrastrutturazione, la sistemazione degli accessi alla viabilità primaria e la sistemazione delle aree a verde o a parcheggio.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) industriale e artigianale;
  - b) direzionale e di servizio;
  - c) commerciale all'ingrosso e depositi.
4. Le destinazioni di cui al comma 3, lettere b) e c), funzionali all'esercizio delle attività produttive, sono ammesse fino ad un massimo del 30% della Sul del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.
5. In tutte le zone D1 è vietato l'insediamento, anche in sostituzione di attività preesistenti, di nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciarario che prevedano scarichi e/o



emissioni in atmosfera. Dette attività possono essere insediate esclusivamente nell'isolato compreso tra Viale Cristoforo Colombo, Via del Puntone e la circonvallazione S.P. 11.

6. E' altresì ammessa per ogni lotto una sola unità abitativa per la custodia e la vigilanza delle aziende, vincolata con atto d'obbligo, di dimensione non superiore a 60 mq. di Sul, anche in presenza, nel lotto, di preesistenti unità abitative non destinate a tale uso. Successivi interventi di frazionamento delle unità immobiliari non potranno comportare alcun aumento dell'unità abitativa per il custode, che dovrà restare unitaria.

7. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3.

8. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.

9. Su tutti gli edifici esistenti non classificati e conformi alle destinazioni di zona sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva e sostituzione edilizia anche con contestuale incremento di volume, ed interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente R.U.C., comunque non oltre i parametri insediativi massimi di cui al comma successivo.

10. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

- a)  $Sul_{max} \leq Sf$  dell'insediamento;
- b)  $Rc_{max} = 55\%$ ;
- c)  $H_{max} = 10$  ml;
- d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.

11. In presenza di stalli di sosta, anche longitudinali, lungo la carreggiata, o/e di racchette per l'inversione di marcia e l'accesso alle aree di parcheggio, la distanza minima dalle strade può essere ridotta a 5,00 ml.

12. Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, dove sono localizzati impianti fissi, o comunque che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo, devono essere considerate a tutti gli effetti Superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo dei suddetti parametri.

13. Dall'altezza massima ammissibile sono esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla.

14. Per gli edifici o le unità immobiliari destinate ad uso diverso da quelli ammessi, fin quando permanga tale destinazione esistente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa.

#### **ART.95 - "D2" - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO UNITARIO**

1. Comprende gli insediamenti produttivi a progettazione urbanistica unitaria di carattere privato, oggetto di Piani Attuativi:

- a) realizzati o in corso di realizzazione;
- b) approvati.

2. Tutti gli interventi debbono creare un rapporto di continuità con i tessuti consolidati, garantire la densificazione degli stessi, prevedere l'adeguamento tecnologico e funzionale delle strutture esistenti.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone D2 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Piani Attuativi approvati e dalle relative convenzioni. In difetto di tale indicazione, e comunque dopo il termine temporale di validità delle convenzioni, sono ammesse le stesse destinazioni d'uso prescritte per le zone D1.

4. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.



5. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.
6. Successivamente alla scadenza delle convenzioni urbanistiche che hanno disciplinato gli interventi unitari del presente articolo e al completamento delle relative opere di urbanizzazione, entro i termini di validità dei Piani Attuativi originari, sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione nella misura dei parametri urbanistici e edilizi di seguito elencati, assicurando sempre e comunque la coerenza architettonica ed il corretto rapporto con i caratteri fondativi del tessuto realizzato.
7. Gli interventi, a prescindere dalla loro categoria, non potranno comportare variazioni delle caratteristiche tipo-morfologiche esistenti.
8. Parametri insediativi massimi:
  - a) Sul max  $\leq$  Sf dell'insediamento;
  - b) Rc max = 50%;
  - c) H max = 10 ml;
  - d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.
9. In presenza di stalli di sosta, anche longitudinali, lungo la carreggiata, o/e di racchette per l'inversione di marcia e l'accesso alle aree di parcheggio, la distanza minima dalle strade può essere ridotta a 5,00 ml.
10. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la duplicazione dell'eventuale unità abitativa per il custode, se presente, che dovrà restare unitaria. Qualora non presente è ammessa, per ogni lotto, una sola unità abitativa per la custodia o la vigilanza delle aziende, vincolata con atto d'obbligo, di dimensione non superiore a mq. 60,00 mq. di Sul, anche in presenza, nel lotto, di preesistenti unità abitative non destinate a tale uso.
11. Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, dove sono localizzati impianti fissi, o comunque che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo, devono essere considerate a tutti gli effetti Superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo dei suddetti parametri.
12. Dall'altezza massima ammissibile sono esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla.

#### **ART.96 – "D3" - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO UNITARIO PUBBLICO**

1. Comprende gli insediamenti produttivi a progettazione urbanistica unitaria pubblica e aree P.I.P., oggetto di Piani Attuativi realizzati o in corso di realizzazione.
2. Tutti gli interventi debbono creare un rapporto di continuità con i tessuti consolidati, garantire la densificazione degli stessi, prevedere l'adeguamento tecnologico e funzionale delle strutture esistenti.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone D3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Piani Attuativi approvati e dalle relative convenzioni. In difetto di tale indicazione, e comunque dopo il termine temporale di validità delle convenzioni, sono ammesse le stesse destinazioni d'uso prescritte per le zone D1.
4. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.
5. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.
6. Successivamente alla scadenza delle convenzioni urbanistiche che hanno disciplinato gli interventi unitari del presente articolo e al completamento delle relative opere di urbanizzazione, entro i termini di validità dei Piani Attuativi originari, sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione nella misura dei parametri urbanistici e edilizi di seguito elencati, assicurando sempre e comunque la coerenza architettonica ed il corretto rapporto con i caratteri fondativi del tessuto realizzato.



7. Gli interventi, a prescindere dalla loro categoria, non potranno comportare variazioni delle caratteristiche tipo-morfologiche esistenti.
8. Parametri insediativi massimi :
  - a) Sul max  $\leq$  Sf dell'insediamento;
  - b) Rc max = 50%;
  - c) H max = 10 ml;
  - d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.
9. In presenza di stalli di sosta, anche longitudinali, lungo la carreggiata, o/e di racchette per l'inversione di marcia e l'accesso alle aree di parcheggio, la distanza minima dalle strade può essere ridotta a 5,00 ml.
10. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la duplicazione dell'eventuale unità abitativa per il custode, se presente, che dovrà restare unitaria. Qualora non presente è ammessa, per ogni lotto, una sola unità abitativa per la custodia o la vigilanza delle aziende, vincolata con atto d'obbligo, di dimensione non superiore a mq. 60,00 mq. di Sul, anche in presenza, nel lotto, di preesistenti unità abitative non destinate a tale uso.
11. Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, dove sono localizzati impianti fissi, o comunque che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo, devono essere considerate a tutti gli effetti Superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo dei suddetti parametri.
12. Dall'altezza massima ammissibile sono esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla.

#### **ART.97 - "D4" - IMPIANTI PRODUTTIVI PUNTUALI**

1. Comprende impianti produttivi isolati posti al di fuori del tessuto produttivo, ritenuti compatibili con il contesto, costituiti da edifici e spazi pertinenziali destinati ad attività artigianali e/o industriali.
2. Tutti gli interventi debbono garantire la compatibilità con il contesto urbanistico e ambientale nel quale si collocano, il riordino urbanistico e la mitigazione degli impatti.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone D4 sono ammesse le stesse destinazioni d'uso prescritte per le zone D1, escludendo le attività produttive classificabili come insalubri ai sensi del R.D. n.1265/1934 con elenco aggiornato periodicamente dal Ministero della Salute, iscritte nella I classe, a meno che non si dimostri e sia dichiarato dagli organi competenti in materia la possibile compatibilità con le residenze e l'ambiente circostante.
4. In tali zone il R.U.C. si attua secondo le modalità di intervento di cui all'art. 94 delle presenti norme.
5. Per la sola quota produttiva degli edifici esistenti, per motivate esigenze produttive documentate mediante un piano di sviluppo industriale contenente le relative ricadute occupazionali o analoga documentazione giustificativa, sono inoltre ammessi, nell'area di pertinenza del fabbricato, interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente R.U.C., comunque non oltre i seguenti parametri insediativi massimi:
  - a) Sul max  $\leq$  Sf dell'insediamento;
  - b) Rc max = 50%;
  - c) H max = 10 ml;
  - d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.
6. In presenza di stalli di sosta, anche longitudinali, lungo la carreggiata, o/e di racchette per l'inversione di marcia e l'accesso alle aree di parcheggio, la distanza minima dalle strade può essere ridotta a 5,00 ml.





7. Ai fini dell'ampliamento di cui al comma precedente, per gli insediamenti ubicati all'interno di zone prevalentemente residenziali, dovrà essere presentato un apposito progetto unitario corredato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che contempli i relativi impegni da parte del proponente e preveda la realizzazione degli standard necessari e delle opportune opere di mitigazione dell'impatto ambientale.

8. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la duplicazione dell'eventuale unità abitativa per il custode, se presente, che dovrà restare unitaria. Qualora non presente è ammessa, per ogni lotto, una sola unità abitativa per la custodia o la vigilanza delle aziende, vincolata con atto d'obbligo, di dimensione non superiore a mq. 60,00 mq. di Sul, anche in presenza, nel lotto, di preesistenti unità abitative non destinate a tale uso.

9. Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, dove sono localizzati impianti fissi, o comunque che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo, devono essere considerate a tutti gli effetti Superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo dei suddetti parametri.

10. Dall'altezza massima ammissibile sono esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla.

#### **ART.98 – "D5" - TESSUTO PRODUTTIVO MISTO CONSOLIDATO**

1. Comprende tessuti insediativi caratterizzati dalla compresenza della funzione residenziale collegata all'attività produttiva (piccola industria e artigianato), e dalla presenza diffusa delle funzioni terziarie e direzionali.

2. Tutti gli interventi debbono garantire il riordino funzionale delle aree, la mitigazione degli impatti e l'integrazione con il contesto.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone D5 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) direzionale e di servizio.

4. Le destinazioni di cui al comma precedente, lettere a), c) e d), non direttamente connesse all'esercizio delle attività produttive, sono ammesse fino ad un massimo del 30% della Sul del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.

5. Sono escluse le attività produttive classificabili come insalubri ai sensi del R.D. n.1265/1934 con elenco aggiornato periodicamente dal Ministero della Salute, iscritte nella I e II classe.

6. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo3, nel rispetto del limite di cui al comma 4.

7. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.

8. Per i soli edifici a prevalente uso produttivo, localizzati nel comparto di Via della Pescaia, ed al solo fine di incentivare la specificità produttiva dell'intera area, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica ed ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente R.U.C., comunque non oltre i seguenti parametri insediativi massimi:

- a) Sul max  $\leq$  Sf dell'insediamento;
- b) Rc max = 50%;
- c) H max = 10 ml;
- d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.

9. In presenza di stalli di sosta, anche longitudinali, lungo la carreggiata, o/e di racchette per l'inversione di marcia e l'accesso alle aree di parcheggio, la distanza minima dalle strade può essere ridotta a 5,00 ml.



10. Per i lotti non edificati sono sempre ammessi interventi di nuova costruzione nella misura dei parametri insediativi di cui al comma precedente.

11. E' altresì ammessa per ogni lotto una sola unità abitativa per la custodia e la vigilanza delle aziende, vincolata con atto d'obbligo, di dimensione non superiore a 60 mq. di Sul, anche in presenza, nel lotto, di preesistenti unità abitative non destinate a tale uso. Successivi interventi di frazionamento delle unità immobiliari non potranno comportare alcun aumento dell'unità abitativa per il custode, che dovrà restare unitaria.

#### **ART.99 - "D6" - AREE DEPOSITO INERTIE CANTIERI EDILI**

1. Sono le aree destinate ad attività quali il deposito e la lavorazione dei materiali lapidei ed inerti, il confezionamento di calcestruzzo, il deposito e la vendita di prodotti per l'edilizia, la sede ed il deposito di imprese edili, oggetto di Piani Attuativi realizzati o di singoli insediamenti esistenti.

2. Queste attività comprendono i piazzali scoperti, i locali produttivi o di ricovero, i locali per gli uffici, i parcheggi.

3. Tutti gli interventi debbono garantire il riordino funzionale delle aree, la mitigazione degli impatti e l'integrazione con il contesto.

4. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle Zone D6, sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso previste al comma 1.

5. Per le Zone D6 valgono i seguenti parametri insediativi massimi:

- a) Sul max  $\leq$  20% della Sf dell'insediamento;
- b) Rc max = 20%;
- c) H max = 7,00 ml.;
- d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.;
- e) Distanza minima dai confini = 5,00 ml.;
- f) Locali per uffici 100 mq massimo.

6. In presenza di stalli di sosta, anche longitudinali, lungo la carreggiata, o/e di racchette per l'inversione di marcia e l'accesso alle aree di parcheggio, la distanza minima dalle strade può essere ridotta a 5,00 ml.

7. Nei piazzali di servizio è consentita l'installazione di strutture fisse, quali macchinari, vasche e quant'altro necessario all'attività, garantendo comunque un 50% della Sf a piazzale di manovra.

8. Le recinzioni devono essere arretrate di almeno 5,00 ml su fronte strada. L'intero perimetro dell'insediamento deve essere schermato con adeguate alberature o siepi, al fine di mitigare gli impatti con il contesto.

9. In tali Zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.

10. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.

11. Al solo fine di incentivare la riqualificazione degli impianti esistenti, interni al limite degli insediamenti, non oggetto di pregressa progettazione unitaria, sono consentiti interventi di ampliamento e/o di nuova costruzione, se finalizzati alle destinazioni d'uso delle zone D7, nel rispetto dei seguenti parametri insediativi massimi:

- a) Sul max  $\leq$  30% Sf dell'insediamento;
- b) Rc max = 30%.

#### **ART.100 - "D8" - INSEDIAMENTI COMMERCIALI/DIREZIONALI**

1. Comprendono parti del territorio edificato destinate prevalentemente ad attività finalizzate alla rivendita di beni e servizi (attività commerciali) ed alla direzione, organizzazione e gestione di Enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli



commerciali, nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero-professionali (attività direzionali).

2. Tutti gli interventi debbono prevedere l'adeguamento tecnologico e funzionale delle strutture esistenti in un quadro coordinato di iniziative pubbliche e private tendenti alla riqualificazione commerciale degli ambiti interessati ed alla integrazione con il Centro Commerciale Naturale.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone D8 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) commerciale;
- b) direzionale e di servizio;
- c) commerciale all'ingrosso e depositi;
- d) pubblici esercizi.

4. Sono ammesse attività complementari compatibili fino ad un massimo del 20% della Sul del complesso degli edifici di ogni singolo insediamento.

5. E' altresì ammessa per ogni lotto una sola unità abitativa per la custodia e la vigilanza delle aziende, vincolata con atto d'obbligo, di dimensione non superiore a 60 mq. di Sul, anche in presenza, nel lotto, di preesistenti unità abitative non destinate a tale uso. Successivi interventi di frazionamento delle unità immobiliari non potranno comportare alcun aumento dell'unità abitativa per il custode, che dovrà restare unitaria.

6. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3.

7. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.

8. Nei lotti non edificati sono vietate nuove costruzioni di qualsiasi tipo ed uso, fatti salvi, ove risultino assenti, i manufatti necessari all'esercizio delle attività ammesse, nella misura massima di 30 mq. di Superficie coperta (Sc) ed a condizione che i manufatti abbiano altezza interna netta (Hin) non superiore a ml. 2,70/2,40 (Ufficio/Servizi igienici).

9. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva e sostituzione edilizia anche con contestuale incremento di volume, comunque non oltre i parametri insediativi massimi di cui al comma successivo.

10. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente R.U.C. e, al solo fine di incentivare la riqualificazione degli impianti esistenti interni al limite degli insediamenti e non oggetto di pregressa progettazione unitaria, interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova costruzione, se finalizzati alle destinazioni d'uso delle Zone D10, comunque non oltre i seguenti parametri insediativi massimi:

- a)  $Sul_{max} \leq Sf$  dell'insediamento;
- b)  $Rc_{max} = 50\%$ ;
- c)  $H_{max} = 10$  ml;
- d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.

11. In presenza di stalli di sosta, anche longitudinali, lungo la carreggiata, o/e di racchette per l'inversione di marcia e l'accesso alle aree di parcheggio, la distanza minima dalle strade può essere ridotta a 5,00 ml.

12. Dall'altezza massima ammissibile sono esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla.

13. Per gli edifici o le unità immobiliari destinate ad uso diverso da quelli ammessi, fin quando permanga tale destinazione esistente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, compatibilmente con la classificazione di cui all'art. 70 delle presenti norme.

14. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la duplicazione dell'eventuale unità abitativa per il custode, se presente, che dovrà restare unitaria.



**ART.101 - "D9" - INSEDIAMENTI COMMERCIALI/DIREZIONALI UNITARI**

1. Comprendono gli insediamenti commerciali/direzionali a progettazione urbanistica unitaria, con le destinazioni d'uso di cui all'art. 100, oggetto di Piani Attuativi realizzati o in corso di realizzazione.
2. Tutti gli interventi debbono creare un rapporto di continuità con i tessuti consolidati, garantire la densificazione degli stessi, prevedere l'adeguamento tecnologico e funzionale delle strutture esistenti in un quadro coordinato di iniziative pubbliche e private tendenti alla riqualificazione commerciale degli ambiti interessati ed alla integrazione con il Centro Commerciale Naturale.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone D9 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Piani Attuativi realizzati e dalle relative convenzioni. In difetto di tale indicazione, e comunque dopo il termine temporale di validità delle convenzioni, sono ammesse le stesse destinazioni d'uso prescritte all'art. 100.
4. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.
5. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.
6. Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione, nella misura dei parametri urbanistici e edilizi di seguito elencati, assicurando la coerenza architettonica e il corretto rapporto con i caratteri fondativi del tessuto realizzato in forza dei Piani Attuativi originari.
7. Parametri insediativi massimi:
  - a) Sul max  $\leq$  Sf dell'insediamento;
  - b) Rc max = 50%;
  - c) H max = 10 ml;
  - d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.
8. In presenza di stalli di sosta, anche longitudinali, lungo la carreggiata, o/e di racchette per l'inversione di marcia e l'accesso alle aree di parcheggio, la distanza minima dalle strade può essere ridotta a 5,00 ml.
9. Gli interventi, a prescindere dalla loro categoria, non potranno comportare variazioni delle caratteristiche tipo-morfologiche esistenti.
10. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la duplicazione dell'eventuale unità abitativa per il custode, se presente, che dovrà restare unitaria. Qualora non presente è ammessa, per ogni lotto, una sola unità abitativa per la custodia o la vigilanza delle aziende, vincolata con atto d'obbligo, di dimensione non superiore a mq. 60,00 mq. di Sul, anche in presenza, nel lotto, di preesistenti unità abitative non destinate a tale uso.

**ART.102 - "D11" - ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE**

1. Comprendono le parti di territorio destinate ad attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità.
2. Tutti gli interventi debbono creare un rapporto di continuità con i tessuti consolidati, garantire la densificazione degli stessi, prevedere l'adeguamento tecnologico e funzionale delle strutture esistenti in un quadro coordinato di iniziative pubbliche e private tendenti alla riqualificazione dell'offerta turistico ricettiva dell'intero territorio.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone D11 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) turistico-ricettiva;
  - b) attività ricreative connesse.
4. Sono ammesse attività complementari compatibili, come segue:



- a) bar, ristoranti, ecc. nella misura massima del 20% della Sul complessiva;
  - b) piscine, campi da tennis, ecc. nella misura massima del 30% della Sf del complesso immobiliare di ogni singola attrezzatura.
5. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3.
6. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.
7. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva e sostituzione edilizia anche con contestuale incremento di volume, comunque non oltre i parametri insediativi massimi di cui all'art.100 comma 10 delle presenti Norme.
8. Per le attrezzature esistenti e ricadenti in zona o tessuto nel quale sia ammessa la destinazione turistico-ricettiva, ai fini di adeguamento funzionale e tecnologico, in particolare per quanto riguarda gli spazi di servizio comuni, sono inoltre ammessi ulteriori ampliamenti corrispondenti al 15% della Sul esistente o legittimata all'entrata in vigore delle presenti norme, nel rispetto dell'altezza massima esistente.

### **CAPO 3 – AREE DI COMPLETAMENTO O DI ADDIZIONE DEGLI INSEDIAMENTI INTERNI AL PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI**

#### **ART.103 – DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DI COMPLETAMENTO O DI ADDIZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

1. Sono parti del territorio comunale destinate all'edificazione di completamento o di addizione, costituite da aree libere non edificate ricadenti nel perimetro dei centri abitati. Si rilevano le seguenti aree specifiche sulla base di caratteri omogenei:

- a) C1 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato;
- b) C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a piano attuativo;
- c) D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a piano attuativo;
- d) D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a piano attuativo;
- e) D12 - Nuovi interventi a prevalente destinazione turistico/ricettiva soggetti a piano attuativo.

#### **ART.104 – "C1" - INTERVENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

1. Comprendono le aree libere collocate in tessuti a prevalente destinazione residenziale, nelle quali sono possibili interventi di edificazione finalizzati al completamento o all'ampliamento funzionale del tessuto insediativo esistente.
2. Tutti gli interventi debbono valorizzare i tessuti attraverso azioni mirate al recupero e alla rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio, e migliorare il rapporto con i luoghi della centralità urbana, promuovendo l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologiche ed impiantistiche atte a garantire una qualità edilizia sostenibile.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone C1 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle zone B1.
4. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti convenzionati.
5. Nelle zone C1 sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto delle prescrizioni dimensionali e funzionali contenute nella tabella di cui alle "Schede normative e di indirizzo progettuale"(elaborato B.4.2) del R.U.C., ivi comprese le opere di urbanizzazione connesse ai singoli interventi.



6. Per quanto non specificato nel presente articolo, le zone C1 osservano le regole del tessuto in cui sono inserite.

**ART.105 – "C2" - INTERVENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO**

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale, collocate per la maggior parte all'interno del perimetro dei centri abitati, suscettibili di essere utilizzate, nei termini di validità del R.U.C., per interventi di edificazione finalizzati al completamento o all'ampliamento funzionale del tessuto insediativo esistente, nonché al recupero di insediamenti puntuali, a mezzo di Piani Attuativi.

2. Tutti gli interventi debbono valorizzare i tessuti attraverso azioni mirate al recupero e alla rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio, e migliorare il rapporto con i luoghi della centralità urbana, puntando al mantenimento e all'introduzione equilibrata di servizi di base e attrezzature di supporto alla residenza, promuovendo l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologiche ed impiantistiche atte a garantire una qualità edilizia sostenibile.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, e dalle Schede normative di cui all'elaborato B.4.2 del R.U.C., nelle zone C2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
- b) artigianale;
- c) commerciale di vicinato;
- d) direzionale e di servizio.

4. Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.

5. Le destinazioni di cui al comma 3, lettere b) e c), sono consentite solo nei piani terreni degli edifici, purché esista un accesso diretto alla viabilità principale.

6. In tali zone il R.U.C. si attua mediante Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro individuato dal R.U.C., salvo l'eventuale suddivisione in sub-comparti, da intendersi quali unità minime di intervento, subordinatamente al preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale, salvo ove esplicitamente previsto nelle relative schede.

7. Fatte salve le prescrizioni di intervento contenute nelle schede, e fino all'approvazione del relativo piano attuativo, sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8. Per quanto non specificato nel presente articolo, le zone C2 osservano la disciplina delle Schede normative di cui all'elaborato B.4.2 del R.U.C., cui si rimanda.

**ART.106 – "D7" - NUOVI INTERVENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO**

1. Comprendono le aree, collocate anche all'esterno del perimetro dei centri abitati, suscettibili di essere utilizzate, nei termini di validità del R.U.C., per interventi di edificazione finalizzati al completamento o all'ampliamento funzionale del tessuto insediativo esistente, nonché al recupero di insediamenti puntuali esistenti, a mezzo di Piani Attuativi.

2. Tutti gli interventi debbono assicurare l'accessibilità dalle principali viabilità extraurbane e locali, l'infrastrutturazione tecnologica, la prevenzione del rischio idraulico e la compatibilità ambientale con il contesto e con gli insediamenti residenziali contigui.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, e dalle Schede normative di cui all'elaborato B.4.2 del R.U.C., nelle zone D7 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) industriale e artigianale;
- b) direzionale e di servizio;
- c) commerciale all'ingrosso e depositi.





4. Le destinazioni di cui al comma 3, lettere b) e c), funzionali all'esercizio delle attività produttive, sono ammesse fino ad un massimo del 30% della Sul del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.
5. E' altresì ammessa per ogni lotto una sola unità abitativa per la custodia e la vigilanza delle aziende, vincolata con atto d'obbligo, di dimensione non superiore a 60 mq. di Sul, anche in presenza, nel lotto, di preesistenti unità abitative non destinate a tale uso. Successivi interventi di frazionamento delle unità immobiliari non potranno comportare alcun aumento dell'unità abitativa per il custode, che dovrà restare unitaria.
6. In tali zone il R.U.C. si attua mediante Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro individuato dal R.U.C., salvo l'eventuale suddivisione in sub-comparti, da intendersi quali unità minime di intervento, subordinatamente al preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale, salvo ove esplicitamente previsto nelle relative Schede normative.
7. Fatte salve le prescrizioni di intervento contenute nelle schede, e fino all'approvazione del relativo piano attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. Dall'altezza massima ammissibile sono esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla.
9. Per quanto non specificato nel presente articolo, le zone D7 osservano la disciplina delle Schede normative di cui all'elaborato B.4.2 del R.U.C., cui si rimanda.

**ART.107 - "D10" - NUOVI INTERVENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO**

1. Comprendono le aree suscettibili di essere utilizzate, nei termini di validità del R.U.C., per interventi di edificazione finalizzati al completamento o all'ampliamento funzionale del tessuto insediativo esistente, nonché al recupero di insediamenti puntuali esistenti, a mezzo di Piani Attuativi.
2. Tutti gli interventi debbono assicurare l'accessibilità dalle principali viabilità extraurbane e locali, l'infrastrutturazione tecnologica, la prevenzione del rischio idraulico, e la compatibilità ambientale con il contesto e con gli insediamenti residenziali contigui. Dovrà inoltre essere perseguita l'integrazione funzionale delle strutture esistenti in un quadro coordinato di iniziative pubbliche e private tendenti alla riqualificazione commerciale degli ambiti interessati.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, e dalle Schede normative di cui all'elaborato B.4.2 del R.U.C., cui si rimanda, nelle zone D10 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) commerciale
  - b) direzionale e di servizio;
  - c) commerciale all'ingrosso e depositi.
4. Sono ammesse attività complementari compatibili, quali attività ricreative e di ristoro, fino ad un massimo del 20% della Sul del complesso degli edifici di ogni singolo insediamento.
5. E' altresì ammessa per ogni lotto una sola unità abitativa per la custodia e la vigilanza delle aziende, vincolata con atto d'obbligo, di dimensione non superiore a 60 mq. di Sul, anche in presenza, nel lotto, di preesistenti unità abitative non destinate a tale uso. Successivi interventi di frazionamento delle unità immobiliari non potranno comportare alcun aumento dell'unità abitativa per il custode, che dovrà restare unitaria.
6. In tali zone il R.U.C. si attua mediante Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro individuato dal R.U.C., salvo l'eventuale suddivisione in sub-comparti, da intendersi quali unità minime di



intervento, subordinatamente al preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale, salvo ove esplicitamente previsto nelle relative schede.

7. Fatte salve le prescrizioni di intervento contenute nelle schede, e fino all'approvazione del relativo piano attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8. Dall'altezza massima ammissibile sono esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla.

9. Per quanto non specificato nel presente articolo, le zone D10 osservano la disciplina delle Schede normative di cui all'elaborato B.4.2 del R.U.C., cui si rimanda.

#### **ART.108 – "D12" - NUOVI INTERVENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICO/RICETTIVA SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO**

1. Comprendono le aree collocate anche all'esterno dei centri abitati, suscettibili di essere utilizzate, nei termini di validità del R.U.C., per interventi finalizzati al completamento o all'ampliamento funzionale dell'offerta turistico/ricettiva esistente, nonché al recupero di insediamenti puntuali esistenti, a mezzo di Piani Attuativi.

2. Tutti gli interventi debbono assicurare l'accessibilità dalle principali viabilità extraurbane e locali, l'infrastrutturazione tecnologica, e la compatibilità ambientale con il contesto e con gli insediamenti residenziali contigui. Dovrà inoltre essere perseguita l'integrazione funzionale delle strutture esistenti in un quadro coordinato di iniziative pubbliche e private tendenti alla riqualificazione ed al potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva degli ambiti interessati.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone D12 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) turistico-ricettiva;
- b) attività ricreative connesse.

4. Sono ammesse attività complementari compatibili, come segue:

- a) bar, ristoranti, ecc. nella misura massima del 20% della Sul complessiva;
- b) piscine, campi da tennis, ecc. nella misura massima del 30% della Sf del complesso immobiliare di ogni singola attrezzatura.

5. Fatte salve le prescrizioni di intervento contenute nelle Schede normative, e fino all'approvazione del relativo piano attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Fatte salve le prescrizioni sulle dimensioni e sui parametri insediativi contenute nelle Schede normative di cui all'elaborato B.4.2 del R.U.C., cui si rimanda (PA81), per la redazione del Piano Attuativo potranno essere definiti il numero ed il perimetro di eventuali sub-comparti, da intendersi quali unità minime di intervento, subordinatamente al preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale.

7. Dall'altezza massima ammissibile sono esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla.

8. Per quanto non specificato nel presente articolo, le zone D12 osservano la disciplina delle Schede normative di cui all'elaborato B.4.2 del R.U.C., cui si rimanda.

#### **ART. 109 – AREE PRODUTTIVE STRATEGICHE**

1. Al fine di dare avvio al procedimento per la realizzazione dell'obiettivo strategico del P.S., da concretizzarsi mediante il trasferimento, nel medio-lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina-Via Mariotti-Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciaro esistenti nel comparto di Via del Collettore, il R.U.C. individua le relative aree di atterraggio da mettere a disposizione per i nuovi insediamenti produttivi e detta la disciplina per la riqualificazione delle relative aree dismesse.



2. Il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, è subordinato alla conclusione di apposito accordo di pianificazione, secondo quanto previsto dal Capo I della L.R. n.1/2005, ai fini del coordinamento degli strumenti della pianificazione territoriale regionale e provinciale (P.I.T. e P.T.C.P.) con il Piano Strutturale, per la definizione o variazione contestuale dei medesimi.

3. Il raggiungimento dell'obiettivo di cui al comma 1 è altresì subordinato alla modifica del Piano di Bacino del Fiume Arno Stralcio "*Riduzione Rischio Idraulico*", secondo le procedure di approvazione delle varianti cartografiche relative alle aree di tipo B previste dal medesimo Piano.

4. Fermo restando quanto previsto dal Titolo VII delle presenti norme, il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, è subordinato all'esito di specifica procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A.

5. Nelle more della conclusione e approvazione dell'accordo di pianificazione, nonché della modifica di cui al comma 3, il R.U.C.:

- a) individua per il trasferimento di un primo nucleo delle attività produttive di Via delle Confina - Via A. Mariotti, le aree comprese tra Via del Puntone, S.P. n.11 Circonvallazione di Fucecchio e argine circondariale di Ponte a Cappiano. Tale individuazione non ha per sua natura valore localizzativo, nè caratteristiche di vincolo espropriativo;
- b) disciplina le Aree produttive residuali di Via delle Confina - Via A. Mariotti al successivo art. 111 delle presenti norme;
- c) individua le aree di Via del Collettore tra quelle connotate da condizioni di degrado fisico e/o socio-economico, per le quali sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di un Piano Attuativo, secondo le prescrizioni dimensionali, tipologiche e funzionali contenute nelle Schede normative di cui all'elaborato B.4.2 del R.U.C., cui si rimanda.

#### CAPO 4 – AREE DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA

##### ART.110 – DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "R"

1. Corrispondono ad alcune aree del territorio comunale che rappresentano fattori di criticità e/o di negativa discontinuità dei tessuti, e sono pertanto preordinate al riordino urbanistico ed alla riqualificazione insediativa, al fine di renderle coerenti e compatibili con il contesto, secondo i criteri fissati dal presente Capo. Si rilevano le seguenti sottozone sulla base di caratteri omogenei:

- a) R1 - Aree produttive residuali di Via delle Confina-Via Mariotti;
- b) R2 - Siti dismessi da bonificare.

2. Alle aree individuate dalle Schede normative e di indirizzo progettuale, per le quali è prevista la modalità di attuazione attraverso il Piano di Recupero, è riconosciuta la valenza dell'articolo 27 della L. n.457/1978.

