



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO
Provincia di Firenze

Variante normativa 2006

REGOLE URBANISTICHE

Approvata con Delibera C.C. n. 50 del 20 dicembre 2006

Sono riportate in grassetto le modifiche oggetto della Variante Normativa 2006

Redazione: **SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO**
Arch. Riccardo Manetti
Dott. Lucio Fabbrizzi
Geom. Sara Naldini
Geom. Paolo Vaglini
Coll. Amm.vo Rosa Fusco

Novembre 2006

REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con D.C.C. n. 60 del 29/12/1998.
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO approvata con D.C.C. n. 48 del 25 settembre 2001
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO approvata con D.C.C. n. 50 del 20 dicembre 2006



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

COMUNE DI MONTELUPO

REGOLAMENTO URBANISTICO
(art. 28 L.R. 5/95)

REGOLE URBANISTICHE

I N D I C E

TITOLO I
DEFINIZIONE CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO

CAPO I
CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1	Riferimenti legislativi	p.	5
Art. 2	Ambito di applicazione	p.	5
Art. 3	Termini di attuazione	p.	6
Art. 4	Atti costituenti il Regolamento Urbanistico	p.	6

TITOLO II
REGOLE URBANISTICHE GENERALI

CAPO I
SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 5	Regole urbanistiche generali	p.	8
Art. 6	Regole urbanistiche generali per i progetti di conservazione e di trasformazione del patrimonio edilizio	p.	9
Art. 7	Regole urbanistiche generali per i progetti di saturazione in lotti singoli	p.	13
Art. 8	Regole urbanistiche generali per i progetti di completamento e di sostituzione	p.	14
Art. 9	Regole urbanistiche generali di unità territoriale organica elementare (UTOE)	p.	19
Art. 10	Regole urbanistiche generali per le aree di pertinenza urbana	p.	20
Art. 11	Regole urbanistiche generali per gli spazi riservati ad attrezzature, servizi, spazi ed impianti pubblici, di interesse		



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

comune e ad attività collettive e attrezzature ed impianti di interesse generale di cui al D.I. 1444/68 (ZTO "F") p. 21

CAPO II
SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE
(territorio aperto)

Art. 12	Regole urbanistiche generali	p. 23
Art. 13	Regole urbanistiche generali per le aree di protezione paesaggistica, per le aree boscate e per le sponde dei corsi d'acqua, per le aree di interesse archeologico	p. 24
Art. 14	Regole urbanistiche generali per le aree instabili, vulnerabili all'inquinamento, sensibili, di contenimento del rischio idraulico e di protezione di pozzi e sorgenti	p. 27
Art. 15	Regole urbanistiche generali per i progetti di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio	p. 35
Art. 16	Regole urbanistiche generali per i progetti di nuovi edifici rurali, annessi agricoli, manufatti precari e serre	p. 39
Art. 17	Regole urbanistiche generali per i progetti degli impianti pubblici e di pubblico interesse	p. 39
Art. 18	Regole urbanistiche generali per gli interventi di trasformazione del suolo e delle colture	p. 40

CAPO III
SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 19	Regole urbanistiche generali	p. 41
Art. 20	Regole urbanistiche per i progetti di recupero e di ammodernamento delle infrastrutture esistenti	p. 44
Art. 21	Regole urbanistiche per i progetti di nuove infrastrutture	p. 45

CAPO IV
SISTEMA DEGLI SPAZI E IMPIANTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO E ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Art. 22	Regole urbanistiche generali	p. 47
Art. 23	Regole urbanistiche per i progetti di conservazione e trasformazione degli spazi pubblici e di interesse comune e per le attrezzature ed impianti di interesse generale	p. 50
Art. 24	Regole urbanistiche per i progetti di nuovi spazi pubblici e di interesse comune e per le attrezzature ed impianti di interesse generale	p. 51



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

TITOLO III
REGOLE URBANISTICHE SPECIFICHE

CAPO I
SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 25	Sistema territoriale della piana d'Arno	p.	54
Art. 26	Polo produttivo Le Pratella	p.	78
Art. 27	Sistema territoriale della piana della Pesa	p.	86
Art. 28	Sistema territoriale della collina meridionale	p.	89

CAPO II
SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Art. 29	Sistema territoriale della piana d'Arno	p.	92
Art. 30	Sistema territoriale della piana della Pesa	p.	96
Art. 31	Sistema territoriale della collina nord-orientale	p.	98
Art. 32	Sistema territoriale della collina meridionale	p.	101