##### ART.111 – “R1” - AREE PRODUTTIVE RESIDUALI DI VIA DELLE CONFINA - VIA A. MARIOTTI

1. Sono aree completamente edificate costituite da edifici e spazi pertinenziali destinati ad attività industriali conciarie, con un rapporto prevalentemente saturo fra volumi edificati e area. Il Piano Strutturale dispone il trasferimento delle funzioni industriali conciarie di Via delle Confina-Via Mariotti, mediante il potenziamento del nucleo produttivo conciario presente a Ponte a Cappiano (UTOE 7 - Mezzopiano) già funzionalmente connesso con il sistema della depurazione del Distretto industriale del cuoio.



2. Il trasferimento delle funzioni industriali di cui al primo comma è subordinato all'attivazione delle relative aree di atterraggio, disposta con le modalità ed i tempi di cui all'art. 109.
3. Le presenti aree, all'attuazione dei citati trasferimenti, si qualificano di rigenerazione urbana, e saranno soggette alle procedure previste dal Titolo V Capo III della L.R. 65/2014 e s.m.i..
4. Nelle more degli adempimenti di cui ai precedenti commi, a tutte le aziende esistenti si applicano le disposizioni del presente articolo, le quali regolano in via transitoria le destinazioni d'uso ammesse e le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente
5. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui Titolo I Capo 3 delle presenti norme, nelle zone R1 sono ammesse, oltre alle categorie industriale e artigianale conciarie, se già esistenti, le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) direzionale e di servizio;
  - b) commerciale all'ingrosso e depositi.
6. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme.
7. Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.
8. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.
9. Sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa.
10. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia solo se finalizzati alle nuove destinazioni ammesse di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma 5, nel rispetto degli standards previsti per le specifiche destinazioni e nei limiti dei seguenti parametri:
  - a) Sul max  $\leq 80\%$  della Sf dell'insediamento;
  - b) Rc max = 40%;
  - c) H max = 7,50 ml.;
  - d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.

#### **ART.112 – "R2" – SITI DISMESSI DA BONIFICARE**

1. Il Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152 del 03.04.2006 e ss.mm. disciplina la "Bonifica dei siti contaminati". La L.R. 30 del 10.07.2006 all'art. 1 stabilisce che le funzioni amministrative inerenti agli interventi di bonifica che ricadano interamente nell'ambito del territorio comunale e che, ai sensi dell'articolo 242 del D. Lgs. 152 del 03.04.2006 sono attribuite alla Regione, sono trasferite ai Comuni competenti.
2. Il Piano regionale contiene inoltre la programmazione degli interventi per la bonifica, la messa in sicurezza ed il ripristino ambientale delle aree inquinate. La Regione Toscana con L.R. 29/2002, che modifica la L.R. 25/1998, ha assegnato la competenza della predisposizione e della tenuta dell'anagrafe dei siti contaminati alla Provincia.
3. Con il Piano Provinciale approvato con Delibera n. 46 del 05.04.2004, che quindi costituisce anche aggiornamento del Piano Regionale, la Provincia ha pertanto predisposto gli "Elenchi dei siti", costituente l'anagrafe dei siti inquinati ed il Censimento, ai quali si rinvia. Il Piano Provinciale approva anche il Censimento che costituisce il punto di partenza per l'individuazione dei siti contaminati presenti nel territorio.
4. Dalla consultazione degli elaborati del sistema informatico S.I.S.B.O.N. (banca dati dei siti interessati da procedimento di bonifica), all'interno del territorio comunale di Fucecchio sono segnalate alcune aree, come risulta dal seguente estratto:



Denominazione	Motivo Inserimento	Attivo/Chiuso	Regime Normativo
EX Stabilimento Sansedoni	DM 471/99 Art.7	CHIUSO	471/99
Tiro a volo La Valle	DM 471/99 Art.7	ATTIVO	471/99
Area ex officina meccanica La Cedra Auto	DM 471/99 Art.8	CHIUSO	471/99
Distributore ESSO Via Colombo n.240	DM 471/99 Art.7	ATTIVO	152/06 (Attivato ANTE 152)
Distributore Q8 Kuwait PV n.4540 Via Lucchese Romana	DLgs 152/06 Art.242	CHIUSO	152/06
Discarica Comunale Il Campaccio - Fucecchio Via della Querciola	PRB 384/89-C medio	ATTIVO	ANTE 471/99

5. Nel Piano Provinciale i siti industriali sono stati distinti in tre categorie di rischio associato alle lavorazioni effettuate in funzione di considerazioni generali sulla probabilità che siano stati generati rifiuti potenzialmente contaminanti o che si siano prodotte nel tempo perdite o incidenti.

6. I proponenti di interventi di recupero o di riconversione di aree oggetto di censimento sono tenuti ad effettuare le verifiche atte a comprovare le condizioni di integrità ambientale dei siti in questione al fine di garantire una corretta gestione del territorio.

7. A tal fine, il soggetto interessato alla riconversione di un'area censita è tenuto a presentare al Comune un apposito piano di investigazione ambientale.

8. Qualora dallo svolgimento dell'investigazione non vengano riscontrate situazioni di inquinamento, il Comune previo parere A.R.P.A.T. potrà disporre con proprio atto motivato l'esclusione dal censimento e la fruibilità dell'area secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali.

9. L'apposito atto sarà poi inviato dal Comune alla Provincia ai fini dell'aggiornamento del censimento e dell'anagrafe.

10. Tutte le attività classificabili con i codici I.S.T.A.T. indicati nel Piano Provinciale e presenti nelle liste di estensione dei censimenti dello stesso piano, nonché le attività che utilizzano serbatoi interrati senza doppia camera e/o depositi di liquidi pericolosi ai sensi della normativa in materia di etichettatura, appoggiati direttamente sul suolo, all'atto della cessazione dell'attività e /o del trasferimento della medesima da un luogo ad un altro devono predisporre un piano di verifiche atte a comprovare le condizioni di integrità ambientale dei siti in questione da approvarsi da parte del Comune, su parere di Arpat e Provincia.

11. Relativamente all'area dell'ex Discarica Comunale "*Il Campaccio*" in Via della Querciola, vista la fase di attuazione degli interventi previsti dal Piano di caratterizzazione approvato e nell'attesa dei risultati delle indagini previste nel Piano medesimo, nella volontà di garantire il corretto recupero dell'area, ed evitare trasformazioni che comportino nuovo impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali, subordinatamente agli esiti e agli interventi previsti dal suddetto Piano, sono ammesse le destinazioni d'uso commerciale e/o industriale, con le seguenti prescrizioni:

- a) nell'area potranno essere realizzate opere e impianti finalizzati alla produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, aree per la logistica e la sosta, aree deposito inerti e materiali edili, con progetti che tengano conto delle esigenze produttive e che, al contempo, prevedano l'adeguato inserimento nel contesto paesaggistico, minimizzando l'impatto visivo, evitando interferenze negative con il sottostante corpo rifiuti e, più in generale, con le condizioni di stabilità complessiva;
- b) potranno essere realizzate ridotte volumetrie tecniche e di servizio, strettamente funzionali alle attività previste;
- c) le aree non interessate dagli impianti dovranno essere oggetto di ri-naturalizzazione, comunque compatibili con il paesaggio circostante e con il contesto territoriale e ambientale.

## CAPO 5 – AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

### ART.113 – DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F"



1. Sono aree del territorio comunale destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione in materia di servizi e attrezzature di livello superiore, con un bacino di utenza comunale e/o sovracomunale. Si rilevano le seguenti sottozone sulla base di caratteri omogenei:

- a) F1 – Assetti infrastrutturali;
- b) F2 - Attrezzature pubbliche di interesse generale;
- c) F3 - Attrezzature ad uso pubblico di interesse generale.

2. Le attrezzature F1 e F2 sono di proprietà pubblica o comunque preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte dell'Amministrazione Comunale o degli Enti competenti. La realizzazione delle stesse è comunque ammessa anche da altri soggetti, ivi compresi i privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del R.U.C.

3. Il vincolo espropriativo che grava sulle aree in oggetto, non preclude l'uso privato delle stesse fino al momento dell'eventuale esproprio, ivi compresa l'esecuzione di opere di sistemazione minori, a condizione che esse non si configurino come nuova costruzione e che l'interessato riconosca che dell'incremento di valore che consegue dalla realizzazione delle suddette opere minori non si debba tener conto nel calcolo dell'eventuale indennità di esproprio.

#### **ART.114 – “F1” – ASSETTI INFRASTRUTTURALI**

1. Il sistema infrastrutturale della mobilità comprende:

- a) F1.1 – Sedi stradali;
- b) F1.2 - Itinerari ciclopedonali urbani e di interesse naturalistico e storico-culturale;
- c) F1.3 - Fasce di rispetto stradale.

#### **ART.115 – “F1.1” – SEDI STRADALI**

1. Sono le aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei veicoli e classificate dall'art. 2, c. 2, lettere da "A" a "F" del D.Lgs. 285/1992 Nuovo codice della strada.

2. Il valore gerarchico, i caratteri funzionali e le sezioni-tipo delle singole strade, ove rilevate, sono definiti nel Piano della Mobilità e del Traffico Urbano.

3. Il R.U.C. individua, con diversa grafia, le sedi stradali esistenti e quelle di progetto, comprendenti i nuovi tracciati e/o gli interventi di adeguamento e/o potenziamento della rete esistente.

4. Per la viabilità di progetto, e/o soggetta ad interventi di adeguamento, i tracciati riportati negli elaborati di Progetto del R.U.C. hanno valore di massima, e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito in fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.

5. Il Comune predispose un programma triennale delle OO.PP. ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs. 163/2006, con il quale stabilisce le priorità di intervento e le modalità di realizzazione di tratti funzionali del sistema della viabilità veicolare.

6. La progettazione dovrà essere improntata al rispetto delle indicazioni del Piano della Mobilità e del Traffico Urbano, nonché del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

7. Le caratteristiche minime per ciascun tipo di viabilità in progetto sono quelle prescritte, in funzione della categoria, dall'art. 2, c. 3, del Nuovo codice della strada.

8. Il R.U.C., in riferimento all'art. 179 del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada, definisce “*strade residenziali*” quelle strade di competenza comunale ad un'unica carreggiata, interne al limite degli insediamenti, su cui si affacciano, o che affiancano, prevalentemente le zone territoriali omogenee “A” “B” e “C”, che non siano lambite da zone “D”, ed escludendo comunque gli itinerari preferenziali dei veicoli normalmente impiegati per servizi di soccorso o di pronto intervento.





9. Gli interventi di manutenzione, di modifica e/o integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amministrazione Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie, e relativi sottoservizi, da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amministrazione Comunale e/o stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

10. Per ogni tipo di intervento deve essere acquisito il preventivo parere/nulla-osta degli Enti preposti alla gestione delle strade.

11. Si prescrive che ogni previsione d'apertura di nuove strade o di modifica rilevante del tracciato sia preceduta dall'esame dei seguenti punti:

- a) funzione della strada (economica, turistica, sociale, speculativa, di raccordo, d'interesse locale, di controllo del territorio, di servizio forestale, antincendio ecc.), tenendo presenti le funzioni dirette (per esempio trasporto persone o merci) e i risultati indotti (per esempio, sviluppo turistico della zona);
- b) caratteri del tracciato: rapporto con il rilievo (strada di fondovalle, di crinale, di versante), rapporto con il suolo e sottosuolo e conseguenze sulla stabilità del terreno, e opere di sostegno e di manutenzione;
- c) prevenzioni da rischi: limitazioni di traffico, tracciati a fondo chiuso, attrezzature antincendio, protezione dai rumori, dalle polveri e dagli inquinanti, e difesa delle visuali paesistiche;
- d) misure atte a favorire la continuità degli ecosistemi con particolare riguardo ai movimenti della fauna selvatica.

#### **ART.116 – “F1.2” - ITINERARI CICLOPEDONALI URBANI E DI INTERESSE NATURALISTICO E STORICO-CULTURALE**

1. Sono le aree ad uso pubblico destinate alla circolazione pedonale e ciclabile, classificate dall'art. 2, c. 2, lett. "F-bis" del D.Lgs. 285/1992 Nuovo codice della strada, nonché gli itinerari di interesse naturalistico, storico-culturale e per il turismo verde di seguito disciplinati.

2. Il valore gerarchico, i caratteri funzionali e le sezioni-tipo dei singoli itinerari, ove rilevati, sono definiti nel Piano della Mobilità e del Traffico Urbano.

3. Il R.U.C. individua, con diversa grafia, gli itinerari esistenti e quelli di progetto.

4. Per gli itinerari di progetto, i tracciati riportati negli elaborati di Progetto del R.U.C. hanno valore di massima, e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito in fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.

5. Il Comune predispose un programma triennale delle OO.PP., ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs. 163/2006, con il quale stabilisce le priorità di intervento e le modalità di realizzazione di tratti funzionali del sistema della circolazione pedonale e ciclabile.

6. La progettazione dovrà essere improntata al rispetto delle indicazioni del Piano della Mobilità e del Traffico Urbano, nonché del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

7. Le caratteristiche minime degli itinerari ciclopedonali sono quelle prescritte dall'art. 2, c. 3, del Nuovo codice della strada.

8. Gli interventi di manutenzione, di modifica e/o integrazione degli itinerari sono riservati all'Amministrazione Comunale. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amministrazione Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

9. La disciplina della via Francigena, nel tratto individuato nei pressi della frazione di Galleno, è dettata dall'art. 39 delle presenti norme.

10. Nell'ambito della valorizzazione turistica, culturale e ambientale dell'antico itinerario medievale di cui al comma 9, nel rispetto delle disposizioni del Piano Operativo della Francigena 2012-2014 approvato dalla Giunta Regionale, sono ammessi tutti gli interventi conseguenti e funzionali all'attuazione di iniziative finalizzate a:



- a) incrementare la divulgazione dell'informazione sulla Via Francigena, per assicurarne la promozione turistica, culturale ed ambientale;
- b) proseguire nell'opera di recupero di manufatti di interesse storico, artistico ed ambientale esistenti sul territorio interessato dall'antico tracciato, ai fini del ripristino o del miglioramento delle condizioni di pubblica fruizione;
- c) attuare interventi volti al recupero di tratti originali dell'antico tracciato ed alla loro interconnessione con le strade esistenti, al fine di consentire ai pellegrini e al turismo ciclopedonale la fruibilità dell'intero percorso;
- d) realizzare interventi per la creazione di nuove strutture ricettive e turistiche lungo l'antico itinerario, con priorità per gli interventi di recupero di edifici esistenti di interesse storico-architettonico.

11. La rete sentieristica delle aree boscate dell'ex Opera Pia Landini Marchiani è finalizzata al recupero ad uso pubblico delle stesse, nell'ottica della complessiva realizzazione di un sistema integrato di percorsi, di cui la stessa costituisce elemento di connessione.

12. Per le finalità di cui al comma precedente, una parte della rete è già stata realizzata con intervento dell'Amministrazione Comunale in compartecipazione con la Regione Toscana.

13. Ai fini del progressivo ampliamento della rete, del miglioramento e della sua funzionalità, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) incrementare la divulgazione dell'informazione per assicurarne la promozione turistica, culturale ed ambientale;
- b) proseguire nell'opera di recupero di manufatti di interesse storico, artistico ed ambientale esistenti sul territorio interessato, ai fini del ripristino o del miglioramento delle condizioni di pubblica fruizione;
- c) realizzare interventi per la creazione di nuove strutture ricettive e turistiche nell'ambito interessato, con priorità per gli interventi di recupero di edifici esistenti di interesse storico-architettonico.

14. Per la disciplina della Ciclopista dell'Arno e dell'Itinerario del Padule di Fucecchio si fa espresso riferimento ai contenuti dei relativi accordi di programma e/o dei conseguenti progetti esecutivi, mentre per gli interventi ammessi valgono le indicazioni di cui al precedente comma.

15. Per la disciplina dei percorsi esistenti utilizzabili come ippovie si fa espresso riferimento ai contenuti dei relativi accordi di programma con le associazioni turistico-culturali rappresentative nel settore e/o dei conseguenti progetti esecutivi, mentre per gli interventi ammessi valgono le indicazioni di cui ai precedenti commi.

#### **ART.117 – “F1.3” - FASCE DI RISPETTO STRADALE**

1. Sono aree, esterne al confine stradale, sulle quali esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari dei terreni, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

2. La profondità delle fasce di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/1992 Nuovo codice della strada, è stabilita dagli artt. 16 e 17 del Codice medesimo, nonché dagli artt. 26 e 27 del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992, n.495), cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio.

3. La profondità delle fasce di rispetto stradale all'interno dei centri abitati, è stabilita dagli artt. 18 e 19 del Nuovo codice della strada, nonché dall'art. 28 del relativo Regolamento di esecuzione, cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio.

4. Per i tipi di strada non regolamentati dalla norma nazionale si applicano le distanze minime previste dall'art. 11 delle presenti norme.

5. Nelle fasce di rispetto stradale, purché le opere previste non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico, è ammessa:



- a) la realizzazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico scoperti;
  - b) le sistemazioni a verde di arredo urbano, per le zone aventi destinazione diversa da quella agricola;
  - c) la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche;
  - d) itinerari pedonali e ciclabili;
  - e) accessi carrabili di servizio all'infrastruttura viabilistica.
6. E' ammessa soltanto la realizzazione di attrezzature temporanee di servizio delle strade e di impianti per la distribuzione dei carburanti, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo IV, Capo 6 delle presenti norme, in ogni caso fermo restando il rispetto delle limitazioni di cui ai commi precedenti.
7. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle limitazioni di cui ai commi precedenti.

#### **ART.118 – PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE**

1. In ottemperanza a quanto disposto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, il R.U.C. contiene il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città di Fucecchio.
2. Il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche è costituito da seguenti elaborati:
  - a) di quadro conoscitivo
    - A.1.5 Schede rilievo dell'accessibilità dello spazio pubblico urbano;
    - A.1.6 Album delle elaborazioni tematiche dell'accessibilità urbana (dati rilevati sul traffico pedonale, traffico veicolare, attività prevalente, dotazione di verde, stato di conservazione ecc.);
  - b) di progetto
    - B.6 Relazione;
    - B.6.1 Album degli elaborati grafici (tavole dell'accessibilità, tavola dei percorsi prioritari e Schede approfondimento sui percorsi prioritari).
3. Il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche dovrà far parte della programmazione triennale delle opere pubbliche ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs. 163/2006.

#### **ART.119 – "F2" - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F2"**

1. Il sistema delle zone territoriali F2 comprende le seguenti funzioni:
  - a) F2.1 – Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale;
  - b) F2.2 – Aree attrezzate per lo sport;
  - c) F2.3 – Attrezzature tecnologiche;
  - d) F2.4 – Aree cimiteriali;
  - e) F2.5 – Casse di esondazione/compensazione;
  - f) F2.6 – Parchi pubblici territoriali.

#### **ART.120 – "F2.1" – AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

1. Il sistema delle attrezzature pubbliche di interesse generale comprende le seguenti funzioni:
  - a) attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - b) attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
  - c) attrezzature socio/culturali;



- d) attrezzature religiose;
  - e) attrezzature amministrative;
  - f) aree ricettive.
2. Il R.U.C. individua, con diversa grafia, ciascuna delle attrezzature di cui al comma 1, distinguendo tra quelle esistenti e quelle di progetto, e, se del caso, indicando con apposita simbologia la singola funzione di interesse generale prevista per l'area o l'edificio.
  3. Tutti gli interventi debbono contribuire a potenziare le Attrezzature pubbliche di interesse generale, oltreché migliorare e riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione correlati.
  4. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, in dette aree sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al comma 1, e /o ulteriori destinazioni specifiche quando hanno un interesse pubblico.
  5. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme.
  6. In tali zone il R.U.C. si attua mediante intervento edilizio diretto con progetti interessanti l'intera area destinata omogeneamente alle diverse funzioni od attrezzature.
  7. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di cui all'art. 70 delle presenti norme, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla disciplina di cui agli artt. 71-72-73-74.
  8. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dei seguenti parametri:
    - a)  $R_c \max = 30\%$ ;
    - b)  $H \max = 8,00 \text{ ml.}$
  9. Eventuali specifiche esigenze dimensionali diverse, potranno essere documentate dal progetto, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, e di compatibilità urbanistica con il contesto, in considerazione delle norme nazionali e regionali vigenti per il tipo di edificio e per il regolare svolgimento delle attività previste.
  10. Il potenziamento delle aree ed attrezzature di rilievo sovracomunale sarà ammesso a condizione che:
    - a) sia assicurato un elevato livello di accessibilità mediante il trasporto pubblico locale (TPL), attraverso la verifica delle caratteristiche delle reti infrastrutturali esistenti, programmate o eventualmente da realizzare contestualmente all'intervento;
    - b) siano previste misure idonee a contenere gli impatti sugli elementi di interesse culturale e paesaggistico, ivi compresi gli impatti percettivi, nonché sul sistema ambientale, e siano stabilite misure di compensazione per gli impatti non mitigabili;
    - c) sia definita adeguata dotazione di spazi verdi, di parcheggi e di strutture di servizio in relazione al numero di utenti programmato.

#### **ART.121 - "F2.2" - AREE ATTREZZATE PER LO SPORT**

1. Il R.U.C. individua i poli sportivi e ricreativi con bacino di utenza rilevante quali campi sportivi, campi da tennis ecc.
2. Tutti gli interventi debbono contribuire a potenziare le Attrezzature sportive del territorio, oltreché migliorare e riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione correlati.
3. Fatta salva la destinazione prioritaria dell'area (impianti per la pratica sportiva e parcheggi necessari), sono ammesse costruzioni accessorie quali tribune, spogliatoi, servizi igienici, attrezzature di servizio, locali di ritrovo ecc.
4. Gli impianti sportivi esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme, possono essere oggetto di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, sostituzione edilizia ed ampliamento, sulla base di progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione competente e nel rispetto dei parametri per le singole attrezzature come disciplinati dalle normative di settore.



5. In tali zone il R.U.C. si attua mediante intervento edilizio diretto con progetti interessanti l'intera area destinata omogeneamente alle diverse funzioni od attrezzature.
6. Il progetto dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore a 1/4 dell'area totale per verde urbano e parcheggi.
7. Gli edifici sportivi e/o di servizio potranno coprire al massimo il 20% dell'area interessata.

#### **ART. 122 - "F2.3" - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

1. Il sistema delle attrezzature tecnologiche comprende:
  - a) F2.3.1 – linee e apparecchi di produzione, trasmissione, distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica;
  - b) F2.3.2 – impianti di radiocomunicazione;
  - c) F2.3.3 – pozzi pubblici;
  - d) F2.3.4 – impianti ad energie rinnovabili.

#### **ART.123 – "F2.3.1" - LINEE E APPARECCHI DI PRODUZIONE, TRASMISSIONE, DISTRIBUZIONE E TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

1. Nelle more dell'approvazione di un apposito regolamento, da adottare ai sensi dell'art. 8, c. 6, della L. 36/2001, al fine di assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi magnetici, in materia di linee e apparecchi di produzione, trasmissione, distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica, si applica la disciplina transitoria di cui al presente articolo.
2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si intende per:
  - a) elettrodotto, l'insieme delle linee elettriche (in ogni loro componente: conduttori o cavi, sostegni, isolatori e ogni altro accessorio), delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione;
  - b) fascia di rispetto, lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità stabilito dalle disposizioni ministeriali;
  - c) fasce di attenzione, gli ambiti di riferimento, relativi ad elettrodotti ad alta tensione esistenti, la cui ampiezza è stabilita con criterio puramente geometrico, individuati ai fini della progressiva riduzione dei livelli di esposizione della popolazione ai campi magnetici.
3. Conformemente agli obiettivi generali della normativa di settore, volta alla tutela della popolazione dall'esposizione ai campi magnetici, e alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio, il R.U.C. subordina tutti gli interventi di trasformazione al soddisfacimento delle seguenti condizioni:
  - a) per i nuovi edifici o i luoghi residenziali in prossimità di linee o impianti per la distribuzione dell'energia elettrica si prescrive il rispetto dei limiti di esposizione della popolazione ai campi magnetici fissati dalla vigente normativa;
  - b) nelle aree sulle quali insistono elettrodotti devono essere previste tutte le opportune precauzioni, in modo tale che il campo magnetico generato rimanga entro i limiti di esposizione della popolazione fissati dalla vigente normativa, con valutazione e misurazione dei campi;
  - c) in prossimità di scuole, asili ed altri luoghi per l'infanzia, ospedali, case di cura e di riposo, si prescrive di non installare nuove linee elettriche ad alta tensione e cabine di trasformazione, senza una preventiva valutazione e successiva misurazione dei campi;
  - d) nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, la previsione dei nuovi elettrodotti dovrà essere subordinata alla



- preventiva valutazione ai fini di evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici ed ambientali tutelati;
- e) deve essere data piena attuazione alla vigente normativa in relazione alla procedura di autorizzazione all'installazione/modifica delle linee e degli impianti elettrici.
4. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi magnetici a bassa frequenza delle popolazioni, in ottemperanza a quanto disposto dal comma 3, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi, in prossimità di linee e apparecchi di produzione, trasmissione, distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica esistenti, è subordinata alla verifica dell'osservanza delle fasce di rispetto di cui al D.M. 29 maggio 2008, e dei valori limite e degli obblighi di qualità fissati dalla normativa vigente in materia, mediante stime o misure.
5. All'interno delle fasce di rispetto è vietata la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza umana uguale o superiore a 4 ore giornaliere. E' altresì vietato l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, laddove siano previste destinazioni d'uso comportanti permanenze umane uguali o superiori a 4 ore giornaliere. All'interno delle suddette fasce la modifica delle forme di utilizzazione e/o della destinazione d'uso degli edifici esistenti, è ammessa solo a condizione che non comporti permanenze umane uguali o superiori a 4 ore giornaliere.
6. Sono in ogni caso fatte salve le distanze minime tra edifici ed elettrodotti previste dalle vigenti norme in materia di sicurezza elettrica.
7. Il Regolamento per l'Edilizia bio-eco Sostenibile dispone ulteriore e specifica disciplina inerente alla riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici a bassa frequenza.
8. Negli interventi di realizzazione di nuovi impianti ed elettrodotti, o in quelli di manutenzione straordinaria di linee e impianti già esistenti, dovrà essere garantito l'adeguamento alle linee I.S.P.R.A. adottate dal Ministero dell'Ambiente. Nei suddetti interventi, lungo i tratti di linea aerea, dovranno essere posizionati segnalatori di cavo che facilitino la percezione dei cavi da parte degli uccelli in volo.

#### **ART.124 – “F2.3.2” - IMPIANTI DI RADIOCOMUNICAZIONE**

1. Il Comune esercita le funzioni amministrative concernenti il rilascio dei titoli abilitativi all'installazione e alla modifica degli impianti di radiocomunicazione, i controlli e le azioni di risanamento, secondo le attribuzioni definite dalla normativa nazionale e regionale, garantendo il contemperamento delle contrapposte esigenze di minimizzare l'impatto delle emissioni elettromagnetiche, garantire la funzionalità della rete e la copertura del servizio, e minimizzare l'esposizione della popolazione.
2. Conformemente agli obiettivi generali della normativa di settore, volta alla tutela della popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici, e alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio, il R.U.C. subordina tutti gli interventi di trasformazione al soddisfacimento delle seguenti condizioni:
- a) in prossimità di scuole, asili ed altri luoghi per l'infanzia, ospedali, case di cura e di riposo, si prescrive di non installare antenne e stazioni radio-base per cellulari, senza una preventiva valutazione e successiva misurazione dei campi;
  - b) deve essere data piena attuazione alla vigente normativa in relazione alla procedura di autorizzazione all'installazione/modifica degli impianti di radiocomunicazione.
3. L'Amministrazione Comunale, entro 24 mesi dall'approvazione del R.U.C., provvederà, su proposta dei programmi di sviluppo della rete presentati dai gestori al Comune, alla elaborazione ed approvazione del Programma comunale degli impianti, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 49/2011.
4. Nella definizione del Programma comunale degli impianti e nel rilascio del titolo abilitativo, il Comune osserva i seguenti criteri localizzativi:





- a) gli impianti di radiodiffusione radiotelevisivi sono posti prevalentemente in zone non edificate;
  - b) gli altri tipi di impianti sono posti prioritariamente su edifici o in aree di proprietà pubblica;
  - c) nelle aree di interesse storico, monumentale, architettonico, paesaggistico e ambientale, così come definite dalla normativa nazionale e regionale, l'installazione degli impianti è consentita con soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo;
  - d) è favorito l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni o quantomeno all'interno di siti comuni, ottimizzando l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi e definendo al contempo le necessarie misure idonee alla limitazione degli accessi;
  - e) è vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido, carceri e relative pertinenze, salvo quando previsto al comma 5.
5. Nei casi di cui al comma 4, lett. e), l'installazione di impianti fissi per telefonia cellulare è consentita solo quando risulta la migliore localizzazione in termini di esposizione complessiva della popolazione alle onde elettromagnetiche tra le possibili localizzazioni alternative proposte dai gestori, debitamente motivate, necessarie ad assicurare la funzionalità del servizio.
6. L'osservanza dei criteri localizzativi di cui al comma 4, non può pregiudicare la funzionalità delle reti di radiocomunicazione.
7. Sono fatti salvi ulteriori o diversi criteri localizzativi individuati da normative statali e/o regionali.
8. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici ad alta frequenza delle popolazioni, in ottemperanza a quanto disposto dal comma 1, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi, in prossimità di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione esistenti è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obblighi di qualità fissati dalla normativa vigente in materia, mediante stime o misure.
9. In caso di installazione/modifica/potenziamento di impianti che generano campi elettromagnetici ad alta frequenza, è obbligatorio verificare quanto previsto dalla L.R. 49/2011 e, in particolare, la possibilità di minimizzare l'esposizione della popolazione attraverso strategie localizzative o accorgimenti tecnici.
10. Il Regolamento per l'Edilizia bio-eco Sostenibile dispone ulteriore e specifica disciplina inerente alla riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici ad alta frequenza.

#### **ART.125 – “F2.3.3” - POZZI PUBBLICI**

1. Il R.U.C. individua i pozzi pubblici e le sorgenti che, ai fini di una corretta gestione delle risorse, necessitano di una specifica tutela.
2. Intorno a pozzi, sorgenti e punti di presa, destinati al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, è istituita una zona di rispetto con estensione di raggio non inferiore a 200 metri dal punto di captazione o di presa. All'interno della suddetta zona, è istituita una fascia di tutela assoluta con estensione minima di 10,00 ml. di raggio, adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa ed a costruzioni/infrastrutture di servizio. La zona di tutela assoluta deve essere adeguatamente protetta, recintata e provvista di canalizzazione per l'allontanamento delle acque meteoriche.
3. Sono ammesse nella zona di rispetto, aree per ospitare strutture per impianti tecnologici connessi al trattamento e/o distribuzione della risorsa idrica. I volumi necessari ad ospitare



tali attrezzature, dovranno essere dimensionati contenendosi entro i limiti funzionali e dovranno essere realizzati con sistemi ed accorgimenti che tutelino la risorsa acqua.

4. In tali aree valgono le disposizioni di cui al D.Lgs. 152/2006. In particolare nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) la dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurate;
- b) l'accumulo di concimi organici o chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) lo spandimento di concimi organici o chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche o bianche provenienti da piazzali e strade;
- e) la realizzazione di aree cimiteriali;
- f) l'apertura di cave e pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano o sono finalizzati alle variazioni dell'estrazione ed alla protezione quali-quantitativa della risorsa idrica;
- g) gestioni di rifiuti, le discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) gli impianti di trattamento rifiuti;
- k) il pascolo e lo stazzo di bestiame;
- l) l'insediamento di fognature e pozzi perdenti.

5. Per gli insediamenti o le attività suddette preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento.

6. Sono inoltre vietate:

- a) edilizia di qualsiasi destinazione ed opere di urbanizzazione;
- b) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio.

7. I pozzi non più utilizzati, se non adeguatamente attrezzati come punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere definitivamente tombati.

#### **ART.126 – IMPIANTI AD ENERGIE RINNOVABILI**

1. Conformemente agli obiettivi generali della normativa di settore, volta al raggiungimento di un'elevata efficienza dei sistemi energetici, il R.U.C. garantisce la migliore integrazione delle strutture energetiche con il territorio.

2. Il Regolamento per l'Edilizia bio-eco Sostenibile dispone specifica disciplina inerente all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.

3. Si dispongono, in particolare, secondo i contenuti del quadro normativo di riferimento, i seguenti criteri di ammissibilità:

- a) l'installazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa soltanto nei limiti disposti dall'art. 48 delle presenti norme;
- b) nei Tessuti storicamente consolidati, nell'Edilizia storica isolata, negli edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, nonché nel patrimonio edilizio esistente censito e classificato di valore negli atti di governo del territorio, sono ammessi interventi volti all'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici con moduli ubicati al suolo o con integrazione architettonica parziale, quali moduli ubicati su elementi di arredo urbano, barriere acustiche, pensiline, pergole e tettoie, in modo complanare alla superficie di appoggio, o integrati con la stessa



- inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici;
- c) per i casi compresi alla lettera b), è inoltre ammessa l'installazione dei suddetti impianti sulla copertura degli edifici, limitatamente alle falde rivolte a valle e nel resede, ma comunque, in entrambi i casi, non visibili dalle strade pubbliche e dai punti panoramici, in alternativa alle pareti vetrate trasparenti. In caso di copertura a lastrico solare con parapetto, si potrà installare qualsiasi tecnologia, purché non visibile dalla strada; mentre nel caso di copertura a tetto spiovente devono essere realizzati o con tecnologia aderente o con una tecnologia integrata (pannelli a tegole, ad esempio);
  - d) all'interno del nucleo edilizio storico del Capoluogo e di Ponte a Cappiano di cui all'art. 78 delle presenti norme, sono ammessi, oltre alle pareti vetrate trasparenti laddove non visibili dalle strade pubbliche e dai punti panoramici, i soli interventi di cui alla lettera b), salvo maggiori dettagli che saranno definiti dal Piano del Centro Storico.

#### **ART.127 - "F2.4" - AREE CIMITERIALI**

1. Comprendono le aree occupate dai cimiteri esistenti, quelle destinate al loro ampliamento e le relative fasce di rispetto.
2. Le parti storiche e monumentali dei cimiteri esistenti sono soggette alla disciplina prevista per gli edifici classificati in classe 1 di cui all'art. 71 delle presenti norme.
3. Ai sensi dell'art.338 del T.U.L.S. (R.D. n.1265/1934) è imposto, ope legis, il limite di 200,00 ml. per la fascia di rispetto cimiteriale.
4. Il vincolo cimiteriale deve assicurare condizioni di igiene e di salubrità mediante la conservazione di una "cintura sanitaria" intorno all'impianto, garantire la tranquillità e il decoro ai luoghi di sepoltura e consentire futuri ampliamenti.
5. Le specifiche esigenze dimensionali di ampliamento dovranno essere documentate dal progetto, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, in considerazione delle norme nazionali, regionali e regolamentari vigenti e tenuto della finalità di garantire il regolare svolgimento del servizio.
6. Il Consiglio Comunale potrà approvare, previo parere favorevole della Azienda Usl, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200,00 ml. dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50,00 ml., quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:
  - a) risulti accertato dal medesimo Consiglio Comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
  - b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.
7. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio Comunale potrà consentire, previo parere favorevole della Azienda Usl, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. Tale riduzione si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.
8. All'interno della zona di rispetto di cui al comma 1 sono vietati gli interventi di nuova costruzione con destinazione non cimiteriale. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui



l'ampliamento nella percentuale massima del 10% ed i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli di cui agli artt. 59, 60, 61 e 62 delle presenti norme.

#### **ART.128 – "F2.5" – CASSE DI ESONDAZIONE/COMPENSAZIONE**

1. Tali zone, che il R.U.C. individua, con diversa grafia, tra esistenti e di progetto, corrispondono alle aree destinate alla laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua e alle aree di compensazione idraulica, che fanno riferimento alle celle idrauliche per le quali compensano l'edificazione di completamento.
2. La posizione e la dimensione delle casse di esondazione sarà funzionale alla eliminazione del rischio idraulico. Il perimetro delle casse di compensazione idraulica è indicativo, e sarà più esattamente definito in fase di progettazione esecutiva delle opere.
3. Tali aree sono previste dalle disposizioni in materia idrologico-idraulica di cui al Titolo VI delle presenti norme, che ne evidenziano la funzionalità per l'eliminazione dei fenomeni di esondazione per gli eventi di piena con i tempi di ritorno necessari.
4. Nel caso in cui tali zone ricadano all'interno di aree di collegamento ecologico funzionale di interesse provinciale, quota parte delle superfici, da individuare in fase di progettazione esecutiva dell'opera, dovrà essere destinato a esclusiva funzione naturalistica o comunque ad ambienti seminaturali nei quali valorizzare le risorse naturali.
5. Tali aree sono destinate dal R.U.C. a Parco pubblico, allo scopo di riqualificare l'ambiente, ai fini della sicurezza idrogeologica e della fruizione del tempo libero.
6. Il vincolo espropriativo che grava sulle aree in oggetto, non preclude l'uso privato delle stesse fino al momento dell'esproprio, ivi compresa l'esecuzione di opere di sistemazione agraria, a condizione che l'interessato riconosca che dell'incremento di valore che consegue dalla realizzazione delle suddette opere non si debba tener conto nel calcolo dell'eventuale indennità di esproprio.
7. Le aree comprese all'interno dei Piani Attuativi di cui al successivo comma 11 partecipano ai criteri perequativi di cui all'art. 55 delle presenti norme e sono pertanto messe a disposizione per la realizzazione delle opere previste nei piani stessi.
8. Per tutti quei casi in cui la compensazione idraulica non può essere attuata all'interno del perimetro del piano attuativo, si applica il criterio della monetizzazione, che assume valore di quota parte aggiuntiva degli oneri di urbanizzazione.
9. Fatta salva la destinazione prioritaria e le relative funzioni dell'opera idraulica, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) agricola. Sono ammessi, fino all'approvazione del Piano Attuativo, interventi di trasformazione dei sistemi colturali esistenti e di ricomposizione fondiaria se conseguenti ad obiettivi di razionalizzazione della produzione;
  - b) attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono ammesse attrezzature destinate a funzioni di decoro urbano, a luogo di incontro e di servizio per gli abitanti, oltre che al gioco dei ragazzi e ad altre attività spontanee e del tempo libero, con la finalità di caratterizzare l'area come Parco pubblico.
10. Gli interventi strutturali previsti per le opere idrauliche, saranno attuati con le modalità previste per i progetti di opera pubblica di iniziativa comunale o sovracomunale.
11. Prima della realizzazione degli interventi strutturali di cui al comma precedente, saranno ammessi interventi compatibili con la sola destinazione agricola, salvo quanto specificamente disciplinato dalle schede di comparto PA53 e PA56 del R.U.C.
12. Successivamente o contemporaneamente alla realizzazione dei citati interventi strutturali, saranno ammessi gli interventi finalizzati alla realizzazione del Parco, subordinatamente alla redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o mista pubblica/privata, che preveda le procedure di intervento, le destinazioni d'uso di dettaglio e le prescrizioni di utilizzo.
13. Considerata infine la destinazione prioritaria dell'area, non sono ammessi nuovi edifici, ivi compresi annessi agricoli e serre. E' ammesso soltanto, nei limiti delle presenti norme, il



recupero del patrimonio edilizio, ove esistente, consentendo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia conservativa.

#### **ART.129 – “F2.6” – PARCHI PUBBLICI TERRITORIALI**

1. Il sistema dei parchi pubblici territoriali comprende:
  - a) F2.6.1 – Parchi della Rimembranza;
  - b) F2.6.2 – Parco Città Nuova;
  - c) F2.6.3 – Parco Corsini;
  - d) F2.6.4 – Parco fluviale dell’Arno;
  - e) F2.6.5 – Parco fluviale di Navetta/Scaletta;
  - f) F2.6.6 – Villa-Fattoria Landini Marchiani.

#### **ART.130 – “F2.6.1” – PARCHI DELLA RIMEMBRANZA**

1. Sono aree specificamente realizzate con la funzione di Parco della Rimembranza e quelle storicamente adibite alla sepoltura, la cui funzionalità originaria si è perduta e l'uso a scopi di sepoltura è stato soppresso. Sono soggetti a tutela nella loro consistenza storica, culturale e simbolica, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro conservazione in quanto testimonianza di un rapporto profondo tra abitanti e territorio.
2. Tutti gli interventi debbono promuovere l'inversione della diffusa tendenza alla rimozione dei segni della morte sul territorio, mettendo in relazione il sistema dei cimiteri con la necessità di rendere visibile il loro intrinseco valore storico-paesistico-culturale-simbolico, e le relazioni con altre funzioni e manufatti presenti sul territorio.
3. Nelle zone F2.6.1 sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo.
4. Gli interventi dovranno assicurare:
  - a) la tutela della funzione di spazio collettivo deputato a conservare e tramandare memorie individuali e comunitarie, in stretta relazione con i modi con cui il territorio circostante si è antropizzato;
  - b) la conservazione ed incentivazione dell'eventuale proprietà pubblica, e/o l'utilizzo per attività di pubblico interesse;
  - c) la conservazione delle pavimentazioni, dei recinti murari, delle cancellate d'ingresso, delle sistemazioni arboree costituite da individui adulti e ad impianto preordinato, degli elementi di decoro e dei simboli aventi rilevanza di memoria storica;
  - d) la conservazione e la salvaguardare degli spazi di uso collettivo (cappelle, camere mortuarie, guardiole ecc.), dei percorsi interni e dei viali d'accesso, delle lapidi, iscrizioni o manufatti artistici;
  - e) la conservazione delle relazioni visuali di reciprocità con il paesaggio circostante.

#### **ART.131 – “F2.6.2” – PARCO CITTÀ NUOVA**

1. Tale zona, individuata dal R.U.C., corrisponde all'area compresa tra Via del Ronzinello, Via Padre Vincenzo Checchi e Via Alessandro Mariotti, ed inclusa nei comparti PA24 e PA28 del RUC.
2. Tali aree sono destinate a Parco pubblico territoriale, quale spazio di riqualificazione ed elemento verde di connettività urbana, nonché ai fini della fruizione del tempo libero.
3. Fatta salva la destinazione prioritaria dell'area, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) agricola. Sono ammessi, fino all'approvazione del piano attuativo, interventi di trasformazione dei sistemi colturali esistenti e di ricomposizione fondiaria se conseguenti ad obiettivi di razionalizzazione della produzione;
  - b) attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono ammesse attrezzature destinate a funzioni di decoro urbano, a luogo di incontro e di servizio per gli abitanti, oltre che al gioco dei ragazzi e ad altre attività spontanee e del tempo libero.



4. Gli interventi previsti saranno attuati secondo quanto specificamente disciplinato dalle schede di comparto PA24 e PA28 dell'elaborato B.4.2 del RUC.
5. Le aree del Parco Città Nuova sono destinate altresì a svolgere la funzione di cassa di compensazione idraulica a complemento delle casse già individuate ai sensi dell'art. 128 "F2.5" delle presenti norme, per la quota interna ai due comparti di cui al precedente comma 4 ed in quota aggiuntiva per il residuo fabbisogno della stessa cella idraulica.
6. Nel caso in cui tali zone ricadano all'interno di aree di collegamento ecologico funzionale di interesse provinciale, quota parte delle superfici, da individuare in fase di progettazione esecutiva dell'opera, dovrà essere destinato a esclusiva funzione naturalistica o comunque ad ambienti seminaturali nei quali valorizzare le risorse naturali.

#### **ART.132 – "F2.6.3" – PARCO CORSINI**

1. L'area, ubicata all'interno del Centro Storico del Capoluogo, confina con Piazza Vittorio Veneto, Via del Cassero, Via Mario Sbrilli, Via Sotto la Valle e Via del Roccone, ed è sottoposta a vincolo dei beni culturali ai sensi della parte II titolo I del D.lgs. n.42/2004 e s.m.i.
2. Tale area è destinata a Parco pubblico territoriale, quale elemento verde di connettività urbana, nonché ai fini della fruizione del tempo libero.
3. Nell'obiettivo principale di conservazione del bene, fatta salva la destinazione prioritaria dell'area, è ammessa la destinazione ad attrezzature pubbliche destinate a funzioni di decoro urbano, luogo di incontro e di servizio per gli abitanti, oltre ad altre attività spontanee e del tempo libero, sempre nel rispetto del vincolo citato al comma 1.
4. Sono pertanto ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo che, nel perseguimento dell'obiettivo di conservazione del bene, comprendano anche interventi di miglioramento strutturale.

#### **ART.133 – "F2.6.4" – PARCO FLUVIALE DELL'ARNO**

1. Tale zona, individuata dal R.U.C., corrisponde al tratto occidentale dell'area golenale dell'Arno, compresa, in sinistra e destra idraulica, tra il vecchio ponte che collega il Capoluogo con la frazione di San Pierino ed il confine con il Comune di Santa Croce sull'Arno.
2. La disciplina di cui al presente articolo è finalizzata alla realizzazione del tratto fucecchiese dell'infrastruttura territoriale denominata "Parco Fluviale dell'Arno".
3. Le aree destinate alla realizzazione del Parco Fluviale dell'Arno, ricadono all'interno della perimetrazione degli Ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale, di cui all'art. 10 delle norme di attuazione del P.T.C.P., le cui disposizioni si intendono integralmente richiamate.
4. All'interno della perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno assumono particolare rilevanza le previsioni contenute nel Titolo V delle presenti norme.
5. Tutti gli interventi dovranno contribuire alla realizzazione del Parco Fluviale dell'Arno quale spazio di riqualificazione ed elemento di riappropriazione del rapporto con il Fiume.
6. Fatta salva la destinazione prioritaria dell'area, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) agricola. Sono ammessi interventi di trasformazione dei sistemi colturali esistenti e di ricomposizione fondiaria se conseguenti ad obiettivi di razionalizzazione della produzione;
  - b) attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono ammesse attrezzature destinate a funzioni di decoro urbano, a luogo di incontro e di servizio per gli abitanti, oltre che al gioco dei ragazzi e ad altre attività spontanee e del tempo libero.





7. Gli interventi finalizzati alla realizzazione del Parco Fluviale sono subordinati alla redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o mista pubblica/privata, che preveda le procedure di intervento, le destinazioni d'uso di dettaglio e le prescrizioni di utilizzo.

8. Il Piano Attuativo, eventualmente integrato da un apposito Piano di Gestione, dovrà mirare, in generale, al recupero naturale dell'alveo dei corsi d'acqua, con l'uso di tecniche legate all'ingegneria ambientale, che comunque prevedano ridotte opere murarie e soprattutto la rinaturalizzazione con specie vegetali a capacità fito-depurante, e in particolare:

- a) garantire il raccordo con piani e i progetti predisposti dai comuni limitrofi sulle aree fluviali dell'Arno;
- b) individuare e valorizzare le risorse naturali e storico-culturali presenti, evidenziandone e qualificandone le relazioni ambientali e paesaggistiche;
- c) garantire la tutela e/o la valorizzazione delle invarianti strutturali presenti all'interno della perimetrazione del Parco Fluviale e nelle aree immediatamente adiacenti;
- d) predisporre una sentieristica attrezzata per favorire le tradizionali forme di fruizione e di percorrenza delle rive del Fiume, definendo una rete per la mobilità ciclabile che, dalle arginature del Fiume, adeguando alcuni percorsi attualmente già utilizzati per tale finalità, si connetta all'itinerario della "Ciclopista dell'Arno";
- e) prevedere interventi di rifunionalizzazione del vecchio ponte sull'Arno, per limitarne l'utilizzo a traffico locale, con la creazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- f) definire i requisiti di compatibilità ecologica e paesaggistica in base ai quali gli operatori privati possano proporre modalità di utilizzo a carattere imprenditoriale delle aree.

9. Nel caso in cui tali zone ricadano all'interno di aree di collegamento ecologico funzionale di interesse provinciale, quota parte delle superfici, da individuare in fase di progettazione esecutiva dell'opera, dovrà essere destinato a esclusiva funzione naturalistica o comunque ad ambienti seminaturali nei quali valorizzare le risorse naturali.

10. Considerata infine la destinazione prioritaria dell'area, non sono ammessi nuovi edifici, ivi compresi annessi agricoli e serre. E' ammesso soltanto, nei limiti delle presenti norme, il recupero del patrimonio edilizio, ove esistente, consentendo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia conservativa.

11. Sono ammesse piccole costruzioni di carattere temporaneo e precario, ad un solo piano, quali pergolati, chioschi, gazebi e piccoli padiglioni, subordinamente alla sottoscrizione di una dichiarazione d'impegno al ripristino dei luoghi al termine del loro uso.

#### **ART.134 – “F2.6.5” - PARCO FLUVIALE DI NAVETTA/SCALETTA**

1. Tali zone, individuate dal R.U.C., corrispondono al tratto orientale dell'area golenale dell'Arno, in sinistra e destra idraulica, e sono comprese tra il vecchio ed il nuovo ponte che collegano il Capoluogo con la frazione di San Pierino, la Via Samminiatese, il confine con il Comune di San Miniato, la via Pisana per Empoli ed il confine con il Comune di Cerreto Guidi.

2. Tali aree sono inserite nel progetto per la "Cassa di Espansione di Roffia", uno degli interventi strutturali contenuti nel "Piano di Bacino del Fiume Arno – Stralcio rischio idraulico - Area di espansione di Roffia", il quale prevede che nelle aree destinate all'espansione del Fiume, siano ammesse destinazioni d'uso compatibili con la funzione idraulica della Cassa di Espansione e con eventuali esondazioni controllate dello stesso.

3. Tali aree sono destinate dal R.U.C. a Parco Fluviale, allo scopo di riqualificare l'ambiente, ai fini della sicurezza idrogeologica e della fruizione del tempo libero.

4. Fatta salva la destinazione prioritaria e le relative funzioni dell'opera idraulica, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



- a) agricola. Sono ammessi interventi di trasformazione dei sistemi colturali esistenti e di ricomposizione fondiaria se conseguenti ad obiettivi di razionalizzazione della produzione;
  - b) attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono ammesse attrezzature destinate a funzioni di decoro urbano, a luogo di incontro e di servizio per gli abitanti, oltre che al gioco dei ragazzi e ad altre attività spontanee e del tempo libero, con la finalità di caratterizzare l'area come parte del Parco Fluviale dell'Arno.
5. Gli interventi strutturali previsti dal "Piano di Bacino del Fiume Arno - Stralcio rischio idraulico - Area di espansione di Roffia", saranno attuati con le modalità previste per i progetti di opera pubblica di iniziativa comunale o sovracomunale.
6. Prima della realizzazione degli interventi strutturali previsti dal Piano di cui al comma 5, saranno ammessi interventi compatibili con la sola destinazione agricola, salvo quanto specificamente disciplinato dalla scheda di comparto PA38 del R.U.C..
7. Successivamente o contemporaneamente alla realizzazione dei citati interventi strutturali, saranno ammessi gli interventi finalizzati alla realizzazione del Parco Fluviale, subordinatamente alla redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o mista pubblica/privata, da attuarsi sulla base di linee guida condivise dai Comuni interessati al Progetto relativo alla "*Attuazione del Piano di Bacino del Fiume Arno - Stralcio rischio idraulico - Area di espansione di Roffia*". Il Piano Attuativo dovrà prevedere le procedure di intervento, le destinazioni d'uso di dettaglio e le prescrizioni di utilizzo.
8. Nel caso in cui tali zone ricadano all'interno di aree di collegamento ecologico funzionale di interesse provinciale, quota parte delle superfici, da individuare in fase di progettazione esecutiva dell'opera, dovrà essere destinato a esclusiva funzione naturalistica o comunque ad ambienti seminaturali nei quali valorizzare le risorse naturali.
9. Considerata infine la destinazione prioritaria dell'area, non sono ammessi nuovi edifici, ivi compresi annessi agricoli e serre. E' ammesso soltanto, nei limiti delle presenti norme, il recupero del patrimonio edilizio, ove esistente, consentendo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### **ART.135 – “F2.6.6” - VILLA -FATTORIA LANDINI MARCHIANI**

1. L'area, che presenta una giacitura collinare, è situata tra Ponte a Cappiano e Vedute, ha accesso da Via Romana Lucchese ed è costituita da un complesso immobiliare comprensivo di Villa-Fattoria con annesso parco, fabbricato già ad uso frantoio, ex limonaia, annessi agricoli vari, ex colonica Formicola, oltre ad aree boscate di discreto pregio naturalistico-ambientale.
2. Tale complesso immobiliare risulta inserito in un programma di valorizzazione denominato “Valore Paese – DIMORE” promosso da Agenzia del Demanio, Anci e dai Ministeri interessati, che prevede il recupero degli immobili con la destinazione di budget-hotel.
3. Fatta salva la destinazione prioritaria e le relative funzioni per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva dotata dei servizi culturali connessi, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) turistico-ricettiva;
  - b) ricreativo-culturale;
  - c) didattico-formativa.
4. Per le finalità di cui ai commi precedenti sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Eventuali specifiche esigenze diverse, potranno essere documentate dal progetto, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, e di compatibilità urbanistica con il contesto, in considerazione delle norme nazionali e regionali vigenti per il tipo di edificio e per il regolare svolgimento delle attività previste.



**ART.136 – “F3” - ATTREZZATURE AD USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE**

1. Il sistema delle attrezzature ad uso pubblico di interesse generale comprende le seguenti funzioni:

- a) F3.1 – Attrezzature collettive ad uso pubblico di interesse generale;
- b) F3.2 – Aviosuperficie;
- c) F3.3 – Attrezzature per il tiro a segno e per il tiro a volo;
- d) F3.4 – Canile;
- e) F3.5 – Attrezzature ricettive;
- f) F3.6 – Maneggi;
- g) F3.7 – Complesso multisala.

**ART.137 – “F3.1” – ATTREZZATURE COLLETTIVE AD USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE**

1. Il sistema delle attrezzature collettive ad uso pubblico di interesse generale comprende le seguenti funzioni:

- a) attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- b) attrezzature socio/culturali;
- c) attrezzature religiose;
- d) aree attrezzate per lo sport;
- e) attrezzature ricettive.

2. Il R.U.C. individua, con diversa grafia, ciascuna delle attrezzature di cui al comma 1, distinguendo tra quelle esistenti e quelle di progetto.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, in dette aree sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al comma 1, e /o ulteriori destinazioni specifiche quando hanno un uso pubblico.

4. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3.

5. In tali zone il R.U.C. si attua mediante intervento edilizio diretto con progetti interessanti l'intera area destinata omogeneamente alle diverse funzioni od attrezzature.

6. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di cui all'art. 70 delle presenti norme, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla disciplina di cui agli artt. 71-72-73 e 74.

7. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a)  $R_c \max = 30\%$ ;
- b)  $H \max = 8,00 \text{ ml.}$

8. Eventuali specifiche esigenze dimensionali diverse, potranno essere documentate dal progetto, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, e di compatibilità urbanistica con il contesto, in considerazione delle norme nazionali e regionali vigenti per il tipo di edificio e per il regolare svolgimento delle attività previste.

**ART.138 – “F3.2” - AVIOSUPERFICIE**

1. Corrisponde ad un'area attrezzata esistente per decollo ed atterraggio di piccoli aerei da diporto, di cui si conferma la destinazione d'uso e l'organizzazione attuale.

2. Tutti gli interventi debbono garantire la compatibilità con il contesto urbanistico e ambientale nel quale si collocano, il riordino urbanistico e la mitigazione degli impatti.

3. Tale area può essere utilizzata per la direzione, il coordinamento e lo svolgersi delle operazioni di soccorso e di assistenza alla popolazione in caso di emergenza da parte della Protezione civile, in conformità con quanto stabilito dalla L. 225/1992, e quindi potrà essere dotata delle attrezzature e dei servizi necessari (edifici per servizi, parcheggi, elisuperficie ecc.).

**ART.139 – “F3.3” - ATTREZZATURE PER IL TIRO A SEGNO E PER IL TIRO AL VOLO**

1. Corrisponde ad attrezzature che insistono nel territorio di Fucecchio, di cui una dal 1865, su terreno di proprietà demaniale o privata, di cui, considerata la necessità di tutelarne l'attività, comunque nel rispetto delle norme sul rumore e sull'inquinamento acustico e ambientale, si conferma la destinazione d'uso e l'organizzazione attuale.
2. Sugli edifici sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, se finalizzati alla riqualificazione paesaggistica e ambientale ed alla mitigazione degli impatti.

**ART.140 – “F3.4” – CANILE (ARTICOLO STRALCIATO A SEGUITO PARZIALE ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE 65)**

**ART.141 – “F3.5” – ATTREZZATURE RICETTIVE**

1. Comprendono le attrezzature esistenti, collocate anche all'esterno dei centri abitati, costituenti il sistema articolato e funzionale dell'offerta turistico/ricettiva.
2. Tutti gli interventi dovranno tendere ad assicurare e/o migliorare l'accessibilità dalle principali viabilità extraurbane e locali, l'infrastrutturazione tecnologica, e la compatibilità ambientale con il contesto. Dovrà inoltre essere perseguita l'integrazione funzionale delle strutture esistenti in un quadro coordinato di iniziative pubbliche e private tendenti alla riqualificazione ed al potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva dell'intero territorio comunale.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone F3.5 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) turistico-ricettiva;
  - b) attività ricreative connesse.
4. Sono ammesse attività complementari compatibili, come segue:
  - a) bar, ristoranti, ecc. nella misura massima del 20% della Sul complessiva;
  - b) piscine, campi da tennis, ecc. nella misura massima del 30% della Sf del complesso immobiliare di ogni singola attrezzatura.
5. Sono ammessi interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 15% della SUL esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente RUC, comunque non oltre i seguenti parametri insediativi massimi :
  - a) Sul max  $\leq$  50% della Sf dell'insediamento;
  - b) Rc max = 35%;
  - c) H max = 10 ml;
  - d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.;
  - e) Distanza minima dai confini = 5,00 ml.
6. Dall'altezza massima ammissibile sono esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla.
7. Per gli edifici o le unità immobiliari destinate ad uso diverso da quelli ammessi, fin quando permanga tale destinazione esistente, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, compatibilmente con la classificazione di cui all'art. 70 delle presenti norme.
8. Tra le attrezzature di cui al presente articolo possono essere altresì ricompresi i fabbricati esistenti di proprietà comunale ex Opera Pia C. Landini Marchiani, di cui all'apposito elenco dell'allegato “B.4.2 – Schede normative e di indirizzo progettuale”.
9. Sui fabbricati di cui al comma precedente, nel rispetto della classificazione di cui all'art. 70, sono ammessi tutti gli interventi finalizzati alla conservazione del bene ed alla sua trasformazione per le destinazioni di cui al presente articolo, compresi gli interventi di cui al comma 5.

**ART.142 – “F3.6” – MANEGGI**



1. Corrisponde ad attrezzature esistenti nell'ambito delle zone agricole, su terreni di proprietà privata, destinate prioritariamente all'addestramento dei cavalli ed alla pratica delle discipline ippiche, sia in ambito sportivo che ricreativo, comprese le finalità ippoterapiche.
2. Tutti gli interventi debbono assicurare l'accessibilità dalle principali viabilità extraurbane e locali, l'infrastrutturazione tecnologica, e la compatibilità ambientale con il contesto e con gli insediamenti residenziali contigui. Dovrà inoltre essere perseguita l'integrazione funzionale delle strutture esistenti in un quadro coordinato di iniziative tendenti alla riqualificazione ed all'integrazione dell'offerta turistico-ricettiva e didattico-ricreativa del territorio.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, nelle zone F3.6 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) sportiva;
  - b) attività ricreative e didattiche connesse.
4. Sono ammesse attività complementari compatibili, come segue:
  - a) spazio ristoro, nella misura massima del 20% della Sul complessiva;
  - b) piscine, campi da tennis, calcetto, ecc. nella misura massima del 30% della Sf del complesso immobiliare di ogni singola attrezzatura.
5. E' altresì ammessa una unità abitativa per la custodia o la vigilanza dell'attività di maneggio, vincolata con un atto d'obbligo, di dimensioni non superiore a 70 mq. di Sul, anche in presenza, nel lotto, di preesistenti unità abitative non destinate a tale uso, non oltre le superfici preesistenti a destinazione abitativa e comunque nel rispetto dei parametri insediativi previsti.
6. Tutti gli interventi sulle strutture esistenti ed i nuovi interventi dovranno essere realizzati con materiali e tipologie consoni alle caratteristiche proprie del contesto, mediante la presentazione di un progetto unitario di massima per l'utilizzazione dell'intera area, da sottoporre a parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, e da attuarsi con successivi interventi diretti.
7. Tutti gli interventi sulle strutture esistenti ed i nuovi interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri insediativi massimi e comunque entro il limite massimo di mq. 3000 di superficie coperta:
  - a) Sul max  $\leq$  20% della Sf dell'insediamento;
  - b) Rc max = 20%;
  - c) H max = 5,50 ml.;
  - d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.;
  - e) Distanza minima dai confini = 5,00 ml.
8. I parametri insediativi massimi di cui al comma precedente non sono applicabili alla realtà esistente all'interno del S.I.R. Cerbaie, per la quale è fatto obbligo della presentazione di un progetto unitario esteso a tutti i manufatti esistenti, con la finalità prioritario del recupero e riqualificazione paesaggistica ed ambientale, nel rispetto del contesto, ed anche al fine di integrare le strutture con l'itinerario naturalistico e storico-culturale della Via Francigena, anche salvaguardando tutti i potenziali con visivi dell'itinerario. E' ammesso qualora necessario e funzionale alle finalità di cui sopra, un incremento massimo del 10% dell'esistente.
9. Tutti gli interventi previsti dal presente articolo potranno essere realizzati subordinatamente alla stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto che, nel rispetto della qualità dei materiali, garantisca la rimozione di tutte le attrezzature ed impianti allo scadere dei termini od alla cessazione dell'attività.
10. In presenza di studi e analisi più approfonditi ed oggettivata dimostrazione di carenze documentali è consentito, anche su istanza degli interessati, integrare il Quadro Conoscitivo delle attrezzature ad uso pubblico di interesse generale esistenti di cui al presente articolo ed individuate dal R.U.C.. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli



organi tecnici e consultivi, con Delibera del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al R.U.C.

#### **ART.143 – “F3.7” – COMPLESSO MULTISALA**

1. Comprendono le aree suscettibili di essere utilizzate, nei termini di validità del R.U.C., per interventi di edificazione finalizzati all'ampliamento funzionale della dotazione di servizi del tessuto insediativo esistente in prossimità della piscina intercomunale Fucecchio-Santa Croce sull'Arno, a mezzo di specifico piano attuativo.
2. Tutti gli interventi debbono assicurare l'accessibilità dalle principali viabilità extraurbane e locali, l'infrastrutturazione tecnologica, la prevenzione del rischio idraulico, e la compatibilità ambientale con il contesto e con gli insediamenti residenziali contigui. Dovrà inoltre essere perseguita l'integrazione funzionale delle strutture esistenti in un quadro coordinato di iniziative pubbliche e private tendenti alla riqualificazione commerciale e ricreativa degli ambiti interessati.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, e dalle Schede di cui all'Allegato "B.4.2" cui si rimanda, nelle zone F3.7 sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) cinema multisala;
  - b) commerciale;
  - c) direzionale e di servizio.
4. Fatte salve le prescrizioni di intervento contenute nella scheda PA21, sono ammesse attività complementari compatibili, quali attività ricreative e di ristoro, fino ad un massimo del 20% della Sul del complesso degli edifici di ogni singolo insediamento.
5. In tali zone il R.U.C. si attua mediante Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree comprese in ciascun perimetro individuato dal R.U.C.
6. Per la redazione del Piano Attuativo potranno essere definiti il numero ed il perimetro di eventuali sub-comparti, da intendersi quali unità minime di intervento, subordinatamente al preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale.
7. Dall'altezza massima ammissibile sono esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla.

#### **ART.144 – DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “G”**

1. Sono aree del territorio comunale destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione locale. Si rilevano le seguenti sottozone sulla base di caratteri omogenei:
  - a) G1.1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune;
  - b) G1.2 - Attrezzature per l'istruzione (prescolastica e dell'obbligo);
  - c) G1.3 - Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
  - d) G1.4 - Aree per parcheggi pubblici;
  - e) G2 - Attrezzature ad uso pubblico di interesse comune.
2. Le attrezzature G1 sono di proprietà pubblica o comunque preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte dell'Amministrazione Comunale o degli Enti competenti. La realizzazione delle stesse è comunque ammessa anche da altri soggetti, ivi compresi i privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del R.U.C.
3. Il vincolo espropriativo che grava sulle aree in oggetto, non preclude l'uso privato delle stesse fino al momento dell'eventuale esproprio, ivi compresa l'esecuzione di opere di sistemazione minori, a condizione che esse non si configurino come nuova costruzione e che l'interessato riconosca che dell'incremento di valore che consegue dalla realizzazione delle opere non si debba tener conto nel calcolo dell'eventuale indennità di esproprio.