CAPO III
SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 33	Sistema territoriale della piana d'Arno	p.	107
Art. 34	Sistema territoriale della piana della Pesa	p.	108
Art. 35	Sistema territoriale della collina nord-orientale	p.	108
Art. 36	Sistema territoriale della collina meridionale	p.	108

CAPO IV
SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI INTERESSE COMUNE E
ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Art. 37	Sistema territoriale della piana d'Arno	p.	109
Art. 38	Sistema territoriale della piana della Pesa	p.	110
Art. 39	Sistema territoriale della collina nord-orientale	p.	110
Art. 40	Sistema territoriale della collina meridionale	p.	111

TITOLO IV
NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 41	Norme transitorie	p.	112
---------	-------------------	----	-----



**REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche**

COMUNE DI MONTELUPO

**REGOLAMENTO URBANISTICO
(art. 28 L.R. 5/95)**

TITOLO I

**DEFINIZIONE CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO**

CAPO I

CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1 Riferimenti legislativi

Il presente Regolamento Urbanistico è formato ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale 16 gennaio 1995 n° 5 e con i contenuti di cui all'art. 28 di detta legge. **Alcune modifiche della variante normativa 2006 sono adeguamenti alla L.R. 1/2005.**

Il Regolamento Urbanistico fa seguito all'approvazione del Piano Strutturale, del quale persegue gli obiettivi e le strategie e realizza con regole urbanistiche generali e specifiche gli indirizzi e i parametri gestionali.

Le perimetrazioni in sistemi territoriali, sub-sistemi, unità territoriali organiche elementari (UTOE), aree di territorio aperto, e le norme del Piano Strutturale a carattere prescrittivo fanno parte organica del Regolamento Urbanistico e costituiscono vincoli e limiti agli interventi e ai progetti di conservazione e di trasformazione dei sistemi insediativo, paesaggistico ambientale, infrastrutturale e degli spazi e impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo.

Art. 2 Ambito di applicazione

Il Regolamento Urbanistico, formato a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale ai sensi dell'art. 28 della L.R. 5/95, interessa l'intero territorio comunale.

Il Regolamento Urbanistico ha valenza operativa e precettiva e attua gli indirizzi gestionali del Piano Strutturale.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Art. 3 Termini di attuazione

1. Il Regolamento Urbanistico è valido a tempo indeterminato. Decadono dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, se nel frattempo non siano stati approvati i piani attuativi per le unità di sostituzione (UIs) o di completamento (UIc) per le quali il progetto di fattibilità ha individuato l'obbligo del piano attuativo o i progetti esecutivi delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Non decadono i corridoi infrastrutturali di cui al secondo comma del successivo art. 19, in quanto non rappresentano previsioni definitive di tracciati infrastrutturali.
2. Gli interventi di tipo edilizio, urbanistico e territoriale sono soggetti alle limitazioni e prescrizioni stabilite dalla normativa geologica allegata alla *Carta della fattibilità* con riferimento alla classificazione geologica delle diverse zone. Tali indicazioni assumono carattere prescrittivo ai fini del rilascio di atti autorizzativi.

Art. 4 Atti costituenti il Regolamento Urbanistico

Costituiscono il Regolamento Urbanistico i seguenti atti:

- relazione illustrativa generale;
- regole urbanistiche, che individuano la definizione dei contenuti ed attuazione del Regolamento Urbanistico, le regole urbanistiche generali, le regole urbanistiche specifiche e le norme finali e transitorie;
- carta A) 1:10.000 *dei sistemi e subsistemi territoriali, aree di territorio aperto, unità territoriali organiche elementari (UTOE)*;
- carta B) 1:5.000 *del territorio aperto*; articolata nel foglio 1 Ambito nord e foglio 2 Ambito sud, con allegata legenda (Bo) dei segni convenzionali usati nelle planimetrie. La carta indica gli interventi di conservazione e di trasformazione del patrimonio edilizio singolo e quelli relativi agli aggregati in territorio aperto, le aree di territorio aperto, le aree di protezione paesaggistica, le aree di contenimento del rischio idraulico, le aree sensibili, le fasce di rispetto alle infrastrutture, ai cimiteri, agli elettrodotti;
- carta C) 1:2.000 *territorio edificato*; articolata nei fogli da 1 a 7 relativi alle UTOE ed al subsistema produttivo 'Le Pratella', con allegata legenda (Co) dei segni convenzionali usati nelle planimetrie. La carta indica gli interventi di conservazione e di trasformazione del patrimonio edilizio, i lotti di saturazione, le