#### **ART.145 – “G1.1” - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNE**





1. Sono le aree e gli edifici che corrispondono allo standard minimo di 2,00 mq./abitante indicato dall'art. 3 del D.M. 1444/1968, destinate ad:
  - a) attrezzature religiose;
  - b) attrezzature socio/culturali;
  - c) attrezzature sanitarie/assistenziali;
  - d) attrezzature amministrative;
  - e) attrezzature per pubblici servizi;
  - f) piazze.
2. Il R.U.C. individua, con diversa grafia, ciascuna delle attrezzature di cui al comma 1, distinguendo tra quelle esistenti e quelle di progetto, e indicando con apposita simbologia la singola funzione prevista per l'area o l'edificio.
3. Tutti gli interventi debbono contribuire a potenziare i servizi puntuali, oltreché migliorare e riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione correlati.
4. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3, delle presenti norme, in dette aree sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al comma 1, e /o ulteriori destinazioni specifiche quando hanno un interesse pubblico.
5. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme.
6. In tali zone il R.U.C. si attua per intervento edilizio diretto con progetti interessanti l'intera area destinata omogeneamente alle diverse aree od attrezzature, salvo quanto specificamente disciplinato dalle Schede di comparto PA34, PA60 e PA61 del R.U.C..
7. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di cui all'art. 70 delle presenti norme, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla disciplina di cui agli artt. 71-72-73 e 74 delle presenti norme.
8. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a)  $R_c \max = 30\%$ ;
  - b)  $H \max = 8,00 \text{ ml.}$
9. Sono inoltre ammesse nuove costruzioni nelle aree di previsione, secondo i parametri di cui al comma precedente.
10. Eventuali specifiche esigenze dimensionali diverse, potranno essere documentate dal progetto, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, e di compatibilità urbanistica con il contesto, in considerazione delle norme nazionali e regionali vigenti per il tipo di edificio e per il regolare svolgimento delle attività previste.
11. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, si intendono per piazze gli spazi pubblici aperti destinati a luogo di incontro e di servizio, che costituiscono specifiche polarità urbane sia dal punto di vista sociale che da quello della qualità dello spazio non costruito.
12. La realizzazione è subordinata alla preventiva approvazione, da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio, di un progetto di massima che analizzi il contesto urbano con particolare riferimento ai fronti perimetrali e alle principali visuali e che ne definisca il disegno generale, il tipo di pavimentazione, le eventuali assenze arboree e l'arredo urbano.
13. Nelle piazze non sono ammesse nuove costruzioni se non a carattere precario e destinate a funzioni connesse con la loro natura di pubblico punto di incontro e di sosta (edicole, piccoli chioschi e simili), la cui posizione ed i cui caratteri architettonici devono essere preventivamente definiti dal progetto di cui al comma precedente.

#### **ART.146 – “G1.2” - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE PRESCOLASTICA E DELL'OBBLIGO**

1. Sono le aree e gli edifici destinate ad attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo e cioè ad asili nido, scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie di



primo grado, che corrispondono allo standard minimo di 4,5 mq./abitante indicato dall'art. 3 del D.M. 1444/1968.

2. Il R.U.C. individua, con diversa grafia, ciascuna delle attrezzature di cui al comma 1, distinguendo tra quelle esistenti e quelle di progetto, e indicando con apposita simbologia la singola funzione prevista per l'area o l'edificio.

3. Tutti gli interventi debbono contribuire a potenziare le Attrezzature per l'istruzione, oltreché migliorare e riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione correlati.

4. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, in dette aree sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al comma 1.

5. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme.

6. In tali zone il R.U.C. si attua mediante intervento edilizio diretto con progetti interessanti l'intera area destinata omogeneamente ai diversi gradi di istruzione.

7. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di cui all'art. 70 delle presenti norme, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla disciplina di cui agli artt. 71-72-73 e 74.

8. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dei seguenti parametri:

a)  $R_c \max = 30\%$ ;

b)  $H \max = 8,00 \text{ ml.}$

9. Sono inoltre ammesse nuove costruzioni nelle aree di previsione, secondo i parametri di cui al comma precedente.

10. Eventuali specifiche esigenze dimensionali diverse, potranno essere documentate dal progetto, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, e di compatibilità urbanistica con il contesto, in considerazione delle norme nazionali e regionali vigenti per il tipo di edificio e per il regolare svolgimento delle attività previste.

#### **ART.147 – “G1.3” - SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT**

1. Sono le aree e gli edifici che corrispondono allo standard minimo di 9,00 mq./abitante indicato dall'art. 3 del D.M. 1444/1968, destinate a:

a) spazi pubblici attrezzati a verde, parco e per il gioco;

b) attrezzature per lo sport.

2. Comprendono le aree effettivamente utilizzabili per tali destinazioni, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade.

3. Il R.U.C. individua, con diversa grafia, ciascuna delle attrezzature di cui al comma 1, distinguendo tra quelle esistenti e quelle di progetto, e indicando con apposita simbologia la singola funzione prevista per l'area o l'edificio.

4. Tutti gli interventi debbono assicurare un'elevata qualità nelle soluzioni tipomorfologiche adottate e la limitazione di traffico veicolare interno ai nuovi impianti, orientandosi verso operazioni di tipo qualitativo, che tengano conto delle vocazioni di ogni singola area, delle sue potenzialità in termini di connessioni reciproche, di aggregazione sociale, ricreazione, mitigazione delle varie forme di inquinamento e miglioramento dell'immagine urbana.

5. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, in dette aree sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al comma 1, e/o ulteriori destinazioni specifiche quando hanno un interesse pubblico.

6. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme.

7. In tali zone il R.U.C. si attua per intervento edilizio diretto con progetti interessanti l'intera area destinata omogeneamente alle diverse funzioni od attrezzature.



8. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, si intende per verde attrezzato quello costituito dalle aree adibite a verde pubblico dotate di:

- a) infrastrutture per le attività sportive e legate al tempo libero;
- b) allestimenti fissi per spettacoli all'aperto ovvero predisposizioni per l'allestimento di spettacoli temporanei all'aperto;
- c) infrastrutture per l'intrattenimento ed il gioco;
- d) attrezzature per gli animali domestici.

9. Nelle aree destinate a verde pubblico sono ammesse le opere infrastrutturali, gli allestimenti, le attrezzature e gli arredi necessari per la loro fruizione, nonché modeste costruzioni di servizio all'utenza (chioschi, punti di ristoro, servizi igienici e simili) o necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area (locali tecnici, impianti tecnologici e simili).

10. Non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici, e nella progettazione si dovrà tener conto delle specie arboree caratteristiche della zona, del tipo di pavimentazione, dell'inserimento degli elementi di arredo e delle attrezzature, dei punti di accesso e delle aree di parcheggio qualora non definite dal piano.

11. Nel caso in cui tali zone ricadano all'interno di aree di collegamento ecologico funzionale di interesse provinciale, quota parte delle superfici, da individuare in fase di progettazione esecutiva dell'opera, dovrà essere destinato a esclusiva funzione naturalistica o comunque ad ambienti seminaturali nei quali valorizzare le risorse naturali.

12. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, si intendono per attrezzature per lo sport quelle comprendenti gli impianti sportivi pubblici o di uso pubblico quali campo sportivo, palestra/piscina comunale, campi da tennis, palazzetto comunale ecc..

13. Gli impianti sono realizzati dall'Amministrazione Comunale e/o dagli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione delle opere da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amministrazione Comunale e stipula di una convenzione, che potrà prevedere che gli impianti, per fini sociali, possano essere utilizzati dalla popolazione in fasce orarie da convenire e con rapporti economici da stabilire in base ai soli costi di funzionamento e gestione degli impianti stessi e/o il passaggio delle aree e degli impianti all'Amministrazione Comunale alla scadenza della convenzione, che è determinata dal Comune caso per caso in relazione al tipo degli impianti e del programma economico (ammortamento finanziario) presentato dal richiedente.

14. Il richiedente realizza gli impianti sportivi a proprie spese, in base ad un progetto approvato dall'Amministrazione Comunale su concessione onerosa, assume la gestione del servizio e ne permette l'uso pubblico nelle forme di cui sopra.

15. Le precedenti disposizioni si applicano, in quanto compatibili, anche agli interventi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamenti funzionali di nuovi impianti realizzati in zone già utilizzate per attività sportive.

16. Il progetto dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore a 1/4 dell'area totale per verde urbano e parcheggi.

17. Gli edifici sportivi e/o di servizio potranno coprire al massimo il 20% della zona sportiva.

18. Gli impianti sportivi esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme, possono essere oggetto di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, nei limiti parametrici di cui sopra.

19. Il parco pubblico esistente denominato "Buca del Palio", oltre alla funzione di parco urbano, è l'area di svolgimento delle manifestazioni del Palio delle Contrade, nonché di tutte le manifestazioni dello spettacolo viaggiante e/o a carattere temporaneo, funzioni ammesse e confermate dal R.U.C..

20. Tutte le aree di cui al presente articolo, laddove ritenute idonee, possono essere sagomate per concorrere alla compensazione della cella idraulica cui appartengono.



**ART.148 – “G1.4” - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI**

1. Sono le aree e gli edifici che corrispondono allo standard minimo di 2,5 mq./abitante indicato dall'art. 3 del D.M. 1444/1968.
2. Il R.U.C. individua, con diversa grafia, i parcheggi pubblici esistenti e quelli di progetto. Per i parcheggi pubblici di progetto, le perimetrazioni riportate negli elaborati di Progetto del R.U.C. hanno valore di massima, e pertanto non vincolanti per il perimetro definitivo che sarà definito in fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.
3. Il Comune predispose un programma triennale delle OO.PP. ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs. 163/2006, con il quale stabilisce le priorità di intervento e le modalità di realizzazione delle aree destinate a parcheggio.
4. La progettazione dovrà essere improntata al rispetto delle indicazioni del Piano della Mobilità e del Traffico Urbano, nonché del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.
5. Ai sensi del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n.2/R, tutti gli interventi contribuiscono alle funzioni di qualificazione e di intermodalità qualora collocati lungo la viabilità principale, e di servizio nei pressi dei centri civici.
6. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti norme, in dette aree sono ammesse, oltre alla sosta, manifestazioni temporanee, mercati, gioco ecc.
7. La classificazione delle aree per parcheggio, in rapporto all'utilizzo e alla misura minima di dotazioni definita dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia di governo del territorio, è dettata dall'art. 14 delle presenti norme.
8. Gli interventi di manutenzione e/o modifica delle aree per parcheggio pubblico sono riservati all'Amministrazione Comunale. E' tuttavia consentita l'esecuzione di sottoservizi, da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amministrazione Comunale e stipula di una convenzione o sottoscrizione di un disciplinare a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.
9. Fatti salvi diversi requisiti dimensionali ammessi previa documentata dimostrazione di vincoli oggettivi e/o impedimenti di natura tecnica e funzionale, le dimensioni minime degli spazi in progetto destinati alla sosta ed alla mobilità dei veicoli sono le seguenti:
  - a) spazio per la sosta = 2,50 ml. x 5,00 ml.;
  - b) larghezza corsia a senso unico per alimentazione di parcheggi a pettine a 90° = 6,00 ml.;
  - c) larghezza corsia a senso unico per alimentazione di parcheggi a pettine a 45° = 5,00 ml.;
  - d) larghezza corsia a senso unico per alimentazione di parcheggi a pettine a 30° = 4,50 ml.
10. I nuovi parcheggi dovranno:
  - a) essere alberati e progettati in modo da poter soddisfare, ove previsti, gli usi di cui al comma 6;
  - b) tendere alla limitazione e riduzione delle superfici impermeabili;
  - c) se di uso pubblico a servizio di insediamenti produttivi e commerciali, essere preferibilmente realizzati in interrato o seminterrato, comunque con una progettazione che produca il minore impatto rispetto al contesto, al paesaggio e nel rispetto del rischio idraulico.
11. Il parcheggio esistente di Piazza XX Settembre, oltre alla sosta ed alla funzione di parcheggio scambiatore, è sede storica del mercato settimanale e di tutte le manifestazioni Mercatali legate alle iniziative del Centro Commerciale Naturale, funzioni ammesse e confermate dal R.U.C..
12. Il parcheggio esistente di Piazza Aldo Moro, oltre alla sosta ed alla potenziale funzione di parcheggio scambiatore, è sede storica della Fiera annuale e di tutte le manifestazioni



Mercatali legate alle iniziative del Centro Commerciale Naturale, funzioni ammesse e confermate dal R.U.C..

#### **ART.149 – “G2” - ATTREZZATURE AD USO PUBBLICO DI INTERESSE COMUNE**

1. Il sistema delle attrezzature ad uso pubblico di interesse comune comprende le seguenti funzioni:

- a) attrezzature per l'istruzione;
- b) attrezzature socio/culturali;
- c) attrezzature religiose;
- d) attrezzature per lo sport.

2. Il R.U.C. individua, con diversa grafia, ciascuna delle attrezzature di cui al comma 1, distinguendo tra quelle esistenti e quelle di progetto.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I Capo 3 delle presenti norme, in dette aree sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al comma 1, e/o ulteriori destinazioni specifiche quando hanno un uso pubblico.

4. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I Capo 3.

5. In tali zone il R.U.C. si attua mediante intervento edilizio diretto con progetti interessanti l'intera area destinata omogeneamente alle diverse funzioni od attrezzature.

6. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di cui all'art. 70 delle presenti norme, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla disciplina di cui agli artt. 71-72-73 e 74.

7. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a)  $R_c \max = 30\%$ ;
- b)  $H \max = 8,00 \text{ ml}$ .

8. Sono inoltre ammesse nuove costruzioni nelle aree di previsione, secondo i parametri di cui al comma precedente.

9. Eventuali specifiche esigenze dimensionali diverse, potranno essere documentate dal progetto, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, e di compatibilità urbanistica con il contesto, esclusivamente per il rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti per il tipo di edificio e per il regolare svolgimento delle attività previste. Sono confermate le previsioni dei Piani di Recupero approvati con Delibera del Consiglio Comunale n. 62 in data 14 novembre 2011 e n. 51 in data 24 settembre 2013.

#### **CAPO 6 – CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE PER L'INSEDIAMENTO DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI**

##### **ART.150 – RETE COMUNALE DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI**

1. La rete comunale degli impianti di distribuzione carburanti è costituita dall'insieme dei punti vendita eroganti carburanti per autotrazione presenti sul territorio comunale e verificati come compatibili secondo la specifica normativa.

2. L'impianto stradale di distribuzione carburanti è inteso quale complesso commerciale unitario, costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie integrative.

3. Il presente Capo, ai sensi dell'art. 2, commi 1 e 2, del D.Lgs. 32/1998, e dell'art. 59 della L.R. 28/2005, come modificata con L.R. 38/2009, disciplina i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree e degli impianti di distribuzione di carburanti.

##### **ART.151 – RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE DI INSEDIAMENTO**

1. Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti di distribuzione di carburanti da autorizzare, è diviso in quattro zone omogenee di insediamento:



- a) Zona 1 (Capoluogo - Centri Storici di Fucecchio e Ponte a Cappiano);
  - b) Zona 2 (area urbana centrale - Capoluogo, San Pierino e Botteghe);
  - c) Zona 3 (aree industriali/artigianali - Capoluogo e Botteghe);
  - d) Zona 4 (il restante territorio comunale).
2. La zonizzazione delle aree è riportata nella Tavola B.5 di progetto del R.U.C.

#### **ART.152 – REQUISITI MINIMI DEI NUOVI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI**

1. Conformemente alla L.R. 28/2005, ciascun nuovo impianto di distribuzione deve garantire i seguenti requisiti minimi:

- a) erogazione di benzina e gasolio, e almeno un prodotto a scelta tra metano, G.P.L., idrogeno o relative miscele, a condizione che tale ultimo obbligo non sia di difficile e dimostrata realizzazione tecnica;
  - b) dispositivi self-service pre-pagamento;
  - c) capacità di compressione adeguata al numero di erogatori installati e comunque non inferiore a 350 mc./h per un erogatore doppio, qualora nell'impianto sia erogato il metano;
  - d) impianto fotovoltaico o sistema di cogenerazione a gas (G.P.L. o metano) ad alto rendimento di potenza installata minima pari a 12 chilowatt;
  - e) pensiline di copertura delle aree di rifornimento;
  - f) servizi igienici per gli utenti anche diversamente abili;
  - g) presenza di aree di sosta per autoveicoli qualora l'impianto sia dotato di attività e servizi integrativi;
  - h) recupero delle acque di prima pioggia;
  - i) area destinata allo scarico dei prodotti per il rifornimento dell'impianto;
  - j) qualora di superficie complessiva superiore a 3.500 mq., impianti igienico-sanitari destinati ad accogliere i residui organici e le acque chiare e luride raccolte negli impianti interni delle "autocaravan", con le caratteristiche di cui all'art. 378 del D.P.R. 16/12/1992, n.495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada".
2. Le superfici di nuovi impianti sono calcolate al fine di assicurare il rispetto delle disposizioni in materia di tutela ambientale, di sicurezza stradale, sanitaria e del lavoro, di sicurezza antincendio e in materia edilizia e urbanistica.
3. I nuovi impianti rispettano le dimensioni massime previste dalle norme che seguono, in riferimento alle diverse zone omogenee di insediamento.
4. Le dimensioni massime sono vincolanti anche nel caso di ampliamento/adeguamento di impianti esistenti.

#### **ART.153 – CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI**

1. Per l'istallazione e l'esercizio di nuovi impianti si osservano unicamente le distanze previste dalle disposizioni a tutela della sicurezza stradale, della salute, della pubblica incolumità e di sicurezza antincendio.

2. Gli impianti di distribuzione carburanti possono essere realizzati, in conformità alla presente disciplina, su tutto il territorio comunale ad eccezione dei Centri Storici (Zona 1), su aree:

- a) con superficie idonea ad ospitare le dotazioni minime elencate negli artt.154 -155 che caratterizzano gli impianti;
- b) poste a margine della viabilità già presente al momento della richiesta di autorizzazione e con accesso diretto ed immediato dalla medesima viabilità;
- c) che non siano sottoposte a particolari vincoli paesaggistici, ambientali ovvero monumentali quali:





- 1) aree di pertinenza o limitrofe a beni tutelati ai sensi della Parte II, Titolo I, del D.Lgs. 42/2004, e oggetto di notifica;
  - 2) aree vincolate ai sensi della Parte III, Titolo I, del D.Lgs. 42/2004;
  - 3) le invarianti strutturali del territorio per la risorsa “*Paesaggio e territorio rurale*” di cui al Titolo II delle presenti norme;
  - d) che non ricadano nelle fattispecie di incompatibilità di cui agli artt. 53 e ss. della L.R. 28/2005, e al D.Lgs. 285/1992 Nuovo codice della strada, nonché del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992, n.495).
3. Per la realizzazione degli impianti si osservano le seguenti ulteriori prescrizioni:
- a) all'interno della Zona 2 i nuovi impianti dovranno avere una superficie fondiaria massima di 2.000 mq. e fronte sulla viabilità non inferiore a 60,00 ml., dei quali 30,00 ml. di spartitraffico e 15,00 ml. per ciascuna corsia di accesso e uscita. Le colonnine di distribuzione dovranno essere poste ad almeno 30,00 ml. da edifici residenziali esistenti;
  - b) all'interno della Zona 3 i nuovi impianti dovranno avere superficie fondiaria massima di 4.000 mq. e fronte sulla viabilità che consenta la realizzazione delle corsie di decelerazione per l'accesso e di accelerazione per l'uscita, con sviluppo minimo di 65,00 ml. Le colonnine di distribuzione dovranno essere poste ad almeno 30,00 ml. da edifici residenziali esistenti;
  - c) all'interno della Zona 4 i nuovi impianti dovranno avere superficie fondiaria massima di 2.500 mq. e fronte sulla viabilità non inferiore a 60,00 ml. dei quali 30,00 ml. di spartitraffico e 15,00 ml. per ciascuna corsia di accesso e uscita. Le colonnine di distribuzione dovranno essere poste ad almeno 30,00 ml. da edifici residenziali esistenti.

#### **ART.154 – SPECIFICHE TECNICHE DELL'IMPIANTO**

1. Il progetto per l'installazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti deve avere ad oggetto l'intera superficie fondiaria individuata per l'impianto.
2. Ai fini del presente articolo, si intende per superficie fondiaria l'intera area che forma oggetto di intervento, comprensiva delle corsie di accelerazione e decelerazione, delle aree di sosta e delle aree per la prestazione di servizi integrativi ed accessori.
3. Almeno il 25% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde permeabile per consentire l'assorbimento dell'acqua piovana. Nell'area permeabile devono essere recapitate, mediante idoneo sistema di dispersione, le acque piovane delle superfici impermeabilizzate (pensiline di copertura, coperture degli edifici ecc.), se non ne è previsto il sistema di recupero per utilizzo ai fini delle necessità ed attrezzature dell'impianto, fatta eccezione per le acque di prima pioggia da convogliare nei sistemi di smaltimento.
4. E' vietato interrompere o impedire il deflusso dei fossi e dei canali delle aree agricole confinanti con il lotto fondiario, a meno che non sia previsto un efficiente sistema di deflusso alternativo delle acque intercettate.
5. All'interno dell'impianto dovrà essere individuato lo spazio di scarico dei prodotti di rifornimento dell'impianto.

#### **ART.155 – ATTIVITÀ E SERVIZI INTEGRATIVI**

1. Oltre alle dotazioni minime già elencate, i nuovi impianti o gli impianti esistenti, nel rispetto dei criteri e prescrizioni elencate, possono dotarsi di dispositivi post pagamento.
2. E' consentita l'installazione di impianti di ricarica elettrica aggiuntivi rispetto alle dotazioni minime, anche alimentati da impianti di cogenerazione o altre fonti di energie rinnovabili.
3. Sono inoltre ammessi locali per attività accessorie entro il limite massimo di 350 mq. di Sul e con un rapporto fondiario non superiore a:



- a) 0,15 mq. di Sul /mq. di Sf nella Zona 2 e Zona 3;
  - b) 0,10 mq di Slp/mq di Sf nella Zona 4.
4. Le attività accessorie sono definite come segue:
- a) attività complementari quali vendita al dettaglio, con superficie di vendita non superiore agli esercizi di vicinato, somministrazione alimenti e bevande, vendita della stampa quotidiana e periodica, vendita di tabacchi e attività similari;
  - b) servizi integrativi all'automobile o all'automobilista quali officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, cambio olio, aree sosta camper, bagni ad uso pubblico e bancomat.
5. I locali devono essere dotati di superfici a parcheggio per la sosta stanziale e di relazione nella misura prescritta per gli esercizi di vicinato. Nel caso di attività di somministrazione devono essere osservate le specifiche prescrizioni contenute nel regolamento approvato con D.C.C. 36/2008.
6. L'area di insediamento degli impianti non può essere oggetto di frazionamento immobiliare, anche a seguito della realizzazione delle diverse attività e servizi accessori, la cui permanenza è comunque correlata a quella dell'impianto.

#### **ART.156 – PEREQUAZIONE E PARTECIPAZIONE ALLA SOSTENIBILITÀ URBANISTICA DEGLI INTERVENTI**

1. L'installazione di nuovi impianti e l'ampliamento di impianti esistenti, sono assoggettati a criteri di redistribuzione sociale dei diritti edificatori ai sensi della normativa regionale vigente in materia di governo del territorio e concorrono, a tal fine, in aggiunta alla corresponsione del contributo di cui all'art. 119 della medesima Legge Regionale, alla sostenibilità urbanistica degli interventi di nuova edificazione nel territorio comunale, mediante cessione gratuita di aree per servizi pubblici, con superficie pari almeno al 75% della superficie fondiaria complessiva utilizzata per il distributore (o per l'ampliamento) con possibilità, secondo la valutazione comunale, di monetizzare l'importo integralmente in relazione alle specifiche necessità della zona.
2. Al fine di incentivare la razionalizzazione ed il potenziamento della rete, anche con opportune ricollocazioni territoriali di impianti esistenti, l'area di sedime degli impianti che si trasferiscono può essere ceduta al Comune al fine della compensazione di cui al comma 1.
3. Il contributo di sostenibilità urbanistica non è dovuto nel caso in cui il titolare della richiesta stipuli una convenzione con il Comune, contenente l'impegno a praticare prezzi di vendita concordati con il Comune stesso, ovvero a favorire la distribuzione di alimentazioni alternative a ridotto impatto ambientale. Lo schema di convenzione sarà approvato dal Consiglio Comunale con apposita Delibera.

#### **ART.157 – AUTORIZZAZIONI**

1. Sono sottoposte ad autorizzazione rilasciata dallo Sportello Unico Attività Produttive, l'installazione e l'esercizio di nuovi impianti, l'aggiunta di altri carburanti in impianti esistenti, la ristrutturazione totale di un impianto nella stessa area da intendersi come il mutamento contemporaneo di tutte le parti costitutive dell'impianto.
2. Per le fattispecie sottoposte a Segnalazione di Inizio Attività si opera rinvio all'art. 57, c. 1, della L.R. n. 28/2005.
3. Per l'avvio delle attività complementari quali vendita al dettaglio, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica, si applica il regime della Segnalazione di Inizio Attività.
4. Resta salvo il rispetto della normativa igienico sanitaria, ambientale e di sicurezza antincendio e quindi il conseguimento delle specifiche abilitazioni dalla stessa previste.

#### **ART.158 – ADEGUAMENTO IMPIANTI ESISTENTI**

1. Il R.U.C. individua i seguenti impianti esistenti e compatibili:



- a) Viale B. Buozzi, 122;
  - b) S.P. n.11 Pisana per Fucecchio, 10;
  - c) Via Provinciale Fiorentina, 57;
  - d) Via C. Battisti, 176;
  - e) S.R. n.436 Francesca, 5/A;
  - f) Variante S.P. n.15 Romana Lucchese;
  - g) S.P. n.15 Romana Lucchese, 330;
  - h) S.P. n.66 Nuova Francesca;
  - i) Via Pesciatina, 123;
  - j) Via Saminiatese, 174/B-C.
2. Per essi sono ammessi gli interventi di adeguamento alla presente normativa in riferimento all'area di insediamento.
3. All'elenco di cui al comma 1 si aggiungono i seguenti impianti:
- a) impianto esistente in Via delle Cerbaie, 53, per il quale sono da valutare interventi di adeguamento ai fini della viabilità;
  - b) impianto esistente in Via Provinciale Fiorentina n. 64 a Fucecchio, suscettibile di dismissione in quanto l'area è interessata dalle previsioni del Piano della Mobilità e del Traffico Urbano, nel rispetto di quanto disciplinato dalla scheda PA23;
  - c) impianto esistente in Via Cesare Battisti n. 65 a Fucecchio, suscettibile di dismissione in quanto l'area è interessata dalle previsioni del Piano della Mobilità e del Traffico Urbano, nel rispetto di quanto disciplinato dalla scheda PA09.

#### **ART.159 – PRESCRIZIONI PER LA DISMISSIONE DEGLI IMPIANTI**

1. Nel caso di chiusura definitiva dell'attività, l'impianto deve essere completamente smantellato, compresi i volumi realizzati per attività e servizi accessori, sia relativamente alle installazioni realizzate nel sottosuolo sia per quanto riguarda le realizzazioni soprastanti, e l'area deve essere, se necessario, bonificata.

#### **ART.160 – NORME PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI AD USO PRIVATO**

1. L'installazione di impianti ad uso privato è vietata nelle Zone 1, 2 e 4.
2. L'impianto deve avere una superficie fondiaria di dimensioni strettamente necessarie a garantire in condizioni di sicurezza il rifornimento degli automezzi indicati dal richiedente per i quali la legge ammette il rifornimento. Valgono per quanto applicabili le disposizioni previste dal presente capo.

### **CAPO 7 – DISCIPLINA DEGLI SPAZI URBANI APERTI**

#### **ART.161 – COMPONENTI DEL SISTEMA DEL VERDE**

1. L'Amministrazione Comunale, in coerenza con i contenuti statuari e strategici del P.S., entro 24 mesi dall'approvazione del R.U.C., provvederà alla redazione del Piano del Verde e della manutenzione, ai sensi del Regolamento di attuazione delle disposizioni della L.R. 41/2012, il quale oltre che analizzare gli spazi aperti, dovrà fornire indicazioni sulla possibilità di identificare sistemi organici di collegamento funzionale e ambientale.
2. Nelle more dell'adempimento di cui al comma 1, si applicano le disposizioni del presente Capo, le quali regolano in via transitoria gli spazi urbani aperti al fine di qualificare, valorizzare ed innovare il sistema del verde urbano e di connettività urbana che concorre a garantire l'equilibrio ecologico dei territori urbani, incentivando azioni volte all'incremento della qualità ed alla riconoscibilità delle trame del verde, contribuendo a promuovere la riqualificazione dei paesaggi degradati.
3. Ai fini delle presenti norme costituiscono componenti del sistema del verde:



- a) il verde urbano;
  - b) il verde di connettività urbana;
  - c) verde attrezzato.
4. Le aree di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 3 sono disciplinate dai successivi articoli, mentre per il verde attrezzato si rinvia alla disciplina dell'art. 147 zone "G.1.3".

#### **ART.162 – VERDE URBANO**

1. Comprende l'insieme delle componenti vegetali interne e limitrofe al perimetro dell'area urbana, siano esse pubbliche o private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico e sono indispensabili a compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dalle attività dell'uomo.
2. In relazione alle componenti di cui al comma 1, si dovrà prevedere:
  - a) la conservazione delle risorse naturali o il loro reintegro;
  - b) le dotazioni di spazi verdi interni agli insediamenti e le fasce alberate di connessione con le aree di verde urbano più vicine;
  - c) la realizzazione di strade e viali corredati da alberature di alto fusto;
  - d) l'impiego di pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile.
3. Tali aree possono essere destinate a giardini privati, orti domestici e spazi di sosta privati scoperti nonché a tutte quelle attività agricole che non contrastino con la loro collocazione nel contesto urbano. La quota degli spazi di pertinenza non permeabili non potrà comunque superare il valore del 30% della superficie totale degli stessi spazi. Se in adiacenza con le zone A, B, C e D possono ospitare le pertinenze di cui all'art.64 delle presenti norme, nonché pergolati, gazebo, arredi da giardino, piscine etc.).
4. In queste aree non sono ammessi nuovi edifici, ivi compresi annessi agricoli. E' ammesso soltanto, nei limiti delle presenti norme, il recupero del patrimonio edilizio, ove esistente e legittimo, consentendo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia limitatamente all'art. 62 comma 1 e comma 2 lett. d).
5. L'uso di tali aree può essere pubblico o privato. Ne è consentita l'eventuale recinzione secondo le caratteristiche di cui all'art.175 delle presenti norme.

#### **ART.163 – VERDE DI CONNETTIVITÀ URBANA**

1. Comprende il verde pubblico e privato, che ha la funzione di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani. Ne fanno parte in particolare:
  - a) gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua, i percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e alberi che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano;
  - b) il verde e le alberature adiacenti alle strade, in particolare a quelle realizzate con criteri di architettura paesaggistica;
  - c) gli spazi verdi e le aree agricole residuali presenti ai margini del centro abitato.
2. Il R.U.C. promuove il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana, al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde.
3. Il P.S. individua la Rete ecologica, come l'insieme delle unità ecosistemiche di alto valore naturalistico interconnesse da un sistema di elementi connettivi, con funzione di mantenimento delle dinamiche di dispersione degli organismi biologici e della vitalità di popolazioni e comunità.
4. In relazione agli spazi di verde di cui al comma 1, lettere a) e b), il R.U.C., al fine di mantenere e conservare la funzionalità dei processi ecologici (flussi di materia, di energia, di organismi viventi) dei corridoi ecologici, quali aree di collegamento ecologico che hanno



struttura lineare e assicurano una continuità fisica tra ecosistemi, individua i corridoi alberati quali aree che garantiscono il movimento delle specie tra gli habitat, e che contribuiscono in modo determinante alla loro conservazione.

5. Gli interventi da effettuare sui corridoi alberati in ambito extra urbano dovranno rispettare i seguenti indirizzi:

- a) mantenere le superfici attuali o ampliare quelle laterali;
- b) limitare la diffusione delle specie alloctone in particolare la Robinia pseudoacacia;
- c) pianificare interventi regolari di controllo e manutenzione per l'eliminazione di individui malati, o con stabilità compromessa soprattutto in prossimità dei corsi d'acqua dove è preferibile, attraverso tagli selettivi, il mantenimento di una vegetazione, soprattutto arborea, densa ma allo stadio giovanile;
- d) favorire l'aumento di struttura garantendo quando possibile la stratificazione erbacea, arbustiva, arborea;
- e) mantenere i filari di siepi campestri;
- f) favorire la diffusione di specie arboree minori.

6. Gli interventi da effettuare sui corridoi alberati in ambito urbano dovranno rispettare i seguenti indirizzi:

- a) mantenere la continuità degli elementi attuali;
- b) favorire l'utilizzo di specie autoctone;
- c) favorire lo sviluppo di filari di siepi campestri, quando possibile, da associare alla alberatura;
- d) prevedere la pianificazione di interventi regolari di controllo e manutenzione per l'eliminazione di individui malati, o con stabilità compromessa;
- e) in caso di interventi di integrazione o sostituzione dell'esistente, le specie scelte dovranno essere fisiologicamente idonee all'ambiente urbano e compatibili con la conservazione delle infrastrutture adiacenti;
- f) utilizzare sistemi di illuminazione che rispettino le vigenti normative di prevenzione dell'inquinamento luminoso.

7. In relazione agli spazi di verde o alle aree di cui al comma 1, lett. c), il R.U.C. adotta misure idonee a preservarne il ruolo di spazio interposto tra il territorio urbanizzato e quello rurale, disciplinandone l'impiego al fine di incrementare la qualità del tessuto insediativo esistente.

8. Negli spazi di verde o nelle aree di cui al comma 7 ogni attività, uso o intervento, oltre a qualificare e definire i margini degli insediamenti, sia nelle relazioni con il contesto delle aree rurali, che nella definizione dei ruoli delle zone interstiziali, con lo scopo di riqualificare le aree insediative di frangia, deve favorire:

- a) il recupero e l'incentivazione delle attività aziendali di coltivazione, particolarmente nelle aree direttamente confinanti con le fasce ripariali e con il territorio rurale;
- b) una configurazione coerente degli spazi non edificati e la valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- c) la riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante la manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, la conservazione e/o il recupero degli impianti arborei, la bonifica di eventuali discariche abusive;
- d) il presidio idrogeologico, compresi gli interventi di manutenzione e il ripristino del reticolo idrografico superficiale e della vegetazione ripariale;
- e) l'orientamento dell'agricoltura amatoriale verso forme compatibili con i caratteri ambientali e paesaggistici.

9. Fatta salva la disciplina delle zone nelle quali ricadono, le aree di cui al comma 1, lett. c), possono essere destinate a giardini privati, orti domestici e spazi di sosta privati scoperti nonché a tutte quelle attività agricole che non contrastino con la loro collocazione nel



contesto urbano. Se in adiacenza con le zone A, B, C e D possono ospitare le pertinenze di cui all'art.64 delle presenti norme.

10. In queste aree non sono ammessi nuovi edifici, ivi compresi annessi agricoli. E' ammesso soltanto, nei limiti delle presenti norme, il recupero del patrimonio edilizio, ove esistente e legittimo, consentendo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia conservativa.

11. L'uso di tali aree può essere pubblico o privato. Ne è consentita l'eventuale recinzione secondo le caratteristiche di cui all'art.175 delle presenti norme.





## TITOLO V- DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

### CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

#### ART.164 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

1. Per “territorio rurale“ si intende la porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione del limite degli insediamenti, costituito per la quasi totalità dalle aree a prevalente funzione agricola, oltre alle aree boscate. Ricadono nel territorio rurale anche le seguenti aree e/o infrastrutture:

- a) aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad essi accessori;
- b) aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse comunale e sovracomunale;
- c) aree destinate a parco;
- d) aree cimiteriali;
- e) aree con funzioni turistico ricettive.

2. Il territorio rurale è suddiviso in sette aree, in relazione alla funzione agricola e in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica degli ambiti territoriali interessati. Esse si distinguono in:

- a) aree agricole di pianura dell’Arno (zone E1);
- b) aree agricole collinari di Montellori (zone E2);
- c) aree agricole della pianura a sud dell’Usciana (zone E3);
- d) aree agricole collinari contigue alle aree boscate della Cerbaie (zone E4);
- e) aree agricole collinari delle Cerbaie (zone E5);
- f) aree agricole di pianura settentrionale (zone E6);
- g) aree agricole del padule e limitrofe (zone E7).

3. Le aree agricole costituiscono le zone E di cui al D.M.n.1444/1968 e su di esse si applicano le disposizioni del Titolo IV, Capo III, della L.R. 65/2014 e s.m.i. e del relativo regolamento regionale contenente le disposizioni per il territorio rurale, fatte salve le individuazioni puntuali che sono soggette alla specifica disciplina.

#### ART.165 - DESTINAZIONI D’USO AMMESSE NEL TERRITORIO RURALE

1. Nel rispetto delle prescrizioni delle singole zone, sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Funzioni connesse con l'attività agricola: abitazioni agricole, fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole, allevamenti zootecnici, impianti produttivi per la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, serre, impianti tecnici e tecnologici al servizio delle aziende agricole e del territorio agricolo, infrastrutture viarie e tecniche, lagoni di accumulo dei liquami, allevamenti ittici;
- b) Funzioni non connesse all'attività agricola, compatibilmente e nell'ambito delle forme previste dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. e dal relativo regolamento regionale contenente le disposizioni per il territorio rurale, e limitatamente al solo patrimonio edilizio esistente: abitazioni ad uso civile, attività ricettive (con un massimo di 20 camere), abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi), pubblici esercizi, piccoli uffici e studi professionali, servizi sociali, attrezzature culturali, socio-sanitarie e per il verde;
- c) Sono fatte salve eventuali attività produttive esistenti, a condizione che le stesse non arrechino danno all’ambiente in ogni sua accezione e non siano classificabili come



industrie insalubri di 1° classe. Conseguentemente i relativi immobili possono essere riutilizzati solo da attività non classificabili come industrie insalubri di 1° classe.

## CAPO 2 – DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE

### ART.166 - PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

1. Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.) di cui all'art.74 della L.R. 65/2014 e s.m.i., specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con le norme comunali e del P.T.C.P. di Firenze.

2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione preliminare per la formazione dei titoli abilitativi relativi a:

- a) realizzazione degli edifici rurali ad uso abitativo, di cui all'art.170 delle presenti norme;
- b) realizzazione degli annessi rurali, di cui all'art.171 delle presenti norme;
- c) interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo, di cui all'art.176 comma 4 lett. a) delle presenti norme;
- d) interventi sugli edifici rurali ad uso diverso da quello abitativo, di cui all'art.176 comma 4 lett. a) delle presenti norme;
- e) mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici, di cui all'art.176 comma 4 lett. b) delle presenti norme;
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica su edifici a destinazione agricola, di cui all'art. 176 comma 4 lett. c) delle presenti norme.

3. Il programma aziendale assume valore di Piano Attuativo, ai sensi e per gli effetti della normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, nel caso in cui preveda:

- a) qualsiasi nuova costruzione, o ampliamento, di consistenza superiore a mq.200 di Superficie utile lorda abitativa;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 176 comma 4 lett. c) delle presenti norme.

4. In tali casi la documentazione prescritta per il programma aziendale è integrata dagli elaborati planivolumetrico, dalle norme di attuazione e dagli altri elaborati richiesti per gli ordinati Piani Attuativi.

5. Il Programma aziendale ai sensi dell'art.74 della L.R. 65/2014 e s.m.i. ha durata decennale, salvo un maggiore termine venga stabilito dal Comune per i casi particolari.

6. Il programma aziendale può essere modificato, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze annuali. Può, inoltre essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, ovvero per cause di forza maggiore regionali.

7. La realizzazione del Programma aziendale è garantita da un'apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del comune. In particolare, i suddetti documenti contengono l'impegno dell'imprenditore agricolo a:

- a) effettuare gli interventi previsti dal Programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi sul patrimonio esistente di cui art. 176 comma 4 delle presenti norme;
- b) non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;



- c) non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo, per almeno venti anni dalla loro utilizzazione;
  - d) non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
  - e) realizzare interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;
  - f) assoggettarsi, in caso di inadempimento, alle penali previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo. In ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.
8. L'impegno di cui alla lettera c) del comma precedente non può essere modificato con eventuali variazioni del Programma di cui al comma 5.
9. Il Programma aziendale contiene oltre ai documenti previsti dall'art.9 del regolamento emanato con D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.i., gli elaborati indicati nell'Appendice 3a delle norme di attuazione del P.T.C.P. di Firenze.

#### **ART.167 – SUPERFICI FONDIARIE MINIME**

1. Le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione e necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o nuovi annessi agricoli sono quelle prescritte dal P.T.C.P. di Firenze, che vengono fissate secondo le modalità e i valori indicati all'art.2 del Regolamento emanato con D.P.G.R. n.5/R del 09/02/2007 e s.m.i.

#### **ART.168 – INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE**

1. La previsione e progettazione di interventi di tutela e valorizzazione ambientale costituisce contenuto obbligatorio del Programma aziendale; la loro mancanza ne comporta la mancata approvazione.
2. L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e come tale non può essere considerata intervento di miglioramento. Non sono parimenti considerati di miglioramento gli interventi che risultano obbligatori secondo le normative vigenti in materia di prevenzione degli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.
3. Gli interventi di sistemazione ambientale, correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, nelle aree di pertinenza di cui all'art.83 della L.R. 65/2014 e s.m.i., devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.
4. Gli interventi di cui al comma 3, da realizzarsi nelle aree di pertinenza degli edifici medesimi, individuate ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i., devono garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e arredo esistenti.
5. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti i fondi che, anche in assenza di Programma aziendale, richiedono la costruzione degli annessi rurali di cui all'articolo 172, comma 3 e all'articolo 173 delle presenti norme.
6. Lo stesso obbligo sussiste per gli interventi che conseguono il mutamento di destinazione di edifici ad uso agricolo senza necessità di preventiva approvazione del Programma aziendale. Essi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, e pertanto devono prevedere il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore di matrice storica, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica ed il recupero degli elementi di cultura materiale presenti (cippi, recinzioni, fontane e simili).



7. Le opere di miglioramento devono essere esaurientemente descritte e quantificate in apposita relazione agronomico-paesaggistica.

#### **ART.169 – TRASFERIMENTI DI FONDI AGRICOLI**

1. Per quanto concerne il trasferimento parziale dei fondi agricoli si rimanda all'art.76 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

2. In caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.) ai sensi dell'art.76 della L.R. 65/2014 e s.m.i. è vietata la realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento, su tutti i terreni risultanti.

3. Il divieto di edificare di cui al comma 2 non si applica nel caso in cui i rapporti fra superfici fondiarie ed edifici utilizzati per l'attività agricola, così come stabiliti dal P.T.C.P. di Firenze, non siano stati superati su alcuna delle porzioni risultanti. Per i trasferimenti anteriori alla determinazione dei parametri della Provincia è fatta salva la possibilità di dimostrare, attraverso il Programma aziendale di miglioramento, che l'indispensabilità dei nuovi edifici sussisteva in riferimento all'estensione dell'azienda ed agli edifici in essa esistenti risultanti al momento del trasferimento, ferma restando la possibilità di comprendervi i successivi ampliamenti dell'estensione aziendale.

4. Le disposizioni relative al divieto di edificare si applicano, per la durata dell'affitto e fino ad un massimo di dieci anni, anche agli affitti di fondi rustici nelle fattispecie in cui, ai sensi della normativa vigente, consentano il conseguimento di un titolo abilitativo.

5. Il divieto di cui al comma 2 non si applica:

- a) ai trasferimenti in sede di permuta di immobili agricoli o di aggiustamenti di confine;
- b) ai trasferimenti derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali;
- c) ai trasferimenti che hanno origine da:
  - 1) risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
  - 2) estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
  - 3) procedure espropriative;
  - 4) successioni ereditarie;
  - 5) divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente al 29 aprile 1995;
  - 6) cessazione dell'attività per raggiunti limiti d'età degli imprenditori a titolo principale (I.A.P.).

6. Costituiscono aggiustamenti di confine, ai fini dell'art.76 della L.R. 65/2014 e s.m.i., gli aumenti o le diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistano edifici. Tali superfici devono essere inferiori al 5 per cento delle superfici complessive aziendali e comunque non eccedenti due ettari di superficie agricola utilizzata.

#### **ART.170 – COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO**

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita, previa approvazione del programma aziendale di cui all'art.74 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e previo impegno da parte dell'imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.), a non modificare la destinazione d'uso dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo per almeno trenta anni dalla loro ultimazione.

2. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, possono essere realizzati dall'imprenditore agricolo professionale (I.A.P.) in funzione delle esigenze di conduzione dell'azienda agricola e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, secondo quanto previsto dalla L.R.



65/2014 e s.m.i., dal relativo regolamento regionale contenente le disposizioni per il territorio rurale e nel rispetto dei parametri previsti dal P.T.C.P. di Firenze.

3. Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo:

- a) non potranno superare la dimensione strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola, fermo restando che non sono comunque ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo con Superficie utile lorda superiore a mq.150;
- b) dovranno essere realizzate con materiali adeguati all'ambiente rurale e con tipologie riconducibili a quelle della tipica casa colonica toscana, con coperture a capanna con altezze non superiori a due piani fuori terra; dovranno essere privilegiate tecniche costruttive riconducibili alla bio-edilizia, anche attraverso l'introduzione di elementi e materiali nuovi che si pongano in rapporto dialettico con i materiali tradizionali quali tegole ed embrici alla toscana per le coperture, intonaci a calce per le finiture esterne, legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra, e comunque in rapporto dinamico con il contesto. Gli elementi accessori e pertinenziali dovranno essere eseguiti con analoghe caratteristiche;
- c) si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, dell'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona;
- d) dovrà inoltre essere assicurato il corretto inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati e dovranno essere prioritariamente utilizzate posizioni riparate e non dominanti.

4. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita nell'ambito di tutte le zone agricole, escluse le zone E3 ed E7, nel rispetto delle norme e prescrizioni del P.T.C.P. di Firenze.

**ART.171 – COSTRUZIONE DI NUOVI ANNESSI AGRICOLI (ART.73, COMMA 4 DELLA L.R.N.65/2014 E S.M.I.)**

1. L'edificazione di nuovi annessi agricoli è ammissibile nelle quantità commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo rustico o di più fondi e risultanti necessarie, tenuto conto degli annessi agricoli esistenti nel fondo o nei fondi interessati, nel rispetto di quanto previsto dell'art.76 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e nel rispetto delle norme e prescrizioni del P.A.I. e del P.T.C.P., ed è consentita in tutte le zone agricole, escluse le zone E7 e quelle ricadenti nell'Art.8 PTCP - "Area contigua alle aree protette".

2. L'edificazione dei nuovi annessi agricoli, ove ammessi, è subordinata alla redazione di un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.), in base alle superfici fondiari minime per tipo di coltura e per caratteristiche pedologiche dei terreni, secondo quanto previsto dalla L.R. 65/2014 e s.m.i., dal relativo regolamento regionale contenente le disposizioni per il territorio rurale e dal P.T.C. della Provincia di Firenze.

3. I nuovi annessi devono rispondere alle seguenti caratteristiche e prescrizioni:

- a) la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria alle documentate necessità dell'azienda agricola, così come risultanti dal prescritto P.A.P.M.A.A.;
- b) l'altezza massima non può essere superiore a ml. 4,50 (fatta salva la dimostrazione di diversa necessità);
- c) debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e del paesaggio, con particolare riferimento alle prescrizioni di tutela relative alla specifica zona in cui ricadono; a tal fine, ove richiesto, sono sottoposti alla preventiva approvazione di uno specifico approfondimento di carattere paesaggistico, con contenuti analoghi



- alla relazione paesaggistica, che dimostri come la costruzione, per collocazione, forma e materiali, non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente;
- d) i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, privilegiando criteri di edilizia sostenibile e fabbricati in legno, compatibilmente con le esigenze produttive aziendali.

**ART.172 – COSTRUZIONE DI NUOVI ANNESSI AGRICOLI (ART.73, COMMA 5 DELLA L.R.N.65/2014 E S.M.I.)**

1. L'edificazione di nuovi annessi agricoli, ove ammessi e nel rispetto delle norme e prescrizioni del P.T.C.P. di Firenze, non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime, nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (C.C.I.A.A.), con superficie fondiaria non inferiore a 1 ha e che esercitano in via prevalente le seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici minori.

2. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo non sono consentiti nella zona E7 oltre alle esclusioni puntualmente specificate, e sono soggetti al rispetto di quanto di seguito riportato:

- a) Allevamento intensivo di bestiame, non è ammissibile nelle zone classificate E5 e può avere una superficie massima complessiva pari a mq.100 comprensivi delle superfici da destinare ad uso ufficio, servizi igienici e spogliatoio per l'imprenditore agricolo;
- b) Trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento, possono avere una superficie massima complessiva degli annessi pari a mq.45 comprensivi delle superfici da destinare ad uso ufficio, servizi igienici e spogliatoio per l'imprenditore agricolo;
- c) Acquacoltura, non è ammissibile nelle zone classificate E3 e può avere una superficie massima complessiva pari a mq.45 comprensivi delle superfici da destinare ad uso ufficio, servizi igienici e spogliatoio per l'imprenditore agricolo;
- d) Allevamento di fauna selvatica non è ammissibile nelle zone classificate E5 e può avere una superficie massima complessiva pari a mq.40 comprensivi delle superfici da destinare ad uso ufficio, servizi igienici e spogliatoio per l'imprenditore agricolo;
- e) Cinotecnica, non è ammissibile nelle zone classificate E5 e può avere una superficie massima complessiva pari a mq.190 comprensivi delle superfici da destinare ad uso ufficio, servizi igienici e spogliatoio per l'imprenditore agricolo;
- f) Allevamenti zootecnici minori, possono avere una superficie massima complessiva pari a mq.60 di Sul comprensivi delle superfici da destinare ad uso ufficio, servizi igienici e spogliatoio per l'imprenditore agricolo. Eventuali manufatti edilizi presenti sul fondo agricolo concorrono al soddisfacimento delle superfici complessive ammesse per i nuovi interventi; pertanto tali superfici verranno sottratte dalla superficie massima individuata in mq. 60 relativa alla nuova realizzazione.

3. Per le aziende agricole con superfici aziendali di dimensione compresa tra 1 ha e la superficie fondiaria minima in base al tipo di ordinamento colturale, che non rientrano nelle





categorie di cui ai commi precedenti, è consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli della superficie utile massima di mq.35.

4. L'edificazione dei nuovi annessi agricoli di cui ai commi precedenti, pur non soggetta alla presentazione di P.A.P.M.A.A., deve essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda agricola ed adeguatamente motivata con riferimento alle specifiche necessità della medesima. Eventuali manufatti edilizi presenti sul fondo agricolo concorrono al soddisfacimento delle superfici complessive ammesse per i nuovi interventi, pertanto tali superfici verranno sottratte dalla superficie massima individuata per ogni singola attività.

5. I nuovi annessi devono rispondere alle seguenti caratteristiche e prescrizioni:

- a) l'altezza massima non può essere superiore a ml. 4,50 per quelli di cui al comma 1 e ml.3,50 per quelli di cui al comma 3 (fatta salva la dimostrazione di diversa necessità);
- b) debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e del paesaggio, con particolare riferimento alle prescrizioni di tutela relative alla specifica zona in cui ricadono; a tal fine, ove richiesto, sono sottoposti alla preventiva approvazione di uno specifico approfondimento di carattere paesaggistico, con contenuti analoghi alla relazione paesaggistica, che dimostri come la costruzione, per collocazione, forma e materiali, non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente;
- c) i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, privilegiando criteri di edilizia sostenibile e fabbricati in legno, compatibilmente con le esigenze produttive aziendali;
- d) ove si tratti di annessi destinati a ricovero di animali è prescritto una distanza minima di ml.40 dalle abitazioni, fatta eccezione per l'eventuale abitazione dello stesso imprenditore agricolo, ml.20 dai confini e dalle strade, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e ml.300 dal perimetro dei centri abitati.

#### **ART.173 – COSTRUZIONE DI SERRE E MANUFATTI PRECARI**

1. Le serre a carattere fisso sono disciplinate dall'art.70 c.3 lettera b) della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dal relativo regolamento di attuazione.

2. La costruzione di serre a carattere fisso è consentita nell'ambito di tutte le zone agricole, escluse le zone E3 ed E7 e le zone classificate ai sensi dell'art. 12 del P.T.C.P. di Firenze.

3. Le serre temporanee e con copertura stagionale, finalizzate allo svolgimento dell'attività agricola, sono disciplinate all'art.70 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dal relativo regolamento di attuazione.

4. L'installazione di manufatti precari, finalizzati allo svolgimento dell'attività di coltivazione del suolo, sono disciplinati all'art.70 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dal relativo regolamento di attuazione.

5. L'installazione di serre temporanee e manufatti precari, finalizzati allo svolgimento dell'attività agricola, di cui ai commi 3 e 4, è consentita nell'ambito di tutte le zone agricole, escluse le zone E7 e quelle ricadenti nell'Art.8 PTCP - "Area contigua alle aree protette".

6. L'installazione dei manufatti e delle serre di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo, ove ammessi, è consentita solo alle aziende agricole previa richiesta al Comune. La richiesta deve essere presentata con le modalità e i contenuti di cui ai rispettivi articoli del regolamento (secondo le disposizioni del D.P.G.R. n.63/R/2016).

7. L'installazione delle serre di cui al comma 3 è subordinata alla presentazione di atto di impegno autocertificato che preveda la rimozione delle stesse alla scadenza del periodo indicato nella richiesta. Detto atto sarà reso pubblico mediante pubblicazione sul sito del Comune di Fucecchio, in apposito spazio nell'ambito della trasparenza amministrativa. La loro reinstallazione, una volta rimosse, potrà avvenire previa ulteriore richiesta (secondo le disposizioni del D.P.G.R. n.63/R/2016).



8. L'installazione dei manufatti precari di cui al comma 4 è subordinata alla presentazione di atto di impegno autocertificato che preveda la rimozione degli stessi alla scadenza del periodo indicato nella richiesta. Detto atto sarà reso pubblico mediante pubblicazione sul sito del Comune di Fucecchio, in apposito spazio nell'ambito della trasparenza amministrativa. Il loro mantenimento, o la loro reinstallazione in parti diverse sulla superficie aziendale, potrà avvenire previa ulteriore richiesta (secondo le disposizioni del D.P.G.R. n.63/R/2016).

#### **ART.174 – COSTRUZIONE DI ANNESSI PER AGRICOLTURA AMATORIALE**

1. Ai fini della coltivazione e della tutela ambientale delle colture locali, la costruzione di annessi per l'agricoltura amatoriale di cui all'art.78 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e agli artt.12 e 13 del D.P.G.R. n.63/R/2016, ove ammessi, è consentita ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

2. I nuovi annessi devono rispondere alle seguenti caratteristiche e prescrizioni:

- a) devono essere realizzati esclusivamente in legno e avere caratteristiche tipologiche adeguate all'ambiente, con copertura a due falde (capanna) nel senso della lunghezza;
- b) devono avere semplice ancoraggio al suolo senza opere di fondazione;
- c) l'altezza interna netta (Hin) non può essere superiore a ml. 2,50;
- d) non devono essere collegati alle reti di erogazione delle forniture dei servizi, tranne per quanto riguarda l'energia elettrica;
- e) debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e del paesaggio, con particolare riferimento alle prescrizioni di tutela relative alla specifica zona in cui ricadono e la loro realizzazione non deve comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi.

3. Sono ammessi i seguenti dimensionamenti in base alla superficie degli appezzamenti:

<b>Superficie appezzamento</b>	<b>Superficie max del manufatto</b>
da 500 a 1999 mq	6 mq
da 2000 a 2999 mq	12 mq
da 3000 a 5000 mq	20 mq
Oltre 5000 mq	25 mq

4. Potranno anche essere costruiti annessi che siano a servizio di più orti, oliveti e vigneti; in questo caso la superficie degli appezzamenti sarà uguale alla somma delle superfici dei vari appezzamenti partecipanti, al fine di realizzare la superficie massima del manufatto come previsto al comma 3.

5. L'istanza di titolo abilitativo dovrà contenere idonea documentazione atta a dimostrare che il proprietario dell'appezzamento di terreno non possiede, nel territorio comunale, altro annesso d'uso agricolo utilizzabile anche a mezzo di ristrutturazione/ampliamento per il raggiungimento delle superfici sopraindicate.

6. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di atto di impegno autocertificato che stabilisca in particolare l'obbligo per il beneficiario e per i suoi aventi causa:

- a) di effettuare gli interventi di sistemazione agro-ambientale delle pertinenze previsti e finalizzati a mantenere e migliorare la strutturazione del territorio con particolare riguardo la regimazione idraulica;
- b) di rimettere in pristino il terreno eliminando il manufatto al momento in cui venga a decadere il requisito della connessione con l'attività agricola per la quale era stato autorizzato;



- c) di non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e di coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto all'esistenza dell'annesso stesso.
7. L'atto di impegno di cui al comma precedente dovrà prevedere inoltre la rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo. Detto atto sarà reso pubblico mediante pubblicazione sul sito del Comune di Fucecchio, in apposito spazio nell'ambito della trasparenza amministrativa.
8. Potranno essere altresì realizzati, previa presentazione di C.I.A.L., piccoli manufatti per la custodia di animali da allevamento e da cortile, a condizione che tali attività rimangano per caratteristiche e dimensioni nell'ambito familiare. Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo criteri di decoro e riqualificazione ambientale, e dovranno avere la dimensione massima di 6 mq, salvo diversa prescrizione di specifiche norme nazionali, regionali o provinciali finalizzate alla tutela del benessere degli animali e alla corretta conduzione degli stessi, o del Regolamento Comunale per la tutela degli animali domestici e d'affezione.
9. La realizzazione dei piccoli manufatti di cui al comma precedente è subordinato alla presentazione di atto di impegno autocertificato che preveda la rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà, anche parziale, del fondo. Detto atto sarà reso pubblico mediante pubblicazione sul sito del Comune di Fucecchio, in apposito spazio nell'ambito della trasparenza amministrativa.
10. La costruzione di annessi per l'agricoltura amatoriale è consentita nell'ambito di tutte le zone agricole, escluse le zone E3 ed E7 e quelle classificate ai sensi dell'art.12 del P.T.C.P. di Firenze.

#### **ART.175 - RECINZIONI**

1. Le recinzioni fisse nelle zone agricole sono ammesse:
  - a) per lo svolgimento delle attività compatibili con il territorio rurale;
  - b) per la delimitazione del resede delle abitazioni.
2. Le recinzioni fisse dovranno essere realizzate con tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili e possibilmente abbinata a siepi. Le recinzioni realizzate con rete metallica o simili, devono essere senza cordonato visibile in muratura e mascherate con siepe della macchia locale. L'altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra. Le recinzioni in muratura lungo la viabilità di qualsiasi tipo sono consentite se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti o in forma di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa). E' consentita, solo per l'accesso carrabile, pedonale e per il posizionamento dei contatori, la possibilità di realizzare porzioni in muratura di altezza massima pari a ml.1,70. Il disegno dei cancelli d'ingresso deve essere improntato a grande semplicità. Lungo la viabilità pubblica e lungo le strade vicinali, di uso pubblico e non, le recinzioni dovranno essere arretrate nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada.
3. Sono vietati:
  - a) recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità anche a carattere poderale o interpoderale, i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti e i corridoi biotici;
  - b) recinzioni di terreni agricoli o forestali utilizzati per attività non consentite nelle zone agricole, e comunque di quelli che non costituiscono area di resede.
4. Sono fatte salve le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie, nonchè i "fondi chiusi". I suddetti fondi possono essere recintati con rete metallica a maglia sciolta sorretta da pali in legno di altezza non inferiore a ml. 1,20 ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 3/1994.
5. Nel caso di recinzioni ricadenti all'interno di aree di collegamento ecologico funzionale di interesse provinciale, dovrà essere lasciato uno spazio franco da terra di 10 cm. per garantire il passaggio e i movimenti della fauna selvatica. Le stesse potranno essere invece



estese fino a terra per le esigenze di allevamento di animali domestici, e per la necessità di protezione dei prodotti in caso di coltivazione di superfici orticole.

6. Le recinzioni eventualmente necessarie per la sicurezza delle pertinenze di abitazioni o di strutture ricettive non devono avere, né comportare agli spazi recinti, caratteri urbani, tali da configurare “giardini di tipo urbano” e far perdere l’unitarietà degli spazi e delle relazioni fra i medesimi e gli edifici, che devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale. Al di fuori di una progettazione unitaria, le caratteristiche delle recinzioni di separazione tra le diverse unità abitative comprese nello stesso edificio o complesso edilizio dovranno essere quelle di cui al comma 2.

7. Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti che le interessino per oltre il 50% del loro sviluppo lineare, realizzate a distanze inferiori da quelle minime indicate al presente articolo, deve essere acquisito specifico nulla osta dal Comune che può prescrivere l’adeguamento della recinzione esistente alle presenti norme. Sono fatte salve le deroghe di cui al Codice della Strada.

8. La messa in opera di recinzioni è consentita nell’ambito di tutte le zone agricole esclusa la zona E7.

#### **ART.176 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D’USO AGRICOLA**

1. Sugli edifici con destinazione d’uso agricola esistenti nelle zone agricole sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, gli interventi pertinenziali di cui all’art.177 comma 2 lett. c), nonché gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati 1, 2 e 3 ai sensi del Titolo IV, nonché le restrizioni disposte dalle norme relative alle singole zone agricole, sugli edifici con destinazione d’uso agricola sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva. Tali interventi non possono comportare il trasferimento di volumetrie tra i diversi edifici aziendali eccedente una superficie utile lorda di mq.100, nei limiti del 10% del volume esistente e fino ad un massimo di 600mc di volume ricostruito, né mutamento di destinazione d’uso.

3. Ove non in contrasto con le norme di zona, gli interventi di cui al comma precedente possono comportare modesti ampliamenti della costruzione nei seguenti limiti:

- a) per gli edifici rurali ad uso abitativo una tantum fino a mq.30 di superficie utile lorda;
- b) per gli edifici rurali ad uso diverso da quello abitativo una tantum fino al 10% del volume esistente, comunque non oltre 300mc e non oltre mq.75 di superficie utile lorda.

4. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola, previa approvazione del Programma aziendale di miglioramento e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime prescritte, sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- a) trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici eccedenti quelli ammessi ai precedenti commi 2 e 3;
- b) mutamento della destinazione d’uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari superiori a quelle minime prescritte;
- c) ristrutturazione urbanistica solo se giustificata da comprovate esigenze di miglioramento ambientale e se l’intervento non pregiudica, in alcun modo la conservazione dell’assetto vegetazionale e paesaggistico.

5. Il mutamento della destinazione d’uso degli edifici ad uso agricolo è ammesso esclusivamente con le modalità e le procedure previste dal Titolo IV Capo III sezione IV della L.R. 65/2014 e s.m.i.



6. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di mutamenti di destinazione d'uso e/o di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere superficie utile lorda inferiore a mq. 70. E' fatta eccezione per gli edifici esistenti con superficie utile lorda complessiva inferiore a mq.210, nei quali è ammessa che una, ed una sola, unità immobiliare abbia una superficie utile lorda inferiore, fino ad un minimo assoluto di mq.60.

**ART.177 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA**

1. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola esistenti nelle zone agricole sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria non comportanti frazionamento delle unità immobiliari, di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati 1, 2 e 3 ai sensi del Titolo IV, nonché le restrizioni disposte dalle norme relative alle singole zone agricole, sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria comportanti frazionamento delle unità immobiliari;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- c) interventi pertinenziali comportanti:
  - 1) la realizzazione di volumi secondari di pertinenza entro o fuori terra (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), nella misura massima di mq. 20 di Superficie coperta (Sc) per alloggio, ove tali manufatti risultino assenti o presenti in quantità inferiore a mq. 20, fino al raggiungimento del suddetto limite, ed a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml;
  - 2) in alternativa agli interventi di cui al punto precedente, la realizzazione di volumi interrati e seminterrati (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), purché all'interno della proiezione dell'edificio e per un solo piano interrato;
- d) ripristino di edifici;
- e) interventi di sostituzione edilizia;
- f) le piscine, nonché gli impianti sportivi;
- g) gli interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare mediante piano attuativo.

3. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, esistenti o legittimati all'entrata in vigore del presente R.U., sono ammessi ampliamenti "una tantum" finalizzate al soddisfacimento di esigenze di adeguamento funzionale e/o igienico sanitario secondo la seguente tabella:

UNITA' ABITATIVE SUL attuale	Ampliamento max una tantum (%)
fino a 100mq	32% della SUL esistente
oltre 100mq e fino a 120mq	26% della SUL esistente
oltre 120mq e fino a 140mq	22% della SUL esistente
oltre 140mq	20% della SUL esistente

4. Negli interventi di cui al comma precedente è consentito un minimo di 25 mq. se necessario e nei casi in cui con i parametri della tabella non si raggiunga tale minimo, ed è fissato un tetto massimo degli interventi pari a mq. 70, comunque nel rispetto della tipologia e dell'altezza massima esistente.

5. Gli ampliamenti di cui sopra non sono trasferibili su eventuali volumi secondari ivi presenti se non in aderenza al fabbricato principale.



6. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di mutamenti di destinazione d'uso, di frazionamenti e di ampliamenti degli edifici esistenti non possono avere Superficie utile lorda inferiore a mq. 70.

7. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento all'edificio principale, anche laddove il medesimo non costituisca unità abitativa (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) con un incremento fino al 30% della loro Superficie utile lorda, comunque fino ad un massimo di mq.15 complessivi.

8. Negli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, nonché ricomposizione planovolumetrica, ove ammessi, il nuovo edificio deve essere realizzato nell'ambito del resede e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche.