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

aree di completamento e di sostituzione, le aree produttive, le aree degli impianti e delle attrezzature e gli spazi pubblici e di interesse pubblico;

- carta D) 1:5.000 *vincoli legislativi e tutele territoriali*; articolata nel foglio 1 Ambito nord e foglio 2 Ambito sud. La carta indica il vincolo idrogeologico R.D. 3267/23; il vincolo paesaggistico L.1497/39; le categorie dei beni di cui alla L.431/85: fiumi, torrenti e corsi d'acqua, boschi; la protezione dei pozzi e sorgenti DPR 236/88; il perimetro dei centri abitati di cui alla Delibera GM n.433 del 29.6.1993 ai sensi del DPR 495/92, aree e manufatti di interesse archeologico;
- carta E) 1:5.000 *geomorfologica*; articolata nei fogli 1 Ambito nord, foglio 2 Ambito centrale e foglio 3 Ambito sud;
- carta F) 1:5.000 *pericolosità*; articolata nei fogli 1 Ambito nord, foglio 2 Ambito centrale e foglio 3 Ambito sud;
- carta G) *fattibilità*, 1:2.000 articolata nei fogli da 1 a 7, per le UTOE ed il subsistema Le Pratella, 1:5.000 articolata nei fogli 8 e 9 per il territorio aperto;
- Fattibilità geologica: normativa e prescrizioni;
- Allegato A) *schede degli aggregati in territorio aperto*;
- Allegato B) *elenco delle parti della precedente strumentazione urbanistica fatte salve dal presente Regolamento Urbanistico*;
- Allegato C) *schede del dimensionamento e verifica degli spazi pubblici*;
- Allegato D) *parametri urbanistici ed edilizi*;

Sono oggetto della presente Variante normativa esclusivamente:

- **Relazione Illustrativa - Variante normativa 2006**
- **Regole Urbanistiche (costituenti il presente elaborato) - Variante normativa 2006**
- **Allegato D) - Variante normativa 2006**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

TITOLO II

REGOLE URBANISTICHE GENERALI

CAPO I

SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 5 Regole urbanistiche generali

1. In conformità agli obiettivi, alle strategie e agli indirizzi del Piano Strutturale, alla suddivisione del sistema insediativo in sistemi territoriali, sub-sistemi e unità territoriali organiche elementari (UTOE) risultanti dalla cartografia del presente Regolamento Urbanistico, negli articoli seguenti sono stabilite le regole urbanistiche generali per i progetti e gli interventi di: conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio (art. 6), di saturazione nei lotti singoli (art. 7), di nuova edificazione nelle aree di completamento e di sostituzione e nei comparti produttivi (art. 8).
2. Sono inoltre stabilite le regole urbanistiche generali relative alle aree di pertinenza urbana (art. 10) e alle aree per attrezzature, servizi, spazi e impianti pubblici, di interesse comune o riservati alle attività collettive **costituenti urbanizzazioni primarie e secondarie di cui all'elencazione dell'art. 37 comma 5 della L.R. 1/2005** (art. 11).
3. Nel successivo Titolo III sono prescritte le destinazioni d'uso ammissibili nei sub-sistemi, nelle unità territoriali organiche elementari (UTOE), e, ove necessario, in singoli immobili, complessi e aree. Nel successivo Titolo III sono stabilite inoltre le regole urbanistiche specifiche per il patrimonio edilizio e i limiti e i caratteri di edificabilità, le tipologie edilizie, il numero degli alloggi, le destinazioni d'uso e gli spazi pubblici e di interesse pubblico per ogni lotto singolo di saturazione, area di completamento e di sostituzione.
4. Nella cartografia 1:5000 e 1:2000 del Regolamento Urbanistico sono individuate con apposite perimetrazioni e numerazioni le parti della precedente strumentazione urbanistica incluse nel presente Regolamento Urbanistico, per le quali vigono pertanto le relative previsioni e norme.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

5. **L'ammissibilità degli interventi è comunque condizionata alla conformità degli stessi alle "Linee di indirizzo e programmazione per il miglioramento della qualità dell'aria" (D.C.C. n° 16 del 22/05/06), al Piano di zonizzazione acustica (D.C.C. n° 28 del 30/06/2005) e ad eventuali Regolamenti elaborati in sua attuazione.**