### CAPO 3 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"

#### ART.178 - ZONE E1 AGRICOLE DI PIANURA DELL'ARNO

1. Sono le aree agricole rappresentate dalla fascia di pianura in destra e sinistra del Fiume Arno oltre che dalle zone limitrofe al centro abitato di Fucecchio (porzione ad ovest confinante con il Comune di Santa Croce sull'Arno). Le zone E1 sono caratterizzate dalla presenza di aziende di medie e grandi dimensioni, principalmente coltivate a seminativo, di cui alcune svolgono attività zootecnica, nonché da realtà produttive più piccole alle quali si affiancano altre piccolissime realtà, principalmente per il tempo libero/autoconsumo nei pressi dei centri abitati. Comprendono il sottosistema territoriale della pianura a sud dell'Arno a prevalente indirizzo agricolo, il sistema territoriale del fiume Arno, individuato dal sottosistema dell'alveo fluviale e da quello delle aree golenali, e in parte, il sottosistema territoriale della pianura a nord dell'Arno a prevalente indirizzo agricolo.

2. In tali aree sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) residenziale (agricole e non);
- b) agricola e ad essa funzionali, integrative e compatibili;
- c) turistico-ricettiva;
- d) attività sportive e ricreative compatibili con il territorio rurale;
- e) attività pubbliche o di interesse pubblico;
- f) pubblico esercizio;
- g) piccoli uffici e studi professionali.

3. Sono ammessi gli interventi di cui agli artt.170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 e 177 del presente titolo, salvo la verifica di conformità con le disposizioni di cui al Titolo II delle presenti norme, nonché il rispetto della disciplina del P.I.T. e del P.T.C.P.

4. Nelle zone E1 che ricadono nel perimetro del sistema territoriale del Fiume Arno non sono consentiti interventi di nuova edificazione, compresi annessi agricoli e serre.

5. Nelle zone E1 si applicano le seguenti disposizioni generali:

- a) tutti gli interventi devono tendere a salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzati da forme tradizionali di antropizzazione del territorio quali percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo, ecc.;
- b) deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità, anche poderale, di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici, anche in funzione della costituzione di una rete ciclo pedonale;
- c) le modifiche alla rete delle fosse poderali devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non devono produrre sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico.





**ART.179 - ZONE E2 AGRICOLE COLLINARI DI MONTELLORI**

1. Sono le aree agricole individuate dalla porzione collinare e pedecollinare di territorio delimitata ad ovest dalla S.R. n.436, a sud dalla S.P. n.11 Circonvallazione, ad est e nord dal confine comunale. Le zone E2 sono rappresentate da realtà aziendali di medio-piccole dimensioni, comunque inferiori a 30 ha e sono la parte più intensamente coltivata ad oliveti e vigneti anche con appezzamenti di dimensioni importanti. Si riscontra una realtà vitivinicola di un certo rilievo anche per la continuità con il territorio del Comune di Cerreto Guidi. Comprendono il sottosistema territoriale collinare di Montellori a prevalente indirizzo agricolo e modeste porzioni, a nord della S.R. n. 436 e della S.P. n.11, del sottosistema territoriale della pianura a nord dell'Arno a prevalente indirizzo agricolo.

2. In tali aree sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) residenziale (agricole e non);
- b) agricola e ad essa funzionali, integrative e compatibili;
- c) turistico-ricettiva;
- d) attività sportive e ricreative compatibili con il territorio rurale;
- e) attività pubbliche o di interesse pubblico;
- f) pubblico esercizio;
- g) piccoli uffici e studi professionali.

3. Sono ammessi gli interventi di cui agli artt.170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 e 177 del presente titolo, salvo la verifica di conformità con le disposizioni di cui al Titolo II delle presenti norme, nonché il rispetto della disciplina del P.I.T. e del P.T.C.P.

4. Nelle zone E2 si applicano le seguenti disposizioni generali:

- a) tutti gli interventi devono tendere alla sostanziale conservazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area (viabilità poderale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, permanenza di siepi e formazioni arboree di ripa, ecc.) e privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);
- b) deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità, anche poderale, di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici, anche in funzione della costituzione di una rete ciclo pedonale;
- c) le modifiche alla rete delle fosse poderali devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non devono produrre sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico;
- d) non sono ammesse trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola.

**ART.180 - ZONE E3 AGRICOLE DELLA PIANURA A SUD DELL'USCIANA**

1. Sono le aree agricole comprese fra il canale Usciana ed i centri abitati del Capoluogo e Botteghe. Le zone E3 sono caratterizzate dalla prevalente presenza di grandi estensioni dedicate a seminativi, che risultano in parte anche soggette ad allagamento nei mesi più piovosi. Le realtà aziendali presenti risultano di dimensioni medie rivolte quasi esclusivamente alla coltivazioni di seminativi estensivi. Comprendono il sottosistema territoriale delle aree agricole di bonifica e la residua parte, a nord dell'abitato di Fucecchio e Botteghe, del sottosistema territoriale della pianura a nord dell'Arno a prevalente indirizzo agricolo.

2. In tali aree sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) residenziale (agricole e non);
- b) agricola e ad essa funzionali, integrative e compatibili;
- c) turistico-ricettiva;
- d) attività sportive e ricreative compatibili con il territorio rurale;



- e) attività pubbliche o di interesse pubblico;
  - f) pubblico esercizio;
  - g) piccoli uffici e studi professionali.
3. Sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 172, 175, 176 e 177 del presente titolo, salvo la verifica di conformità con le disposizioni di cui al Titolo II delle presenti norme, nonché il rispetto della disciplina del P.I.T. e del P.T.C.P.
4. Nelle zone E3 non sono consentiti interventi di nuova edificazione.
5. Nelle zone E3 si applicano le seguenti disposizioni generali:
- a) tutti gli interventi devono tendere a salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzati da forme tradizionali di antropizzazione del territorio quali percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo, ecc.;
  - b) deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità, anche poderale, di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici, anche in funzione della costituzione di una rete ciclo pedonale;
  - c) le modifiche alla rete delle fosse poderali devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non devono produrre sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico.

#### **ART.181 - ZONE E4 AGRICOLE COLLINARI CONTIGUE ALLE AREE BOScate DELLE CERBAIE**

1. Sono le aree agricole comprese fra le aree boscate delle Cerbaie ed il canale Usciana. Le zone E4 sono caratterizzate dalla presenza di piccoli centri abitati (Massarella, Torre, Le Vedute) e nuclei edilizi minori (Sgherri, Cioni, Osanna, Cavallaia, Taccino, Balzello). A livello produttivo le zone E4 vedono la presenza di realtà aziendali con estensioni medie, comprese entro i 30 ha eccetto che per un'azienda che presenta un'estensione compresa fra i 50 e i 100 ha. Le zone E4 sono caratterizzate da aree di fondovalle abbastanza ampie che risultano interessate da seminativi estensivi, e da aree collinari con impianti ad olivo e vite di una certa estensione, indice di un'agricoltura di buona redditività. Nei pressi dei centri abitati si evidenziano sistemi colturali complessi da ricondursi prevalentemente ad una agricoltura per il tempo libero/autoconsumo. Degna di nota la presenza di 2 agriturismi e due piccole realtà vivaistiche, di cui una di tipo forestale. Comprendono il sottosistema territoriale collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo agricolo e in parte il sottosistema territoriale collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo forestale.
2. In tali aree sono ammesse le seguenti funzioni:
- a) residenziale (agricole e non);
  - b) agricola e ad essa funzionali, integrative e compatibili;
  - c) turistico-ricettiva;
  - d) attività sportive e ricreative compatibili con il territorio rurale;
  - e) attività pubbliche o di interesse pubblico;
  - f) attività produttive tipiche della contigua area palustre (*lavorazione della cannuccia e delle erbe palustri*);
  - g) pubblico esercizio;
  - h) piccoli uffici e studi professionali.
3. Sono ammessi gli interventi di cui agli artt.170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 e 177 del presente titolo, salvo la verifica di conformità con le disposizioni di cui al Titolo II delle presenti norme, nonché il rispetto della disciplina del P.I.T. e del P.T.C.P.
4. Nelle zone E4 si applicano le seguenti disposizioni generali:
- a) tutti gli interventi devono tendere alla sostanziale conservazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area (viabilità poderale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, permanenza di siepi e formazioni arboree di ripa, ecc.) e



- privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);
- b) deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità, anche poderale, di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici, anche in funzione della costituzione di una rete ciclo pedonale;
- c) le modifiche alla rete delle fosse poderali devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non devono produrre sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico;
- d) non sono ammesse trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola ed in particolare è fatto obbligo della conservazione dei ciglionamenti e del loro ripristino con le stesse caratteristiche e funzionalità.

#### **ART.182 - ZONE E5 AGRICOLE COLLINARI DELLE CERBAIE**

1. Sono le aree agricole comprese in tutta la parte del S.I.C./S.I.R. "Cerbaie" che ricade sul territorio comunale oltre ad aree limitrofe caratterizzate da una struttura territoriale simile. Sono presenti piccole aree urbane con un tessuto rado che risulta ben integrato con quello rurale dell'area (Pinete, Cinelli, Salto alle Vecchie, Niccoletti). Nella zona si riscontra una diffusa presenza di aree boscate intervallate da piccoli lembi di terra a seminativo e da appezzamenti prevalentemente di modeste estensioni destinati alla coltivazione di olivo e vite. Tali superfici risultano tendenzialmente legate ad aziende agricole di estensione medie e medio-grande, infatti è in questa zona che sono presenti le 3 aziende che hanno in conduzione più di 100 ha di superficie sul territorio comunale. Dall'analisi risulta che la maggior parte delle superfici delle 3 aziende sopraccitate sono interessate da aree boscate. Va evidenziata la presenza di un agriturismo e di modesti impianti a serra. Comprendono il sottosistema territoriale collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo forestale e modeste parti del sottosistema territoriale collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo agricolo di pianura.

2. In tali aree sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) residenziale (agricole e non);
- b) agricola e ad essa funzionali, integrative e compatibili;
- c) turistico-ricettiva;
- d) attività sportive e ricreative compatibili con il territorio rurale;
- e) attività pubbliche o di interesse pubblico;
- f) attività produttive tipiche (segherie);
- g) pubblico esercizio;
- h) piccoli uffici e studi professionali.

3. Subordinatamente alla verifica di conformità con le disposizioni di cui al Titolo II delle presenti norme, nonché al rispetto della disciplina del PIT e del PTCP, sono ammessi i seguenti interventi del presente Titolo:

- a) artt. 175, 176 e 177 in tutta la zona;
- b) artt.170, 171, 172, 173 e 174, esclusivamente nelle aree non boscate adeguatamente documentate.

4. Nelle zone E5 non sono consentiti gli interventi previsti dall'art.172 comma 2 lett. a) e d) delle presenti norme, e se interni al perimetro dell'area S.I.C. anche quelli di cui alla lett. e) dello stesso comma.

5. Nelle zone E5 si applicano le seguenti disposizioni generali:

- a) tutti gli interventi devono tendere alla sostanziale conservazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area (viabilità poderale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, permanenza di siepi e formazioni arboree di ripa, ecc.) e privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);



- b) deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità, anche poderale, di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici, anche in funzione della costituzione di una rete ciclo pedonale;
- c) le modifiche alla rete delle fosse poderali devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non devono produrre sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico.

#### **ART.183 - ZONE E6 AGRICOLE DI PIANURA SETTENTRIONALE**

1. Sono le aree agricole collinari ad andamento pressoché pianeggiante delimitate a sud dall'area collinare delle Cerbaie, a nord dal confine comunale con i comuni di Chiesa Uzzanese e Ponte Buggianese e ad ovest con il confine comunale di Altopascio. Sono caratterizzate da piccole realtà aziendali rivolte principalmente verso i seminativi e la zootecnia. Sono presenti i centri abitati di Querce e Ulivieri. In tale contesto è stata riscontrata una piccola realtà vivaistica nonché un certo sviluppo dell'attività di colture in serra. Comprendono il sottosistema territoriale collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo agricolo di pianura e modeste parti del sottosistema territoriale collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo forestale.

2. In tali aree sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) residenziale (agricole e non);
- b) agricola e ad essa funzionali, integrative e compatibili;
- c) turistico-ricettiva;
- d) attività sportive e ricreative compatibili con il territorio rurale;
- e) attività pubbliche o di interesse pubblico;
- f) pubblico esercizio;
- g) piccoli uffici e studi professionali.

3. Sono ammessi gli interventi di cui agli artt.170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 e 177 del presente Titolo, salvo la verifica di conformità con le disposizioni di cui al Titolo II delle presenti norme, nonché il rispetto della disciplina del PIT e del PTCP.

4. Nelle zone E6 si applicano le seguenti disposizioni generali:

- a) tutti gli interventi devono tendere a salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzati da forme tradizionali di antropizzazione del territorio quali percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo, ecc.;
- b) deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità, anche poderale, di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici, anche in funzione della costituzione di una rete ciclo pedonale;
- c) le modifiche alla rete delle fosse poderali devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non devono produrre sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico.

#### **ART.184 - ZONE E7 AGRICOLE DEL PADULE E LIMITROFE**

1. Sono le aree a prevalente funzione agricola comprese in tutta la parte del SIC/SIR "Padule di Fucecchio" che ricade sul territorio comunale. Risultano caratterizzate da realtà aziendali di medie-piccole dimensioni con superfici investite a seminativi o ad arboricoltura da legno (pioppeto). Comprendono il sottosistema territoriale dell'area Palustre e modeste parti del sottosistema territoriale delle aree agricole di bonifica.

2. In tali aree sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) residenziale (agricole e non);
- b) agricola e ad essa funzionali, integrative e compatibili;
- c) turistiche;
- d) attività sportive compatibili con il territorio l'ambiente naturale;



- e) attività pubbliche o di interesse pubblico limitatamente alle iniziative didattiche e divulgative dell'area S.I.C.;
  - f) pubblico esercizio;
  - g) piccoli uffici e studi professionali.
3. Sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 176 e 177 del presente Titolo, salvo la verifica di conformità con le disposizioni di cui al Titolo II delle presenti norme, nonché il rispetto della disciplina del P.I.T. e del P.T.C.P.
4. Nelle zone E7 non sono consentiti gli interventi previsti dagli artt. 170, 171, 172, 173, 174, 175 del presente Titolo.
5. Nelle zone E7 si applicano le seguenti disposizioni generali:
- a) tutti gli interventi devono tendere a salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzati da forme tradizionali di antropizzazione del territorio quali percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo, ecc.;
  - b) deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità, anche poderale, di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici, anche in funzione della costituzione di una rete ciclo pedonale;
  - c) le modifiche alla rete delle fosse poderali devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non devono produrre sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico.



## TITOLO VI - DISPOSIZIONI IN MATERIA GEOLOGICO-TECNICA E IDROLOGICO-IDRAULICA

### CAPO 1 – FATTIBILITÀ DEL PROGETTO URBANISTICO

#### ART.185 – GENERALITA'

1. Il giudizio di fattibilità è stato elaborato tenendo conto delle situazioni di pericolosità riscontrate per i diversi fattori geologici, idraulici e sismici, nel rispetto dei criteri indicati dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e delle disposizioni dettate da normative sovraordinate quali il Piano di gestione per il Rischio da Alluvioni PGRA, il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e la L.R. 21/05/2012 n.21.

2. Stante la cogenza della norma più restrittiva rappresentata dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., nelle zone a pericolosità idraulica molto elevata (Classe I4) deve essere prioritariamente verificato che l'intervento rientri tra quelli di cui all'art.2, commi 1-9 della suddetta Legge. Solo se l'intervento è compreso tra quelli consentiti da tale Legge, si potrà procedere definendo la fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R.

#### ART.186 - CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI (D.P.G.R. 25/11/2011 N.53/R)

1. Il progetto di pianificazione deve essere improntato nel rispetto delle diverse condizioni di fragilità geologica riconosciute all'interno del territorio comunale.

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata debbono essere rispettati i seguenti criteri generali:

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
  - 1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - 2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
  - 3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
- e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
  - 1) previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
  - 2) installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

3. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata, è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati





- alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
    - 1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
    - 2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
    - 3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
  - c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
  - d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
  - e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.
4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
5. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

**ART.187 – CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI IDRAULICI (D.P.G.R. 25/11/2011 N.53/R)**

1. Nelle situazioni caratterizzate da un livello di pericolosità idraulica molto elevata, è necessario rispettare i seguenti criteri generali:
- a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
  - b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
  - c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
  - d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:
    - 1) sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera j);
    - 2) sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
  - e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;



- f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
  - g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
  - h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
  - i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
  - j) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
  - k) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla j) di cui al presente comma, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.
2. Nelle aree caratterizzate da un livello di *pericolosità idraulica elevata*, sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) e k) relativi alla pericolosità idraulica molto elevata. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:
- a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della L.R. n.1/2005 e s.m.i.) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
  - b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;
  - c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;



- d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del paragrafo 3.2.2.1 del D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;
  - e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.
3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree.
4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

**ART.188 – CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI (D.P.G.R. 25/11/2011 N.53/R)**

1. Per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), sono da valutare i seguenti aspetti: nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Dovrà essere effettuata la valutazione dell'azione sismica mediante specifiche analisi di risposta sismica locale, adottando le condizioni più cautelative tra quelle ricavate dal suddetto studio e quelle ottenute mediante la definizione delle categorie di sottosuolo di cui alle N.T.C. 2008 (D.M. 14 gennaio 2008). Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso. Nella presente norma si assimilano gli interventi di adeguamento sismico a quelli di nuova edificazione o ampliamento volumetrico di cui all'art. 7.3 del Regolamento 36/R/2009.
2. Nelle situazioni caratterizzate da un livello di pericolosità sismica elevata (S3), in sede di predisposizione dei Piani Attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti:
- a) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
  - b) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
  - c) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti



- a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
- d) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.
3. Per le tipologie di edifici ove la classe di indagine sia la 4 (di cui all'art. 7.3 del Regolamento 36/R/2009 e s.m.i.), dovrà essere effettuata la valutazione dell'azione sismica mediante specifiche analisi di risposta sismica locale, adottando le condizioni più cautelative tra quelle ricavate dal suddetto studio e quelle ottenute mediante la definizione delle categorie di sottosuolo di cui alle N.T.C. 2008 (D.M. 14 gennaio 2008). Nella presente norma si assimilano gli interventi di adeguamento sismico a quelli di nuova edificazione o ampliamento volumetrico di cui all'art. 7.3 del Regolamento 36/R/2009.
4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

**ART.189 - CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI (D.P.G.R. 25/11/2011 N.53/R)**

1. La carta della Vulnerabilità Idrogeologica (C.6.1.6 del Piano Strutturale vigente: Quadro Conoscitivo) rappresenta il riferimento per l'individuazione di situazioni in cui la risorsa idrica appare vulnerabile.
2. Nelle zone ricadenti nelle classi di Vulnerabilità V1 (golena Fiume Arno) e V5 (zona palustre) non è consentita la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.
3. Nelle zone con vulnerabilità media (V2), per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.
4. Le zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti di acquedotto pubblico destinate al consumo umano sono normate dal D.Lgs. n.152 del 03/04/2006) il quale stabilisce:
- a) Zona di tutela assoluta: è la zona di raggio pari a 10 metri dal punto di captazione o derivazione; deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
  - b) Zona di rispetto: il PS stabilisce tale zona come quella di raggio m 200 intorno al punto di captazione o derivazione. In tale zona sono vietati:
    - 1) dispersione di acque reflue e fanghi;
    - 2) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;



- 3) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione che tenga conto della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici;
  - 4) dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali, strade e parcheggi;
  - 5) aree cimiteriali;
  - 6) apertura di cave;
  - 7) apertura di pozzi privati;
  - 8) gestione di rifiuti;
  - 9) stoccaggio di prodotti e sostanze chimiche pericolose;
  - 10) centri di raccolta e di rottamazione di autoveicoli;
  - 11) pascolo e stabulazione di bestiame e fertirrigazione.
5. La carta C8 del R.U.C. affronta ed evidenzia le criticità degli acquiferi dovute essenzialmente ad azioni antropiche quali i prelievi da pozzi. Essa riporta la zonizzazione del territorio comunale sulla base degli Articoli delle misure del Piano di Bilancio idrico riscontrabili alla pagina <http://www.adbarno.it/cont/testo.php?id=98>.
6. Nei casi in cui il Progetto Urbanistico prevede la trasformazione di aree già urbanizzate nelle quali hanno avuto sede attività di tipo industriale o artigianale, già inserite nel Piano Regionale delle Bonifiche o nelle quali il pregresso utilizzo (non necessariamente dismesso in epoca recente) fa ragionevolmente presupporre la presenza di contaminazione, l'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la presenza di situazioni con necessità di bonifica attivando, se necessario, la procedura di verifica dello stato di contaminazione secondo le disposizioni normative vigenti.

#### **ART.190 - AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MOLTO ELEVATA (PF4) – P.A.I.**

1. All'interno delle aree PF4 valgono le limitazioni alla trasformazione dettate dall'art. 10 del P.A.I. del Bacino del Fiume Arno.
2. Sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:
  - a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
  - b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
  - c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
  - d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e nelle leggi regionali vigenti in materia;
  - e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
  - f) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;





- g) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico;
- h) nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

**ART.191 - AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ELEVATA (PF3) – P.A.I.**

1. Nelle aree P.F.3, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:
  - a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
  - b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
  - c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
  - d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e nelle leggi regionali vigenti in materia;
  - e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
  - f) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
  - g) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico;
  - h) nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.
2. Nelle aree P.F.3 sono inoltre consentiti, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.
3. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli indicati per la Classe PF4, sono consentiti a





condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

**ART.192 - LIMITAZIONI E INDIRIZZI DERIVANTI DAL CAPO II SEZIONE 1 DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA) - AREE A PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONE ELEVATA (P3) - NORME**

1. Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano) sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4 (della disciplina di piano), fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.

2. Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA della U.O.M. Arno:

- a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, e misure previste dal PGRA;
  - b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
  - c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
  - d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;
  - e) nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi; nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.
3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 non sono consentite:
- a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;
  - b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;
  - c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati.
4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.”.

**ART.193 - LIMITAZIONI E INDIRIZZI DERIVANTI DAL CAPO II SEZIONE 1 DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA) - AREE A PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONE MEDIA (P2) - NORME**

1. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano) sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4 (della disciplina di piano), fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10 (della disciplina di piano).

2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA dell'U.O.M. Arno:

- a) misure di protezione previste dal PGRA dell'U.O.M. Arno e misure previste dal PGRA;



- b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
  - c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
  - d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;
  - e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.
3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

#### **ART.194 – LIMITAZIONI IMPOSTE DALLA L.R. 21/05/2012 N.21**

1. Nelle aree classificate dal Regolamento Urbanistico e dai P.A.I. Bacino Arno e Toscana Costa, come aree a pericolosità idraulica molto elevata, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:

- a) opere di difesa e regimazione idraulica;
  - b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.
2. Nelle aree di cui al comma 1, è consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:
- a) ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;
  - b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;
  - c) nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto all'art.2, comma 9, lettera g) della L.R. 21/05/2012 n.21;
  - d) interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere g) ed h) e all'articolo 79 della L.R. n.1/2005 e s.m.i., salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a).
3. Nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 1, sono consentiti:
- a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79, comma 2, lettera a), della L.R. n.1/2005 e s.m.i.;
  - b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 79, comma 2, lettera c), della L.R. n.1/2005 e s.m.i.;



- c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della L.R. n.1/2005 e s.m.i.;
  - d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della L.R. n.1/2005 e s.m.i.
4. Gli interventi di cui al comma 3, sono realizzati a condizione che:
- a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;
  - b) non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.
5. Gli interventi di cui al comma 3, lettere b), c), e d) sono realizzati a condizione che non determinino:
- a) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;
  - b) aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.
6. Nelle aree di cui al comma 1, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della L.R. n.1/2005 e s.m.i., oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.
7. Le opere di messa in sicurezza di cui al comma 1, lettera b) e al comma 2, comprensive di quelle necessarie per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, sono definite in uno specifico progetto allegato alla Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), oppure presentato e valutato nel procedimento di rilascio del titolo abilitativo; la realizzazione di tali opere costituisce presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi.
8. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui ai commi 2, 4, 5, 6 e comma 9, lettera g) della L.R. 21/05/2012 n.21;
9. Il presente articolo non si applica:
- a) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;
  - b) agli interventi previsti dai Piani Attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della L.R. n.21/2012;
  - c) agli interventi previsti dai Piani Attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del regolamento urbanistico, prima della data di entrata in vigore della L.R. n.21/2012, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;
  - d) ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della L.R. n.21/2012;
  - e) agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la S.C.I.A., completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della L.R. n.21/2012;
  - f) agli interventi in aree che, al momento di entrata in vigore della L.R. n.21/2012, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di opere di messa in sicurezza, risultino classificate dai piani di assetto idrogeologico in pericolosità idraulica inferiore al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la S.C.I.A.;



- g) alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'articolo 42, comma 7, della L.R. n.1/2005 e s.m.i., sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli stessi annessi agricoli.

## CAPO 2 – CLASSI DI FATTIBILITÀ

### ART.195 – GENERALITÀ

1. La fattibilità del progetto di pianificazione, impostato nel rispetto delle limitazioni alla trasformazione imposte dalle normative sopraordinate, è stata verificata e normata facendo riferimento alle 4 “classi di fattibilità” individuate dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R.

### ART.196 - CLASSE F1 FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Per gli interventi edilizi di modesto impatto che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione.
3. Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno comunque essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico.
4. Gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

### ART.197 - CLASSE F2 FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto del Regolamento Urbanistico vigente al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area nonché il funzionamento del sistema di scolo locale.
3. Nelle aree della pianura classificate a pericolosità I2 (Tr compreso tra 200 e 500 anni), per perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica sarà necessario sopraelevare il piano di calpestio dei fabbricati fino ad ottenere un franco di sicurezza di 30 cm rispetto al battente atteso nelle aree attigue, per episodi con TR=200 anni. Le soluzioni adottate per la compensazione dei volumi d'acqua spostati dovranno invece attenersi al solo battente TR=200 anni. Se la quota altimetrica dell'area di intervento è già superiore al battente così definito (battente Tr200 + 30 cm), non sarà necessario alcun intervento di messa in sicurezza.



4. Nelle aree della pianura classificate a pericolosità I3 (Tr compreso tra 30 e 200 anni) gli interventi dovranno rispettare la quota di sicurezza data dal battente  $Tr_{200} + 50\text{cm}$ . per il piano di calpestio dei nuovi fabbricati e  $Tr_{200} + 30\text{ cm}$  per le infrastrutture viarie. Le soluzioni adottate per la compensazione dei volumi spostati dovranno invece attenersi al solo battente  $TR=200$  anni.

#### **ART.198 - CLASSE F3 FATTIBILITÀ CONDIZIONATA**

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei Piani Attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

2. Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di “area complessiva” sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.

3. L’esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all’interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente.

4. Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geologica, il progetto di intervento deve essere supportato da un’esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- a) carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
- b) risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
- c) sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
- d) risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora, nelle aree collinari, siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;
- e) studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
- f) analisi accurata delle problematiche rilevate e indicazione degli eventuali interventi per la mitigazione del rischio i quali in ogni caso non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, nè limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni.

5. In presenza di interventi di messa in sicurezza ed in relazione alla tipologia del dissesto dovranno essere eventualmente predisposti ed attivati opportuni sistemi di monitoraggio; l’avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, dovrà essere documentata dagli esiti del sistema di monitoraggio attivato.

6. Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto dell’intervento deve essere supportato da un’esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- a) sezioni quotate, dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell’intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nella Relazione idrologica – idraulica (elaborato C.4) e nella Tav.



- A.4.7 del R.U.C. o, in mancanza, dedotto da uno specifico studio idrologico-idraulico;
- b) progetto degli interventi di messa in sicurezza idraulica, anche con sistemi di difesa passiva: la dimostrazione del non aggravio della situazione al contorno deve necessariamente comprendere:
- 1) l'allocazione dei volumi statici sottratti all'esondazione;
  - 2) la dimostrazione dell'efficienza delle zone di compensazione in funzione della direzione di flusso delle acque, così come modificata dai rilevati in progetto (piazzi, strade, parcheggi ecc).
7. Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate.
8. Qualunque intervento, anche di ristrutturazione, che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.
9. Nelle aree della pianura classificate a pericolosità I2 (Tr compreso tra 200 e 500 anni), per perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica sarà necessario sopraelevare il piano di calpestio dei fabbricati fino ad ottenere un franco di sicurezza di 30 cm rispetto al battente atteso nelle aree attigue, per episodi con TR=200 anni. Le soluzioni adottate per la compensazione dei volumi d'acqua spostati dovranno invece attenersi al solo battente TR=200 anni. Se la quota altimetrica dell'area di intervento è già superiore al battente così definito (battente Tr200 + 30 cm), non sarà necessario alcun intervento di messa in sicurezza.
10. Nelle aree della pianura classificate a pericolosità I3 (Tr compreso tra 30 e 200 anni) gli interventi dovranno rispettare la quota di sicurezza data dal battente Tr200+50cm. per il piano di calpestio dei nuovi fabbricati e Tr200+30 cm per le infrastrutture viarie. Le soluzioni adottate per la compensazione dei volumi spostati dovranno invece attenersi al solo battente TR=200 anni.
11. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate deve essere subordinata agli esiti di uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigarsi attraverso cisterne o invasi di prima pioggia. Nella progettazione delle superfici coperte, dovranno essere preferite le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua. Le reti fognarie per le acque bianche, devono essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità e bassa pendenza.
12. I nuovi spazi pubblici o privati, destinati a viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
13. La realizzazione di nuova viabilità non deve costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali debbono essere supportati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi.
14. Le acque raccolte dai pluviali delle coperture devono, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h).





15. Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, devono essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

16. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore deve essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine deve essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.

17. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, debbono essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera.

18. Per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza.

19. Gli interventi previsti del Regolamento Urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

#### **ART.199 - CLASSE F4 FATTIBILITÀ LIMITATA**

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza individuati e definiti in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, sulla base di studi e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

2. In queste aree sono da prevedersi, a supporto dell'intervento, specifiche indagini geognostiche e idrologico-idrauliche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati di tali studi dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.

### **CAPO 3 – FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

#### **ART.200 – FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

1. Ad ogni intervento previsto dal Progetto di Regolamento Urbanistico è stato attribuito un giudizio di fattibilità e sono state definite, quando necessarie, le condizioni alla trasformazione.

2. Laddove il Progetto Urbanistico è stato rappresentato attraverso schede monografiche (vedi elaborato B.4.2) nelle quali sono riportate le principali caratteristiche urbanistiche, il giudizio di fattibilità è stato compiutamente descritto nelle schede e sinteticamente rappresentato nella carta di fattibilità (Elaborato C9) del R.U.C..

3. Per rendere più agevole e precisa la definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio, e delle opere necessarie per la mitigazione del rischio, nelle carte di fattibilità, sono state indicate per ogni fattibilità (geologica, idraulica e sismica locale), le rispettive classi di pericolosità.

4. Per la valutazione della fattibilità degli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico al di fuori dei contesti rappresentati dalle schede monografiche di cui sopra, è stata predisposta una matrice, riportata a seguire, nella quale la classe di fattibilità è definita in modo univoco intersecando la classe di pericolosità competente al sito con la tipologia dell'intervento previsto all'interno di tale sito (Vedi Tabella).

5. Nei casi in cui il Progetto Urbanistico prevede la trasformazione di aree già urbanizzate nelle quali hanno avuto sede attività di tipo industriale o artigianale, già inserite nel Piano



Regionale delle Bonifiche o nelle quali il pregresso utilizzo (non necessariamente dismesso in epoca recente) fa ragionevolmente presupporre la presenza di contaminazione, l'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la presenza di situazioni con necessità di bonifica attivando, se necessario, la procedura di verifica dello stato di contaminazione secondo le disposizioni normative vigenti.



<b>Tabella guida per l'assegnazione delle classi di Fattibilità al di fuori delle schede norma</b>												
Trasformazioni ed attività	Pericolosità idraulica				Pericolosità Geologica*					Pericolosità Sismica**		
	I1	I2	I3	I4	G1	G2 valle	G2 collina	G3	G4	S2	S3	S4
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h<= 2,5mt	1	2	3	4	1	2	1	2	3	1	2	3
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h>2,5mt	1	2	3	4	1	3	2	3	3	2	3	3
Nuove costruzioni	1	2	3	N.F.	1	3	2	4	N.F.	2	4	N.F.
Nuove abitazioni rurali	1	2	3	4	1	3	2	4	N.F.	2	4	N.F.
Nuove strutture pertinenziali (garage, volumi tecnici)	1	2	3	4	1	2	2	3	N.F.	2	3	N.F.
Nuove strutture pertinenziali (porticati, box da giardino, pergolati, gazebi, voliere)	1	2	2	3	1	2	2	3	3	2	3	3
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Manutenzione Straordinaria)	1	2	3	3	1	2	2	3	3	2	3	3
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Restauro e Risanamento Conservativo)	1	2	3	3	1	2	2	2	2	2	2	2
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Ristrutturazione urbanistica ed edilizia)	1	2	3	4	1	2	2	4	4	2	4	4
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Addizione Volumetrica)	1	2	3	3	1	2	2	3	4	2	3	4
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Addizione funzionale)	1	2	3	3	1	2	2	3	3	2	3	3
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Sostituzione Edilizia)	1	2	3	4	1	2	2	4	N.F.	2	4	N.F.
Manufatti precari superficie inferiore o pari a 10 mq	1	2	2	4	1	2	2	3	3	2	3	3
Manufatti precari superficie superiore a 10 mq	1	2	3	4	1	2	2	3	3	2	3	3
Nuovi annessi rurali, box per cavalli, capannoni, stalle e magazzini (superficie inferiore o pari a 25 mq)	1	2	2	N.F.	1	2	2	4	N.F.	2	3	4
Nuovi annessi rurali, box per cavalli, capannoni, stalle e magazzini (superficie superiore a 25 mq)	1	2	3	N.F.	1	2	2	4	N.F.	2	3	4
Serre con copertura permanente	1	2	3	4	1	2	2	3	4	2	2	4
Serre temporanee e stagionali	1	2	2	4	1	2	2	2	3	2	2	3
Volumi interrati e seminterrati	1	2	3	N.F.	1	3	2	4	N.F.	2	3	4
Viabilità e parcheggi (nuova realizzazione)	1	2	3	3	1	2	2	4	4	2	3	3
Viabilità (Manutenzione straordinaria)	1	2	3	3	1	2	2	3	4	2	3	3
Percorsi pedonali, ciclabili e ippovie	1	1	2	2	1	1	1	2	2	1	2	2
Impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili)	1	2	2	3	1	2	2	3	3	2	3	3
Impianti tecnici di modesta entità (cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, per gli acquedotti e simili)	1	2	3	3	1	2	2	3	3	2	3	3
Piscine	1	2	2	3	1	2	2	4	N.F.	2	2	4
Lagetti per l'accumulo di acqua	1	2	2	3	1	2	2	4	N.F.	2	2	4
Scarichi di acque reflue nel terreno, lagoni di accumulo liquami	1	2	3	4	1	2	2	4	N.F.	1	2	2
Movimenti terra e modifiche dell'assetto originario dei luoghi (riporti, sbancamenti, rilevati e simili)	1	2	3	4	1	2	2	4	4	2	3	4
Impianti sportivi	1	2	3	4	1	2	2	4	N.F.	2	3	N.F.
Parchi urbani territoriali e fluviali	1	1	2	2	1	1	1	2	3	1	2	3
Recinti per bestiame senza volumi accessori	1	1	2	2	1	1	1	2	2	1	2	2
Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica	1	1	2	2	1	1	1	2	2	1	2	2
<b>N.F. Non Fattibile</b>	Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Idraulica				Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Geologica					Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Sismica		

Le classi di pericolosità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 53/R del 25 Ottobre 2011

Nelle zone a pericolosità idraulica molto elevata (Classe I4) sono consentiti unicamente gli interventi di cui all'art.2, commi 1-9, della L.R. 21/2012

- \* G2valle corrisponde alla classe di pericolosità geologica G2 nelle aree di fondovalle; G2collina corrisponde alla classe di pericolosità geologica nelle aree collinari.

\*\* La pericolosità sismica è definita solo nelle aree di cui alle tavole C.3.1 e C.3.2.

Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:

- si individua nelle carte di pericolosità (geologica, idraulica e sismica) la classe di appartenenza dell'intervento;
- si definisce la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i diversi aspetti delle pericolosità.



## TITOLO VII – VALUTAZIONI E NORME AMBIENTALI

### CAPO 1 – DISPOSIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

#### ART.201 - GENERALITÀ

1. Le disposizioni di cui agli articoli seguenti si applicano agli interventi urbanistici che comportino la trasformazione dei suoli, degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio. Le disposizioni integrano quanto già prescritto in materia ambientale dalle normative dello Stato, della Regione Toscana e dagli atti pianificatori sovracomunali della Provincia di Firenze, dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e dell'Ente gestore dei Servizi Idrici Integrati, adeguandosi nel tempo alle eventuali modifiche e integrazioni.

2. Il contenuto specifico delle disposizioni riguarda:

- a) il dettaglio degli elaborati progettuali;
- b) la redazione degli studi di supporto finalizzati alla verifica della sostenibilità dei progetti.

I progetti di cui all'art.202 delle presenti Norme dovranno contenere quanto prescritto con il dettaglio richiesto; l'impossibilità di non potere realizzare quanto disciplinato in queste norme dovrà essere motivata e dimostrata nell'ambito della Relazione di Progetto.

#### ART.202 - ELABORATI DESCRIVENTI LE RELAZIONI FRA PROGETTO E AMBIENTE

1. Fanno parte integrante dei progetti stabiliti dal presente articolo, in attuazione delle previsioni urbanistiche, i seguenti elaborati:

- a) La Relazione di Progetto;
- b) Gli elaborati grafici di progetto;
- c) La Relazione Geologica (RG) e la Relazione Geotecnica (RGT);
- d) Lo Studio Idrologico e Idraulico di progetto esecutivo se necessario;
- e) La Relazione di Inquadramento Ambientale. Questo documento riordina e sintetizza i dati tecnici contenuti nei vari elaborati richiesti a corredo del progetto nell'ambito delle normative vigenti, descrive le relazioni fra progetto e ambiente con riguardo alle componenti, aria, acqua, suolo e sottosuolo, individua le eventuali soluzioni di mitigazione necessarie per gli insediamenti produttivi prossimi alle aree residenziali, fornisce dati quali - quantitativi sui fabbisogni energetici, idrici e di depurazione, entità di scavi e riporti, quantità e qualità (chimica e fisico - chimica) delle terre movimentate da scavi e riporti, emissioni in atmosfera, immissioni nei corpi d'acqua superficiali e profondi, i quantitativi di rifiuti prodotti sia nelle fasi di cantiere che a progetto realizzato e a regime;
- f) Gli elaborati grafici di inquadramento ambientale (carte tematiche a varia scala);
- g) La Valutazione degli Effetti Ambientali (VEA) se richiesta. La struttura della VEA è descritta nell'articolo ad essa dedicato;
- h) La Relazione di Integrità Ambientale. Questo documento riguarda interventi di trasformazione di aree produttive in aree ad altro uso, quale residenziale, commerciale, direzionale; descrive le relazioni fra attività pregresse e suolo e sottosuolo, l'eventuale contaminazione dei terreni e delle acque tramite la verifica analitica presso laboratori certificati e le metodiche come previste nel D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.; stabilisce la compatibilità delle opere previste nei confronti della classe di suolo come determinata dalle indagini, indicando le eventuali opere di bonifica.

2. Gli elaborati grafici di progetto dovranno descrivere un intorno significativo dell'area considerando le relazioni fra progetto e elementi caratteristici dell'ambiente e del territorio,



quali: corsi d'acqua, corpi d'acqua e aree umide, elementi morfologici significativi come scarpate e affioramenti rocciosi, infrastrutture, insediamenti, inoltre piani e progetti a carattere sovracomunale.

3. La Relazione di Inquadramento Ambientale deve essere redatta a supporto di tutti gli interventi soggetti a Piano Attuativo, con la sola esclusione di quelli già sottoposti a Valutazione Integrata o a verifica di assoggettabilità alla medesima ai sensi della L.R. 1/2005, e quelli di cui alla lettera a) del comma successivo.

4. La Valutazione degli Effetti Ambientali deve essere redatta a supporto:

- a) degli interventi soggetti a Piano Attuativo di Superficie utile lorda maggiore di 3.000 mq, con la sola esclusione di quelli già sottoposti a Valutazione Integrata o a verifica di assoggettabilità alla medesima ai sensi della L.R. 1/2005;
- b) delle trasformazioni agrarie dei suoli superiori ai 10.000 mq;
- c) delle modifiche morfologiche dei suoli che comportino la movimentazione di volumi di terre superiori ai 5.000 mc.;
- d) della nuova viabilità pubblica e privata extraurbana di estensione maggiore di 300 ml.

5. Gli Studi di Impatto Ambientale (S.I.A.) si applicano ai progetti di cui agli allegati della L.R. n.10/2010 e s.m.i..

6. Lo Studio di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) deve essere redatto per progetti e interventi ricadenti nelle aree protette (S.I.R. "Cerbaie" e "Padule"), ai sensi della L.R. 30/2015. Le Linee guida di cui alla D.G.R. n.1319 del 19/12/2016, pubblicate su B.U.R.T. n.52 del 28/12/2016, definiscono le modalità procedurali ed operative per la presentazione delle istanze di V.Inc.A.

#### **ART.203 - STRUTTURA DI VALUTAZIONE**

1. L'Amministrazione Comunale, entro sei mesi dall'approvazione del R.U.C., provvederà ad individuare la Struttura di valutazione, dotata delle competenze in campo tecnico, gestionale, economico e amministrativo, delegata alla valutazione ambientale dei progetti e degli studi di supporto di cui all'art.202.

2. Gli obblighi di cui all'art. 202 entreranno in vigore con l'individuazione della Struttura di valutazione.

#### **ART.204 - SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE COMUNALE (SIT)**

1. L'Amministrazione Comunale, come prescritto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio si dota del Sistema Informativo Territoriale a carattere locale, integrato con il sistema della Provincia di Firenze e della Regione Toscana che dovrà costituire il riferimento conoscitivo fondamentale per il monitoraggio del Regolamento Urbanistico, la valutazione dell'efficacia delle norme e la verifica degli effetti indotti sull'ambiente dall'attuazione delle previsioni.

2. Per informazione geografica si intende il complesso delle informazioni, localizzate geograficamente, relative ai fenomeni e processi naturali e antropici, con particolare riferimento a quelle che costituiscono l'insieme delle conoscenze inerenti lo stato di fatto e di diritto del territorio e delle sue risorse.

3. Nell'ambito del Sistema Informativo si provvede all'organizzazione dell'informazione geografica, all'aggiornamento di essa ed alla diffusione dell'informazione medesima, che deve essere resa accessibile a tutti i soggetti interessati.

4. Le componenti fondamentali della base informativa geografica sono:

- a) le carte tecniche regionali (C.T.R.) e dello Stato (Istituto Geografico Militare), geologiche, le ortofotocarte, le riprese aeree e immagini satellitari, le cartografie storiche;





- b) le cartografie tematiche riguardanti il territorio comunale, redatte da vari Enti pubblici e privati, fra le quali quelle relative al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico e ai loro aggiornamenti e approfondimenti di maggior dettaglio che avverranno nel tempo;
- c) le basi informative sullo stato di fatto e di diritto risultante dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo del territorio riguardanti il territorio comunale e territori contigui;
- d) dati di qualità delle acque superficiali e di falda, la localizzazione e le caratteristiche di pozzi, sorgenti e derivazioni;
- e) dati sulle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico - fisiche dei terreni derivanti da prospezioni geognostiche e campagne analitiche;
- f) caratteristiche della rete acquedotto e fognature;
- g) dati di qualità dell'aria;
- h) dati sui flussi di traffico;
- i) dati su sorgenti ed emissioni in atmosfera;
- j) i dati, le informazioni e le conoscenze provenienti dagli enti pubblici competenti e dalla comunità scientifica (nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia, e con le modalità ivi previste).

**ART.205 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA CONSERVAZIONE DEL SUOLO, DEGLI ECOSISTEMI, DELLA FLORA E DELLA FAUNA**

1. In relazione agli aspetti di tutela degli ecosistemi, nei territorio ricadenti nel S.I.R. del Padule di Fucecchio, S.I.R. Colline delle Cerbaie e Riserva Naturale del Padule di Fucecchio si definiscono le seguenti disposizioni.

2. In tutto il territorio la Pianificazione Urbanistica e questo primo Regolamento Urbanistico, favoriscono il superamento delle criticità anche tramite il recupero delle aree degradate e del patrimonio edilizio non utilizzato con finalità di presidio del territorio, di consolidamento e sviluppo anche delle attività turistiche presenti prevalentemente nel territorio collinare.

3. In considerazione della valenza dei territori ricadenti nelle aree protette del Padule di Fucecchio e delle Colline delle Cerbaie, si richiedono progetti edilizi di qualità, saranno incentivati progetti e iniziative improntate sullo sviluppo di un turismo di qualità, ecosostenibile, attento ai valori estetico paesaggistici dell'area, all'apprezzamento dei luoghi, alla scoperta della natura e dei prodotti tipici e il mantenimento degli equilibri faunistici e vegetazionali.

4. Per tutti i sentieri, viabilità minori e simili, va mantenuta la destinazione a transito pedonale, equestre e ciclabile, ed è vietata la circolazione motorizzata, esclusi mezzi pubblici e di residenti, e salvo sulle strade esistenti che ne abbiano i requisiti. E' fatto specifico divieto di attività di fuoristrada con qualsiasi tipo di mezzo sia a due come a quattro ruote; sono ammesse viabilità esclusivamente pedonali, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso.

5. I progetti di interventi riguardanti la sistemazione dei versanti utilizzati a fini agricoli, che prevedano la realizzazione di opere di contenimento, di riduzione dei fattori erosivi, drenaggio e regimazione delle acque, dovranno essere realizzati preferenzialmente con le tecniche proprie della Ingegneria Naturalistica. L'impossibilità di attuare quanto richiesto dovrà essere motivata nella Relazione di Progetto. Ove possibile si dovranno evitare le opere in cemento armato, salvo che siano necessarie per la messa in sicurezza degli insediamenti.

6. Nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale. Tali formazioni devono essere ricostruite anche a protezione di compluvi soggetti ad erosione.





7. Ferma restando la facoltà di trasformazione del bosco a scopo agricolo garantita dalle vigenti norme regionali in materia, è vietata l'eliminazione delle aree forestali. Si fa eccezione per necessità di ordine fitosanitario legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.

8. Gli interventi da realizzare sugli elementi ecologici di pregio puntuali individuati dal P.S., dovranno rispettare gli indirizzi proposti dal S.I.R. Cerbaie, dalla vigente Legge Forestale della Toscana e dal Regolamento Forestale.

9. Nel recupero di edifici, ancorchè disabitati, e nella ricostruzione di ruderi, nonché per lavori di ristrutturazione di tetti e sottotetti, è fatto obbligo di accertare la presenza di siti di rifugio di Chiroterri e Strigiformi. Laddove tale presenza sia constatata, dovranno essere applicate le precauzioni contenute nelle *“Linee guida per la conservazione dei Chiroterri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi”* predisposte dal Ministero dell'Ambiente e I.S.P.R.A. In particolare in sede progettuale sarà opportuno segnalare la presenza e prevedere idonee misure di mitigazione che tutelino la salvaguardia e conservazione delle specie. L'intervento di recupero potrà essere effettuato previo lo spostamento dei nidi e/o della colonia di chiroterri. In prossimità dell'area dovranno essere apposte specifiche *“cassette nido”* e/o *“bat box”*.

10. Dovranno essere mantenute le pozze e stagni presenti sul territorio, evitando fenomeni di interrimento. Il mantenimento di questi ambienti risulta di fondamentale importanza per la conservazione delle specie di anfibi presenti.

11. Nei lavori di ristrutturazione dei tetti, fare particolare attenzione alla presenza di nidi di uccelli (Civetta *Athene noctua*, ad es.) o chiroterri. Qualora presenti si dovranno attuare tutte le misure di mitigazione possibili alla tutela delle specie. Nel caso dovranno essere poste nelle immediate vicinanze specifiche *“cassette nido”* e/o *“bat box”*.

#### **ART.206 - MONITORAGGIO DELLE CONDIZIONI IDROGEOLOGICHE E DI QUALITÀ DELLE ACQUE SOTTERRANEE**

1. L'Amministrazione Comunale porrà i presupposti per la creazione di una banca dati delle condizioni idrogeologiche inserendo nel Sistema Informativo comunale i dati relativi al livello della falda idrica (misure piezometriche) e alla qualità delle acque (analisi chimiche e fisico - chimiche) di volta in volta provenienti dagli studi, dalle indagini e dai monitoraggi eseguiti a supporto di progetti di qualsiasi natura, sia di tipo edificatorio, di bonifica, che di ricerca di nuove risorse idriche. I dati tabellari dovranno essere riferiti alla localizzazione di punti di captazione e di prelievo georeferenziati con un dettaglio non inferiore alla scala 1:5.000.

#### **ART.207 - RICERCA E UTILIZZO DELLE RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE**

1. Obiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale è il miglioramento delle condizioni di bilancio idrico mediante la pianificazione e gestione della risorsa idrica, anche al fine di una corretta distribuzione dei prelievi riguardanti le acque di sottosuolo; allo scopo sono definite aree di rispetto degli impianti di captazione ad uso pubblico come descritti nelle cartografie C.6.1.6. e C.6.1.7. del Piano Strutturale.

2. Nelle aree consentite non saranno rilasciate concessioni per lo sfruttamento della risorsa idrica di sottosuolo per le quali non si dimostri la compatibilità con le condizioni idrogeologiche della falda sfruttata a fini pubblici.

3. I documenti di richiesta di ricerca di nuove risorse idriche, debbono essere corredati della documentazione necessaria consistente:

- a) nella Relazione geologia e idrogeologica;
- b) nel quadro dei vincoli;



- c) nel Progetto preliminare dell'opera di emungimento prevista, con indicazione dei fabbisogni idrici e indicazioni riguardanti la gestione dei detriti di perforazione e delle acque di spurgo.

Gli stessi documenti devono essere trasmessi agli Uffici competenti secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

4. I documenti riguardanti i risultati della ricerca, dovranno comprendere una Relazione tecnica che descriva, nell'ambito del progetto definitivo dell'opera di emungimento, anche gli usi e i fabbisogni. La stessa relazione deve essere trasmessa agli Uffici competenti secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

#### **ART.208 - UTILIZZO DELLE RISORSE IDRICHE DI SUPERFICIE**

1. Gli obiettivi di tutela sono perseguibili esclusivamente attraverso la regolamentazione di nuovi prelievi e la periodica revisione delle concessioni ed attingimenti in essere svolti dagli uffici competenti della Provincia di Firenze e dell'Autorità di Distretto Idrografico.

2. Le richieste di rinnovo delle concessioni o autorizzazione, debbono essere corredate della documentazione necessaria che definisca:

- a) le caratteristiche dell'opera di derivazione;
- b) l'entità dei quantitativi idrici disponibili;
- c) gli effetti indotti sul corso d'acqua sulla disponibilità residua in base all'entità di prelievo e degli afflussi idrici.

Le stesse richieste devono essere trasmesse agli Uffici competenti secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

#### **ART.209 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA DEPURAZIONE DELLE ACQUE**

1. I progetti riguardanti i nuovi insediamenti dovranno rispettare la normativa a tutela dell'inquinamento delle acque disciplinata dal D. Lgs. n.152/2006 e ss.mm. Parte III Titolo III e IV, dalla L.R. n.20/2006 e ss.mm. e dal D.P.G.R. n.46/R/2008 e ss.mm., dal regolamento comunale per gli scarichi domestici fuori fognatura e dal regolamento del servizio idrico integrato per gli scarichi collegati alla fognatura pubblica. Per gli scarichi industriali, oltre al D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm. si applica il D.P.R. n.59/2013.

2. Si dispone inoltre che:

- a) gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se, con apposita relazione geologica e idrogeologica, ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti;
- b) nei progetti relativi ad interventi agricoli deve essere documentata la tipologia di prodotti chimici impiegati per le colture verificando la possibilità di attuare forme di agricoltura biologica e di lotta integrata ai parassiti;
- c) in occasione di ogni trasformazione o intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio materie o prodotti, o di qualsiasi merce suscettibile di provocare la diffusione di liquidi inquinanti, devono essere osservate le seguenti disposizioni:
  - 1) tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;
  - 2) le opere per la raccolta dei liquidi di scolo delle superfici impermeabilizzate, devono essere dimensionate anche in funzione delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti per ogni evento meteorico a una precipitazione di 60 mm. (corrispondente ad una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale) uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;



- 3) le acque di prima pioggia, relative a superfici impermeabili superiori ai 2.000 mq, dovranno essere sottoposte ad un processo di pretrattamento prima dell'immissione nella rete delle acque meteoriche o nei fossi e canali.
3. Le presenti norme, potranno essere integrate ed aggiornate sulla base delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.

#### **ART.210 - DISPOSIZIONI PER LA LIMITAZIONE DELLE EMISSIONI IN ATMOSFERA**

1. I progetti riguardanti i nuovi insediamenti di cui all'art.202, comma 4, delle presenti norme, dovranno:
- essere corredati da studi e indagini che valutino le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni, la loro interazione con l'ambiente circostante;
  - prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, che permettano la riduzione delle emissioni in atmosfera;
  - prevedere iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa, il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili.
2. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso. In questi documenti dovrà essere indicato il beneficio previsto a seguito dell'attuazione delle misure di mitigazione e definito un piano di monitoraggio.

#### **ART.211 - DISPOSIZIONI PER LA LIMITAZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

1. Con riferimento al Piano di Classificazione Acustica Comunale le trasformazioni edilizie e funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dalla normativa vigente in materia. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio, predisposta dall'Amministrazione Comunale, costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.
2. I progetti riguardanti i nuovi insediamenti e gli interventi individuati dalla normativa vigente in materia dovranno:
- essere corredati da studi e indagini che valutino e le emissioni acustiche in atmosfera generati dalle trasformazioni, la loro interazione con le fonti di inquinamento acustico esistente;
  - prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera;
  - prevedere iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa, nell'area oggetto d'intervento o trasformazione.
3. In particolare, i progetti riguardanti la realizzazione di nuove infrastrutture viarie dovranno:
- essere corredati da studi e indagini che valutino i volumi di traffico indotto e le emissioni acustiche in atmosfera generati dalla realizzazione delle opere, la loro interazione con le fonti di inquinamento acustico esistente;
  - prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e materiali, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera.
4. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso. In questi documenti dovrà



essere indicato il beneficio previsto a seguito dell'attuazione delle misure di mitigazione e definito un piano di monitoraggio.

#### **ART.212 - DISPOSIZIONI PER IL POTENZIAMENTO DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI**

1. Premesso che il Comune di Fucecchio rappresenta una eccellenza a livello nazionale in merito ai risultati delle raccolte differenziate e gestione dei R.S.U., per gli interventi di maggiore rilevanza si dispone quanto segue.
2. I progetti riguardanti i nuovi insediamenti dovranno prevedere appositi spazi per il posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata da esporre per il servizio di raccolta porta a porta.
3. Ai sensi dell'art.4, c.7 della L.R. n.25/1998, nei capitolati per gli appalti pubblici delle opere, forniture e servizi dovranno essere inserite specifiche condizioni per favorire l'uso di materiali recuperabili.

#### **ART.213 - TERRE E ROCCE DI SCAVO**

1. Lo smaltimento o riutilizzo delle terre da scavo è soggetto alle disposizioni del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i., artt. 184bis e 186, e del D.M. 10 agosto 2012 e del D.L. 21/06/2013 n.63 così come convertito in L. 09/08/2013 n.98, artt.41 e 41bis.
2. Le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui al punto precedente, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti del D.Lgs. n.152/2006.

#### **ART.214 - DISPOSIZIONI GENERALI PER IL RISPARMIO ENERGETICO**

1. Le seguenti disposizioni sono finalizzate a favorire un corretto uso delle risorse energetiche, con l'obiettivo di rendere sostenibili le nuove previsioni insediative e ridurre i consumi riconducibili agli insediamenti e attività esistenti.
2. Le disposizioni dovranno essere integrate ed aggiornate sulla base di quanto prescritto dall'evoluzione della normativa vigente e contemplato nel Piano di Indirizzo Energetico Regionale e nel Piano Energetico Ambientale Provinciale allo stato di definizione.
3. Il Comune di Fucecchio non ricadendo fra i comuni con livello d'attenzione alto con riferimento alla fragilità nei confronti del sistema energia, non è tenuto a includere negli strumenti di pianificazione un bilancio energetico annuale, ma è tenuto a osservare, nei propri strumenti urbanistici, una serie di criteri volti al risparmio energetico. In particolare:
  - a) relativamente agli insediamenti civili, valutare la sostenibilità delle proprie previsioni prevedendo, per significative trasformazioni del territorio, l'integrazione tra il sito e gli involucri edilizi con la finalità di recupero in forma "passiva" della maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali. A tal fine dovranno essere previsti criteri tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici atti a facilitare e valorizzare il risparmio energetico e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione, la dotazione di apparecchiature elettriche degli edifici in relazione alla loro destinazione d'uso ed in stretto rapporto con il tessuto urbano e territoriale circostante, anche incentivando la realizzazione di impianti centralizzati, dotati di tutti i dispositivi sufficienti a garantire la contabilizzazione individuale dei consumi e la personalizzazione del microclima;
  - b) relativamente agli insediamenti produttivi, valutare la sostenibilità delle previsioni di insediamenti produttivi, corredando gli atti di opportune elaborazioni atte a valutare la fattibilità tecnico-economica:
    - 1) dell'uso della cogenerazione per la soddisfazione, elettrica e termica, dei fabbisogni energetici degli insediamenti previsti nell'area;



- 2) dell'uso di scarti di calore da processi produttivi per la soddisfazione dei fabbisogni energetici degli insediamenti previsti nell'area;
  - 3) della possibilità di cessione degli scarti termici degli insediamenti previsti nell'area all'insieme di fabbisogni civili presenti nell'intorno dell'area stessa.
  - c) ricercare soluzioni che privilegino il soddisfacimento dei fabbisogni termici mediante teleriscaldamento;
  - d) promuovere la valorizzazione e lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, con particolare riferimento alla fonte geotermica, alle biomasse ed alla fonte eolica e solare.
4. I progetti, sottoposti all'esame degli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale dovranno prevedere soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti rinnovabili.
5. I progetti di interventi che prevedano l'insediamento di nuove utenze dovranno essere supportati dalla verifica del bilancio complessivo dell'insediamento e/o dell'attività e dovranno prevedere opere, soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, a garanzia di un adeguato approvvigionamento, alla riduzione dei consumi e all'eliminazione degli sprechi. In particolare si dovrà valutare la possibilità di realizzare impianti di produzione di energia diffusa tramite microgenerazione a fonti rinnovabili o co generativa.
6. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso.

#### **ART.215 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL RISPARMIO ENERGETICO**

1. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere la valutazione del fabbisogno energetico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento.
2. I progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:
  - a) l'ottimale disposizione degli edifici all'interno della lottizzazione, in modo da utilizzare la schermatura prodotta anche dai volumi edificati circostanti per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
  - b) l'ottimale disposizione dei locali e delle aperture nei confronti delle condizioni di irraggiamento stagionale delle facciate, in modo da permettere il massimo irraggiamento possibile in inverno e il minimo in estate;
  - c) la realizzazione di locali adibiti alla maggiori frequenze con aerazione naturale diretta, evitando di realizzare locali con illuminazione e ventilazione forzata;
  - d) l'utilizzo di materiali edili e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita;
  - e) la colorazione opportuna delle coperture, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione;
  - f) la realizzazione di coperture di tipo ventilato e disposte e già predisposte ad accogliere impianti solari termici o solari fotovoltaici;
  - g) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
  - h) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
  - i) l'utilizzo di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle pareti dei locali);
  - j) la realizzazione di impianti di climatizzazione in luogo di soli impianti di riscaldamento o condizionamento;



- k) strumenti di controllo dei consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale, interruttori crepuscolari;
  - l) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.
3. Nei documenti a supporto del progetto dovranno essere indicati:
- a) i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
  - b) il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
  - c) i materiali che sono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
  - d) le emissioni in atmosfera;
  - e) i sistemi di coibentazione;
  - f) l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie arboree caducifoglie che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni;
  - g) il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
  - h) i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
  - i) la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
  - j) altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

#### **ART.216 - IMPIANTI D'ILLUMINAZIONE ESTERNA**

1. Si stabiliscono le disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna, modalità e termini per l'adeguamento degli impianti pubblici alle prescrizioni per la prevenzione dell'inquinamento luminoso, anche in conformità agli indirizzi regionali in materia.

2. Criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna:

- a) realizzare impianti che non disperdano luce verso il cielo;
- b) impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta e bassa pressione, e Led; possono essere utilizzate altri tipi di lampade unicamente dove è assolutamente necessaria la corretta percezione dei colori e, comunque, anche in detti casi il rapporto lumen/watt non dovrà essere inferiore a 80;
- c) per le strade con traffico motorizzato selezionare i livelli minimi di luminanza ed illuminamento previsto dalle normative tecniche UNI 10439 o DIN 5044;
- d) evitare per i nuovi impianti di illuminazione con ottiche di tipo stradale l'adozione di sistemi di illuminazione con emissione massima superiore a 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 95° e oltre (0 cd/klm a 90° e oltre nelle zone tutelate); per le ottiche ornamentali (sfere, lanterne e similari) evitare l'adozione di corpi illuminanti con emissione massima superiore a 10 cd/klm a 90°, 0,5 cd/klm a 120° e 0 cd/klm a 130° e oltre;
- e) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio luminoso verso il basso, in modo da non superare l'emissione massima di 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre. Nelle zone tutelate il limite è di 0 cd/klm a 90° e oltre;
- f) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso nella misura minima del 50% del flusso totale dopo le ore 22,00 e dopo le ore 23,00 nel periodo





di ora legale. Nelle aree private, residenziali, commerciali e industriali si prevede lo spegnimento programmato totale degli impianti dopo i suddetti orari, eventualmente integrato per ragioni di sicurezza dalla presenza di sensori di prossimità in grado di attivare temporaneamente gli impianti in caso di intrusione o per necessità di utilizzo.

#### **ART.217 - DISPOSIZIONI PER LA LIMITAZIONE DELL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**

1. L'inquinamento elettromagnetico nel territorio comunale dipende essenzialmente dagli elettrodotti presenti e da fonti riconducibili agli impianti di telefonia mobile e radiotelevisivi.
2. L'Amministrazione Comunale porrà i presupposti per una verifica periodica dei livelli di emissioni, attivando un piano di monitoraggio in accordo con l'A.R.P.A.T.
3. Oltre al rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia, che definiscono i limiti cautelativi per l'esposizione della popolazione e stabiliscono la disciplina per l'autorizzazione all'installazione e all'esercizio degli impianti fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi, al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, e garantire un corretto funzionamento dei servizi perché risultino compatibili con un ordinato assetto urbanistico e con la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali, si individuano le seguenti direttive.
4. I progetti di nuovi impianti fonte di emissioni elettromagnetiche, dovranno contenere:
  - a) la definizione delle fasce di rispetto riferite alle singole tipologie di impianto;
  - b) la valutazione dell'intensità del campo elettrico e del campo di induzione magnetica;
  - c) i limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici generati, in qualunque punto accessibile alle persone, stabiliti in relazione ai presumibili tempi di permanenza giornaliera nelle aree in esame.
5. Nel caso si riscontrino valori superiori ai limiti di legge in zone abitative, adibite ad attività produttive, ricreative, scolastiche e comunque accessibili alla popolazione, il Comune deve ordinare le azioni di risanamento volte a ricondurre i livelli nei limiti previsti.

#### **ART.218 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLE CRITICITÀ DEL TERRITORIO E ALLE PRINCIPALI PREVISIONI URBANISTICHE**

1. Il Rapporto Ambientale contenuto nella Valutazione degli effetti ambientali – VAS delle previsioni urbanistiche, ha permesso di definire le disposizioni di tutela dell'ambiente e del territorio contenute in queste norme.
2. La sintesi dei risultati delle valutazioni è descritta nella relazione di Sintesi della VAS.
3. Negli articoli seguenti si dettano le disposizioni particolari relative alle criticità rilevate nel corso degli studi e delle indagini in modo da rendere sostenibile l'attuazione delle previsioni.

#### **ART.219 - QUALITÀ DELLE ACQUE SUPERFICIALI. DEPURAZIONE DELLE ACQUE**

1. Il rischio di inquinamento delle acque superficiali rappresenta uno dei fattori di criticità del territorio, in queste norme si prescrive che l'attuazione di ogni previsione sia subordinata alla verifica delle capacità depurative del sistema nel quale essa si colloca e, se valutato inefficiente sia subordinata alla realizzazione di un sistema di depurazione da concordarsi con l'Ente Gestore dei Servizi Idrici Integrati.

#### **ART.220 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA DELLE PREVISIONI**

1. Al quadro progettuale del R.U.C. afferiscono le indagini geologico-tecniche e idrologico-idrauliche di supporto all'atto di governo del territorio, contenenti le pericolosità e fattibilità geologiche, sismiche ed idrauliche, che definiscono le azioni e le prescrizioni necessarie al superamento del rischio, alla tutela e alla trasformazione compatibile del territorio.



**ART.221 - APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELLA RISORSA IDRICA**

1. Il Comune di Fucecchio è stato prescelto come uno dei 10 Comuni pilota, su quelli del territorio servito da Acque Spa, destinati a fare da sperimentatori ai servizi che saranno elaborati dal progetto WIZ, progetto pilota LIFE+ per includere le condizioni future di gestione idrica nelle attuali scelte di pianificazione territoriale; a tal fine sono state poste le basi per il processo di istituzionalizzazione, e presto sarà possibile utilizzare WIZ4Planner per la sottomissione di richieste reali, relative a vere procedure di autorizzazione.
2. Per quanto di competenza dell'Ente Gestore dei Servizi Idrici Integrati, in considerazione dei tempi previsti per l'attuazione degli interventi di POT a livello di ambito territoriale, in queste norme si prescrive che l'attuazione di ogni previsione sia subordinata alla verifica delle capacità di approvvigionamento idrico e depurazione dei reflui del sistema nel quale essa si colloca e, se valutato inefficiente, sia subordinata alla realizzazione di opere e iniziative gestionali da concordarsi con l'Ente Gestore stesso.

**ART.222 - TUTELA DEL PAESAGGIO**

1. L'attuazione delle nuove previsioni urbanistiche, comporterà inevitabilmente un impatto sul paesaggio e sulla estetica dei luoghi, d'altra parte questo Regolamento Urbanistico prevede il recupero di aree di degrado o non compatibili con gli usi del territorio, fornendo quindi elementi di compensazione significativi che in sede di bilancio ambientale e monitoraggio degli effetti faranno avvertire il loro significativo peso.
2. Nell'ambito della pianificazione si è evitato di interessare le aree caratterizzate dalla presenza delle Emergenze Ambientali e di significative Risorse Naturali da tutelare.
3. La tutela del paesaggio inteso come risorsa del territorio di Fucecchio nei confronti dei nuovi insediamenti può essere gestita predisponendo una particolare progettazione, supportata da strumenti e metodi che possano supportare la valutazione, al tal fine si dispone che i progetti esecutivi relativi alle nuove previsioni e gli interventi di maggiore incidenza sull'ambiente siano supportati da simulazioni dell'inserimento del progetto nel paesaggio, rendering fotorealistico.

**ART.223 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI**

1. La Valutazione degli Effetti Ambientali (V.E.A.) fa parte del complesso degli studi utili a definire, a diverso livello di dettaglio, la sostenibilità delle previsioni urbanistiche, le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio; in questa ottica va intesa come un approfondimento della "Valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana" che, come impostazione filosofica, criterio analitico e procedurale è stata mantenuta nella L.R. n.10 del 12 febbraio 2010 "Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza", ed espressamente prevista dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio a corredo degli atti di pianificazione della Regione Toscana.
2. La Valutazione degli Effetti Ambientali, contenuta nel Rapporto Ambientale, trova ampie correlazioni con la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come definita nel D.Lgs. n.152 03/04/2006 e del successivo D.Lgs. n.4 16/01/2008 recante norme in materia ambientale: Valutazione Ambientale di piani e programmi.
3. La Valutazione degli Effetti Ambientali (V.E.A.), di cui si definisce la struttura in queste disposizioni, si ispira alla più nota Valutazione di Impatto Ambientale prevista dalle norme di applicazione e dalla L.R.T. n.61 22/12/2003 in materia di Autorizzazione Integrata Ambientale.

**ART.224 - AMBITI DI APPLICAZIONE**

1. La V.E.A. e lo Studio di Incidenza Ecologica di progetto nelle aree protette, si applicano alle fasi di attuazione e di progetto esecutivo delle principali previsioni di questo Regolamento Urbanistico.
2. Gli ambiti di applicazione sono quelli di cui all'art. 202 comma 4 delle presenti norme.
3. La valutazione degli effetti riguarda l'ambiente nel suo significato più ampio di: ambiente fisico, come derivante dai processi naturali evolutisi nel tempo, ambiente antropico, come derivante dai processi di trasformazione voluti (o subiti) dall'uomo, ambiente sociale e ambiente economico.
4. Fattori quali: l'importanza dello studio ambientale, l'impegno scientifico che comporta, il suo costo, il tempo necessario per redigerlo, sono commisurati all'importanza del progetto che viene valutato e al grado di conoscenza dell'ambiente che lo ospita. Quanto più l'ambiente è già "determinato" quanto più agevole risulta acquisire le informazioni e meno oneroso redigere lo studio.

#### **ART.225 - STRUTTURA DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE**

1. Per gli interventi elencati nell'articolo precedente la V.E.A. deve contenere:
  - a) Il quadro di riferimento progettuale - descrizione sintetica del progetto nei suoi dati dimensionali;
  - b) Il quadro di riferimento programmatico - inquadramento del progetto nel processo pianificatorio che lo ha condotto all'attuazione e sue relazioni con il complesso di atti pianificatori comunali e sovracomunali;
  - c) Il quadro di riferimento ambientale - descrizione dell'ambiente nel quale il progetto si colloca;
  - d) Valutazione degli effetti – fase complessa, talvolta, di analisi che, attraverso la simulazione o previsione del comportamento di specifici indicatori ambientali nell'ambiente, modificato a seguito della realizzazione del progetto, forniscono al Valutatore gli elementi per dichiarare accettabile o sostenibile (e a quale costo o con quale sacrificio o con quale beneficio) il progetto;
  - e) Misure di mitigazione – correttivi, complesso delle opere, evidentemente non facenti parte del progetto nella sua prima versione, necessarie a rendere il progetto sostenibile o capace di produrre maggiori benefici.

#### **ART.226 - AMBITI DI STUDIO**

1. Le fasi di studio dell'ambiente nel quale il progetto si colloca, riguardano, di norma il complesso delle componenti come descritto nella tabella seguente, per una estensione territorio capace di contenere il propagarsi degli effetti. Le carte tematiche descrittive in diversi ambiti di studio risulteranno di diversa scala e potranno descrivere processi e temi su superfici anche molto diverse.

<b>PRINCIPALI COMPONENTI AMBIENTALI</b>	
<b>COMPONENTI FISICHE</b>	<b>COMPONENTI ANTROPICHE</b>
SUOLO E SOTTOSUOLO	ASPETTI SOCIALI ED ECONOMICI
ASPETTI AGROFORESTALI	VINCOLI TERRITORIALI
ACQUE SUPERFICIALI E PROFONDE	PIANI E PROGRAMMI
ATMOSFERA - CLIMA	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE
EMERGENZE AMBIENTALI	USO DEL SUOLO
RISORSE NATURALI	SERVIZI



VEGETAZIONE - FAUNA – ECOSISTEMI	INFRASTRUTTURE
PAESAGGIO – ESTETICA DEI LUOGHI	CRITICITÀ DEL TERRITORIO

**ART.227 - INDICATORI AMBIENTALI**

1. Rappresentano le entità misurabili di un effetto prodotto dal complesso di azioni elementari costituenti il progetto, nelle sue fasi di cantiere e a regime (a progetto realizzato); quelle strategiche, utilizzate nella Valutazione Ambientale del R.U.C. sono state: il numero di residenti insediati, il numero di abitanti equivalenti, le superfici trasformate, i coefficienti di consumo delle risorse, le superfici delle previsioni interessate da rischio idraulico e geomorfologico. A livello di valutazione dell'attuazione di una previsione si dovrà scendere ad un dettaglio maggiore, definito da indicatori quali concentrazioni di emissioni, intensità, costi e benefici economici e ambientali.
2. Gli effetti misurati a seguito del comportamento dell'indicatore saranno positivi, negativi, transitori, irreversibili, reversibili nel medio o lungo termine.
3. Le stime degli effetti potranno essere sia qualitative, per i progetti di minore rilevanza, che quantitative e potranno avvalersi di simulazioni e applicazioni di modelli matematici e previsionali. Le valutazioni sull'estetica dei luoghi e sul paesaggio dovranno avvalersi di strumenti evoluti di rendering.



## TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI

### CAPO 1 – NORME TRANSITORIE E FINALI

#### ART.228 – MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Il Regolamento Urbanistico acquista efficacia dal giorno di pubblicazione sul B.U.R.T. della Delibera di approvazione. L'efficacia del Regolamento Urbanistico comporta la decadenza dei permessi a costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Tali progetti possono essere oggetto di variante entro il periodo di validità del titolo edilizio purché la variante sia definibile tale ai sensi del successivo comma 4, e non aggravi il contrasto con la normativa vigente.
2. Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico e fino alla sua approvazione le disposizioni contenute nelle presenti norme e negli elaborati che lo costituiscono, come individuati all'art.3 delle presenti norme, operano in salvaguardia ai sensi dell'art.61 della L.R. n. 1/2005. Conseguentemente, l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione sui permessi a costruire in itinere per i quali non si sia già formato il silenzio assenso.
3. Le misure di salvaguardia di cui al comma precedente non si applicano a:
  - a) ai permessi di costruire già rilasciati, ancorché non ritirati;
  - b) ai titoli abilitativi derivanti dall'attuazione dei P.A.M.A.A., ancora vigenti, approvati antecedentemente la data di adozione del Regolamento Urbanistico;
  - c) ai titoli abilitativi derivanti dall'attuazione di autorizzazioni paesaggistiche ordinarie e semplificate, accertamenti di compatibilità paesaggistica, rilasciate antecedentemente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.
4. Durante la salvaguardia, possono essere rilasciate varianti in corso d'opera ai titoli abilitativi rilasciati, purché le stesse siano definibili tali e cioè l'intervento in variante sia riconducibile al disegno globale ispiratore del progetto originario, di cui ne preveda la conservazione delle modalità essenziali di esercizio dell'attività costruttiva a suo tempo autorizzata e sempre che non aggravino il contrasto con la normativa adottata e siano conformi alla normativa vigente.
5. Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi rilasciati non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori, sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del presente Regolamento Urbanistico.
6. Sono fatti salvi i progetti di opera pubblica che risultino approvati alla data di adozione del presente R.U.C.

#### ART.229 – AREE SOTTOPOSTE A PIANI ATTUATIVI GIÀ APPROVATI O RECEPITI DALLA PIANIFICAZIONE PREGRESSA

1. I Piani Attuativi di cui al presente articolo si suddividono nei seguenti gruppi :
  - a) Piani Attuativi approvati precedentemente all'adozione del Piano Strutturale, già realizzati e/o in corso di completamento, elencati nell'elaborato A.1.4 “Schede Piani Attuativi realizzati” del Quadro Conoscitivo del R.U.C., nei quali sono presenti aree residue da completare;
  - b) Piani Attuativi approvati successivamente all'adozione del Piano Strutturale, da realizzare e/o in corso di realizzazione, elencati nell'elaborato B.4.2 “Schede normative e di indirizzo progettuale” del progetto del R.U.C., i quali concorrono al Quadro previsionale strategico quinquennale.



2. Sono fatti salvi i Piani Attuativi di cui al comma 1 ed i titoli abilitativi da essi derivanti, anche se presentati successivamente alla data di adozione del presente R.U.C.
3. Ai Piani Attuativi per i quali sia già stato rilasciato il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e il titolo abilitativo relativo ai corrispondenti interventi edilizi antecedentemente alla data di entrata in vigore del presente R.U.C., si applica la norma di salvaguardia di cui al comma 2; gli interventi edificatori diretti finalizzati all'eventuale completamento dei Comparti dovranno conformarsi alle specifiche fattibilità geologica, sismica e idraulica del Regolamento.
4. Per i Piani Attuativi convenzionati, conformi al dimensionamento e alle destinazioni d'uso ammesse dal R.U.C., per i quali sia già stato rilasciato il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione antecedentemente alla data di entrata in vigore del Regolamento, ma privi di titolo abilitativo relativo ai corrispondenti interventi edilizi, si dovrà dimostrare la conformazione alle specifiche fattibilità geologica, sismica e idraulica del Regolamento in sede di intervento edificatorio diretto.
5. Per i Piani Attuativi non convenzionati, conformi al dimensionamento e alle destinazioni d'uso ammesse dal R.U.C., ai fini della stipula della convenzione, si dovrà dimostrare la conformazione alle specifiche fattibilità geologica, sismica e idraulica del Regolamento; la convenzione dovrà contenere le relative prescrizioni.
6. Per i Piani Attuativi non convenzionati, non conformi al dimensionamento e alle destinazioni d'uso ammesse dal R.U.C., si dovrà dimostrare la conformazione al Regolamento previo nuova approvazione dei Comparti.

#### **ART.230 – POTERI IN DEROGA**

1. Sono ammesse deroghe al Regolamento Urbanistico nel rispetto delle condizioni previste dall'art.97 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

#### **ART.231 – INTERVENTI REALIZZATI IN APPLICAZIONE DELLA L.R. 24/2009**

1. Gli edifici che hanno beneficiato degli ampliamenti straordinari previsti dalla L.R. 24/2009, in vigenza di un vecchio strumento urbanistico, possono usufruire di eventuali ulteriori ampliamenti consentiti dal presente R.U.C..
2. Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui agli artt. 3, 3bis e 4 della L.R. n.24/2009 e s.m.i., oppure il numero di alloggi legittimato dall'atto abilitativo proposto ai sensi della medesima legge regionale, se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.





<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPO 1 – VALIDITÀ E CONTENUTI .....</b>	<b>1</b>
ART.1 - CONTENUTI .....	1
ART.2 – EFFICACIA E VALIDITÀ .....	2
ART.3 – ELABORATI COSTITUTIVI .....	2
ART.4 – REGOLAMENTO EDILIZIO .....	4
ART.5 – NORME PER L'EDIFICABILITA' .....	4
ART.6 – NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE .....	4
ART.7 – QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO .....	5
ART.8 – ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE.....	5
ART.9 – MONITORAGGIO.....	5
<b>CAPO 2 – DISPOSIZIONI NORMATIVE DI CARATTERE GENERALE.....</b>	<b>5</b>
ART.10 – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI .....	5
ART.11 – DISTANZE MINIME.....	6
ART.12 – TOLLERANZE DI COSTRUZIONE .....	6
ART.13 – STANDARD URBANISTICI.....	6
ART.14 – CLASSIFICAZIONE DELLO STANDARD PER PARCHEGGI.....	7
ART.15 – LIMITE DEGLI INSEDIAMENTI E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI CUI AL D.M. N.1444/1968.....	8
<b>CAPO 3 – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI NON MATERIALI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>8</b>
ART.16 – DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI.....	8
ART.17 – DESTINAZIONI D'USO E FUNZIONI .....	8
ART.18 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO E DIVERSA UTILIZZAZIONE .....	11
ART.19 – PIANI DI SETTORE DI COMPETENZA COMUNALE.....	12
<b>TITOLO II - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELA SOVRAORDINATA .....</b>	<b>13</b>
<b>CAPO 1 – INVARIANTI STRUTTURALI .....</b>	<b>13</b>
ART.20 – GENERALITÀ.....	13
ART.21 – RETICOLO IDROGRAFICO.....	14
ART.22– LAGHI E INVASI.....	15
ART.23 – AREE SENSIBILI DI FONDOVALLE (ART.3 P.T.C.P.).....	16
ART.24 – CASSE DI ESONDAZIONE DI TIPO A E B .....	16
ART.25 – BOSCHI .....	16



ART.26 – AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI, RISERVE ED A.N.P.I.L. (ART.10 P.T.C.P.) .....	17
ART.27 – AREE FRAGILI DEL TERRITORIO APERTO (ART.11 P.T.C.P.).....	17
ART.28 – AREE DI PROTEZIONE STORICO AMBIENTALE (ART.12 P.T.C.P.).....	17
ART.29– SITI DI IMPORTANZA REGIONALE (S.I.R.).....	17
ART.30 – RISERVA NATURALE PROVINCIALE.....	17
ART.31 – AREA CONTIGUA ALLA RISERVA NATURALE PROVINCIALE (ART.8 P.T.C.P.)..	18
ART.32 – CIGLIONAMENTI.....	18
ART.33 – BENI DI PREGIO STORICO-ARCHITETTONICO-TESTIMONIALE ESTERNI ED INTERNI AI SISTEMI INSEDIATIVI.....	18
ART.34 – EMERGENZE VEGETAZIONALI PUNTUALI ED AREALI .....	18
ART.35 – CORRIDOI ALBERATI .....	19
ART.36 – CONI VISIVI DI PREGIO E AMBITI DI INTERESSE PANORAMICO .....	20
ART.37 – CENTRI STORICI .....	20
ART.38 – SITI ARCHEOLOGICI.....	20
ART.39 – VIA FRANCIGENA.....	21
ART.40 – POZZI PUBBLICI.....	21
ART.41 – EX COMPLESSI CIMITERIALI .....	21
ART.42 – STRADE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE (ART.30 P.T.C.P.) .....	22
CAPO 2 – DISCIPLINA DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.....	22
ART.43 – AREE NATURALI PROTETTE .....	22
ART.44 – BENI CULTURALI.....	24
ART.45 – BENI PAESAGGISTICI .....	25
ART.46 - VINCOLO IDROGEOLOGICO .....	25
ART.47 – CORRIDOI DI CONNESSIONE ECOLOGICO AMBIENTALE DELLA RETE DEI FIUMI ...	25
ART.48 – AREE NON IDONEE ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI A TERRA ...	26
<b>TITOLO III - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE .....</b>	<b>27</b>
CAPO 1 – MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE .....	27
ART.49 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	27
ART.50 – PIANI ATTUATIVI.....	27
ART.51 – SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE.....	28
ART.52 – INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO.....	28
ART.53 – INTERVENTO DIRETTO.....	29
ART.54 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	29



ART.55 – PEREQUAZIONE URBANISTICA E COMPENSAZIONE.....	30
ART.56 – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE .....	32
CAPO 2 – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO .....	33
ART.57 – CAMPO DI APPLICAZIONE .....	33
ART.58 – CATEGORIE DI INTERVENTO .....	33
ART.59 – MANUTENZIONE ORDINARIA .....	33
ART.60 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	33
ART.61 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	34
ART.62 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .....	35
ART.63 – RUDERI .....	35
ART.64 – INTERVENTI PERTINENZIALI .....	36
ART.65 – ADDIZIONI VOLUMETRICHE.....	37
ART.66 – SOSTITUZIONE EDILIZIA .....	37
ART.67 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE .....	37
ART.68 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	38
ART.69 – NUOVA COSTRUZIONE.....	38
<u>TITOLO IV - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E DELLE</u>	
<u>TRASFORMAZIONI .....</u>	<u>39</u>
CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	39
ART.70 – CLASSIFICAZIONE DI VALORE DEGLI EDIFICI ESISTENTI.....	39
ART.71 – EDIFICI DI CLASSE 1 .....	40
ART.72 – EDIFICI DI CLASSE 2.....	40
ART.73 – EDIFICI DI CLASSE 3.....	41
ART.74 – EDIFICI DI CLASSE 4.....	41
ART.75 – EDIFICI NON CLASSIFICATI .....	41
ART.76 – PROCEDIMENTO DI CLASSIFICAZIONE.....	42
CAPO 2 – DISCIPLINA DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE .....	42
ART.77 – DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A" ...	42
ART.78 – "A1" - TESSUTO STORICO.....	42
ART.79 – "A2" - TESSUTO STORICAMENTE CONSOLIDATO .....	44
ART.80 – "A3" - EDILIZIA STORICA ISOLATA.....	45
ART.81 – DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B" ...	46
ART.82 – "B1" - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	46
ART.83 – "B2" - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO UNITARIO.....	48



ART.84 – "B3" - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO UNITARIO PUBBLICO .....	49
ART.85 – "B4" - EDILIZIA RESIDENZIALE INTERCLUSA NEL TESSUTO PRODUTTIVO .....	50
ART.86 – "B5" - TESSUTO URBANO DI FRANGIA .....	51
ART.87 – "B6" - NUCLEI EDILIZI MINORI .....	53
ART.88 – "B7" - EDILIZIA DI MATRICE RURALE RESIDUALE.....	54
ART.89 – "B8" - EDILIZIA MINORE .....	55
ART.90 – "B9" - TESSUTO DI MATRICE RURALE CONSOLIDATO .....	57
ART.91 – "B10" - LOTTI LIBERI .....	57
ART.92 – "BE" - INTERVENTI DI RECUPERO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO .....	57
ART.93 – DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D" ...	58
ART.94 – "D1" - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO.....	58
ART.95 – "D2" - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO UNITARIO.....	59
ART.96 – "D3" - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO UNITARIO PUBBLICO .....	60
ART.97 – "D4" - IMPIANTI PRODUTTIVI PUNTUALI .....	61
ART.98 – "D5" - TESSUTO PRODUTTIVO MISTO CONSOLIDATO .....	62
ART.99 – "D6" - AREE DEPOSITO INERTI E CANTIERI EDILI .....	63
ART.100 – "D8" - INSEDIAMENTI COMMERCIALI/DIREZIONALI.....	63
ART.101 – "D9" - INSEDIAMENTI COMMERCIALI/DIREZIONALI UNITARI .....	65
ART.102 – "D11" - ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE .....	65
CAPO 3 – AREE DI COMPLETAMENTO O DI ADDIZIONE DEGLI INSEDIAMENTI INTERNI AL PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI .....	66
ART.103 – DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DI COMPLETAMENTO O DI ADDIZIONE DEGLI INSEDIAMENTI.....	66
ART.104 – "C1" - INTERVENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....	66
ART.105 – "C2" - INTERVENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO .....	67
ART.106 – "D7" - NUOVI INTERVENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO .....	67
ART.107 – "D10" - NUOVI INTERVENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO .....	68
ART.108 – "D12" - NUOVI INTERVENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICO/RICETTIVA SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO.....	69



ART. 109 – AREE PRODUTTIVE STRATEGICHE.....	69
CAPO 4 – AREE DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA .....	70
ART.110 – DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "R" .	70
ART.111 – “R1” - AREE PRODUTTIVE RESIDUALI DI VIA DELLE CONFINA - VIA A. MARIOTTI.....	70
ART.112 – "R2" – SITI DISMESSI DA BONIFICARE .....	71
CAPO 5 – AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	72
ART.113 – DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F" .	72
ART.114 – “F1” – ASSETTI INFRASTRUTTURALI.....	73
ART.115 – “F1.1” – SEDI STRADALI .....	73
ART.116 – “F1.2” - ITINERARI CICLOPEDONALI URBANI E DI INTERESSE NATURALISTICO E STORICO- CULTURALE.....	74
ART.117 – “F1.3” - FASCE DI RISPETTO STRADALE .....	75
ART.118 – PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE .....	76
ART.119 – "F2" - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F2" .....	76
ART.120 – "F2.1" – AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE .....	76
ART.121 – "F2.2" - AREE ATTREZZATE PER LO SPORT .....	77
ART. 122 - “F2.3” - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE .....	78
ART.123 – “F2.3.1” - LINEE E APPARECCHI DI PRODUZIONE, TRASMISSIONE, DISTRIBUZIONE E TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA .....	78
ART.124 – “F2.3.2” - IMPIANTI DI RADIOCOMUNICAZIONE.....	79
ART.125 – “F2.3.3” - POZZI PUBBLICI .....	80
ART.126 – IMPIANTI AD ENERGIE RINNOVABILI.....	81
ART.127 – "F2.4" - AREE CIMITERIALI .....	82
ART.128 – "F2.5" – CASSE DI ESONDAZIONE/COMPENSAZIONE .....	83
ART.129 – “F2.6” – PARCHI PUBBLICI TERRITORIALI .....	84
ART.130 – “F2.6.1” – PARCHI DELLA RIMEMBRANZA.....	84
ART.131 – “F2.6.2” – PARCO CITTÀ NUOVA .....	84
ART.132 – “F2.6.3” – PARCO CORSINI .....	85
ART.133 – “F2.6.4” – PARCO FLUVIALE DELL’ ARNO .....	85
ART.134 – “F2.6.5” - PARCO FLUVIALE DI NAVETTA/SCALETTA.....	86
ART.135 – “F2.6.6” - VILLA -FATTORIA LANDINI MARCHIANI .....	87



ART.136 – “F3” - ATTREZZATURE AD USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE .....	88
ART.137 – “F3.1” – ATTREZZATURE COLLETTIVE AD USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE .....	88
ART.138 – “F3.2” - AVIOSUPERFICIE .....	88
ART.139 – “F3.3” - ATTREZZATURE PER IL TIRO A SEGNO E PER IL TIRO AL VOLO.....	88
ART.140 – “F3.4” – CANILE (ARTICOLO STRALCIATO A SEGUITO PARZIALE ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE 65).....	89
ART.141 – “F3.5” – ATTREZZATURE RICETTIVE.....	89
ART.142 – “F3.6” – MANEGGI .....	89
ART.143 – “F3.7” – COMPLESSO MULTISALA.....	91
ART.144 – DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “G”	91
ART.145 – “G1.1” - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNE .....	91
ART.146 – “G1.2” - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE PRESCOLASTICA E DELL'OBBLIGO	92
ART.147 – “G1.3” - SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT .....	93
ART.148 – “G1.4” - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI .....	95
ART.149 – “G2” - ATTREZZATURE AD USO PUBBLICO DI INTERESSE COMUNE.....	96
CAPO 6 – CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE PER L'INSEDIAMENTO DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI .....	96
ART.150 – RETE COMUNALE DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.....	96
ART.151 – RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE DI INSEDIAMENTO .....	96
ART.152 – REQUISITI MINIMI DEI NUOVI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.....	97
ART.153 – CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI.....	97
ART.154 – SPECIFICHE TECNICHE DELL'IMPIANTO.....	98
ART.155 – ATTIVITÀ E SERVIZI INTEGRATIVI .....	98
ART.156 – PEREQUAZIONE E PARTECIPAZIONE ALLA SOSTENIBILITÀ URBANISTICA DEGLI INTERVENTI .....	99
ART.157 – AUTORIZZAZIONI .....	99
ART.158 – ADEGUAMENTO IMPIANTI ESISTENTI.....	99
ART.159 – PRESCRIZIONI PER LA DISMISSIONE DEGLI IMPIANTI.....	100
ART.160 – NORME PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI AD USO PRIVATO .....	100
CAPO 7 – DISCIPLINA DEGLI SPAZI URBANI APERTI.....	100
ART.161 – COMPONENTI DEL SISTEMA DEL VERDE.....	100
ART.162 – VERDE URBANO .....	101





ART.163 – VERDE DI CONNETTIVITÀ URBANA.....	101
<b>TITOLO V- DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>104</b>
CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	104
ART.164 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE.....	104
ART.165 - DESTINAZIONI D’USO AMMESSE NEL TERRITORIO RURALE .....	104
CAPO 2 – DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE.....	105
ART.166 - PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE .....	105
ART.167 – SUPERFICI FONDIARIE MINIME.....	106
ART.168 – INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE .....	106
ART.169 – TRASFERIMENTI DI FONDI AGRICOLI.....	107
ART.170 – COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO.....	107
ART.171 – COSTRUZIONE DI NUOVI ANNESSI AGRICOLI (ART.73, COMMA 4 DELLA L.R.N.65/2014 E S.M.I.) .....	108
ART.172 – COSTRUZIONE DI NUOVI ANNESSI AGRICOLI (ART.73, COMMA 5 DELLA L.R.N.65/2014 E S.M.I.) .....	109
ART.173 – COSTRUZIONE DI SERRE E MANUFATTI PRECARI.....	110
ART.174 – COSTRUZIONE DI ANNESSI PER AGRICOLTURA AMATORIALE.....	111
ART.175 - RECINZIONI .....	112
ART.176 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D’USO AGRICOLA	113
ART.177 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D’USO NON AGRICOLA.....	114
CAPO 3 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" .....	115
ART.178 - ZONE E1 AGRICOLE DI PIANURA DELL’ ARNO .....	115
ART.179 - ZONE E2 AGRICOLE COLLINARI DI MONTELLORI .....	116
ART.180 - ZONE E3 AGRICOLE DELLA PIANURA A SUD DELL’USCIANA.....	116
ART.181 - ZONE E4 AGRICOLE COLLINARI CONTIGUE ALLE AREE BOSCADE DELLE CERBAIE.....	117
ART.182 - ZONE E5 AGRICOLE COLLINARI DELLE CERBAIE.....	118
ART.183 - ZONE E6 AGRICOLE DI PIANURA SETTENTRIONALE.....	119
ART.184 - ZONE E7 AGRICOLE DEL PADULE E LIMITROFE .....	119
<b>TITOLO VI - DISPOSIZIONI IN MATERIA GEOLOGICO-TECNICA E IDROLOGICO-IDRAULICA.....</b>	<b>121</b>
CAPO 1 – FATTIBILITÀ DEL PROGETTO URBANISTICO .....	121
ART.185 – GENERALITA’ .....	121



ART.186 - CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI (D.P.G.R. 25/11/2011 N.53/R).....	121
ART.187 – CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI IDRAULICI (D.P.G.R. 25/11/2011 N.53/R).....	122
ART.188 – CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI (D.P.G.R. 25/11/2011 N.53/R).....	124
ART.189 - CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI (D.P.G.R. 25/11/2011 N.53/R).....	125
ART.190 - AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MOLTO ELEVATA (PF4) – P.A.I.	126
ART.191 - AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ELEVATA (PF3) – P.A.I. ....	127
ART.192 - LIMITAZIONI E INDIRIZZI DERIVANTI DAL CAPO II SEZIONE 1 DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA) - AREE A PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONE ELEVATA (P3) - NORME.....	128
ART.193 - LIMITAZIONI E INDIRIZZI DERIVANTI DAL CAPO II SEZIONE 1 DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA) - AREE A PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONE MEDIA (P2) - NORME.....	128
ART.194 – LIMITAZIONI IMPOSTE DALLA L.R. 21/05/2012 N.21 .....	129
CAPO 2 – CLASSI DI FATTIBILITÀ.....	131
ART.195 – GENERALITA’ .....	131
ART.196 - CLASSE F1 FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI.....	131
ART.197 - CLASSE F2 FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI .....	131
ART.198 - CLASSE F3 FATTIBILITÀ CONDIZIONATA .....	132
ART.199 - CLASSE F4 FATTIBILITÀ LIMITATA .....	134
CAPO 3 – FATTIBILITA’ DEGLI INTERVENTI.....	134
ART.200 – FATTIBILITA’ DEGLI INTERVERTI E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE.....	134
<u>TITOLO VII – VALUTAZIONI E NORME AMBIENTALI.....</u>	<u>137</u>
CAPO 1 – DISPOSIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA DELL’AMBIENTE.....	137
ART.201 - GENERALITÀ .....	137
ART.202 - ELABORATI DESCRIVENTI LE RELAZIONI FRA PROGETTO E AMBIENTE.....	137
ART.203 - STRUTTURA DI VALUTAZIONE.....	138
ART.204 - SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE COMUNALE (SIT).....	138
ART.205 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA CONSERVAZIONE DEL SUOLO, DEGLI ECOSISTEMI, DELLA FLORA E DELLA FAUNA .....	139



ART.206 - MONITORAGGIO DELLE CONDIZIONI IDROGEOLOGICHE E DI QUALITÀ DELLE ACQUE SOTTERRANEE.....	140
ART.207 - RICERCA E UTILIZZO DELLE RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE .....	140
ART.208 - UTILIZZO DELLE RISORSE IDRICHE DI SUPERFICIE .....	141
ART.209 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA DEPURAZIONE DELLE ACQUE .....	141
ART.210 - DISPOSIZIONI PER LA LIMITAZIONE DELLE EMISSIONI IN ATMOSFERA .....	142
ART.211 - DISPOSIZIONI PER LA LIMITAZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO .....	142
ART.212 - DISPOSIZIONI PER IL POTENZIAMENTO DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI.....	143
ART.213 - TERRE E ROCCE DI SCAVO .....	143
ART.214 - DISPOSIZIONI GENERALI PER IL RISPARMIO ENERGETICO .....	143
ART.215 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL RISPARMIO ENERGETICO .....	144
ART.216 - IMPIANTI D'ILLUMINAZIONE ESTERNA .....	145
ART.217 - DISPOSIZIONI PER LA LIMITAZIONE DELL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	146
ART.218 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLE CRITICITÀ DEL TERRITORIO E ALLE PRINCIPALI PREVISIONI URBANISTICHE .....	146
ART.219 - QUALITÀ DELLE ACQUE SUPERFICIALI. DEPURAZIONE DELLE ACQUE .....	146
ART.220 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA DELLE PREVISIONI .....	146
ART.221 - APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELLA RISORSA IDRICA.....	147
ART.222 - TUTELA DEL PAESAGGIO.....	147
ART.223 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI .....	147
ART.224 - AMBITI DI APPLICAZIONE.....	147
ART.225 - STRUTTURA DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE .....	148
ART.226 - AMBITI DI STUDIO.....	148
ART.227 - INDICATORI AMBIENTALI.....	149
<b><u>TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI .....</u></b>	<b><u>150</u></b>
CAPO 1 – NORME TRANSITORIE E FINALI .....	150
ART.228 – MISURE DI SALVAGUARDIA.....	150
ART.229 – AREE SOTTOPOSTE A PIANI ATTUATIVI GIÀ APPROVATI O RECEPITI DALLA PIANIFICAZIONE PREGRESSA .....	150
ART.230 – POTERI IN DEROGA.....	151
ART.231 – INTERVENTI REALIZZATI IN APPLICAZIONE DELLA L.R. 24/2009 .....	151