Art. 6 Regole urbanistiche generali per i progetti di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio nel sistema insediativi

1. In adempimento di quanto disposto dagli artt. 29, 30 e 33 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, il presente Regolamento Urbanistico determina con apposita classificazione stabilisce per ciascun immobile, complesso o area di patrimonio edilizio la regola urbanistica di conservazione e di trasformazione, costituita da una o più categorie di intervento di cui all'Allegato D). **Tale classificazione verrà, con specifico atto, periodicamente aggiornata sia per gli edifici esistenti che per i nuovi mediante verifica effettuata sulla base di criteri di omogeneità e coerenza con le classificazioni contermini.**
2. Tale classificazione, nella cartografie 1:2000 del presente Regolamento Urbanistico è indicata sugli edifici e sui complessi. Quando le relative sigle compaiono su un'area, si intende che la stessa si riferisca agli edifici e ai complessi ricadenti nell'area stessa. **Sono ammesse in ogni tempo, a seguito di verifiche di dettaglio, modifiche delle perimetrazioni della classificazione rispondenti ai reali limiti di proprietà.**
3. Col presente Regolamento Urbanistico sono stabilite le seguenti regole urbanistiche di conservazione e di trasformazione del patrimonio edilizio nel sistema insediativo:
 - T1. *Singoli immobili e complessi edilizi di preminente interesse culturale;* conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, compreso l'adeguamento funzionale e tecnologico in relazione alle destinazioni d'uso compatibili.
Categorie di intervento: a, b, c2
 - T2. *Singoli immobili e complessi edilizi di valore architettonico;* conservazione dell'impianto tipologico e morfologico, compreso l'adeguamento funzionale e tecnologico delle unità immobiliari.
Categorie di intervento: a, b, c3

Nelle parti che non presentano caratteristiche architettoniche significative dei complessi edilizi classificati T1 e T2 e risultano autonome rispetto al complesso originario, a seguito di progetto di fattibilità redatto da



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

professionista abilitato nel campo del restauro, sono ammessi intervento di ristrutturazione edilizia (dA e dA1) senza ampliamento nel caso di approvazione del progetto di fattibilità stesso.

- T3. *Tessuto urbanistico costituente borghi di impianto storico*; conservazione dell'impianto urbanistico e tipologico e degli elementi architettonici di valore, compreso l'adeguamento funzionale e tecnologico delle unità immobiliari, il riordino dei fronti tergali, la ristrutturazione, l'ampliamento e la formazione delle costruzioni accessorie.
Categorie di intervento: a, b, dA, dA.1, dA.2, dB.4
- T4. *Tessuto consolidato di formazione otto-novecentesca*; conservazione dell'impianto urbanistico ed architettonico di interesse morfologico e tipologico, compreso l'adeguamento funzionale e tecnologico dell'organismo edilizio, il riordino delle fronti posteriori, la ristrutturazione, l'ampliamento e la formazione delle costruzioni accessorie.
Categorie di intervento: a, b, dA, dA.1, dA.3, dB.4
- T5. *Tessuto costituito prevalentemente da edifici seriali del primo Novecento*; conservazione della tipologia urbana ed edilizia, compresa la riorganizzazione funzionale e tecnologica delle unità immobiliari, la ristrutturazione, l'ampliamento e la formazione delle costruzioni accessorie.
Categorie di intervento: a, b, dA, dA1, dA.2, dB.4
- T6. *Tessuto costituito prevalentemente da villini isolati di recente formazione*; conservazione della tipologia urbana, compresa la riorganizzazione funzionale e tecnologica e l'ampliamento dell'organismo edilizio, la ristrutturazione, l'ampliamento e la formazione delle costruzioni accessorie.
Categorie di intervento: a, b, dA, **dA1**, dB, dB.1, dB.4
- T6*. *Tessuto costituito da edifici ad un solo piano di recente formazione*; conservazione della tipologia urbana, compresa la riorganizzazione funzionale e tecnologica dell'organismo edilizio, la ristrutturazione, anche mediante totale demolizione e ricostruzione, il rialzamento parziale o totale di un piano, la formazione delle costruzioni accessorie.
Categorie di intervento: a, b, **dA**, **dA1**, dB, dB.2, dB.4
- T7. *Tessuto costituito prevalentemente da edifici multipiani in linea, a corte o a palazzine, di recente formazione*; conservazione della tipologia urbana comportante l'adeguamento funzionale e tecnologico delle unità immobiliari, modificazioni morfologiche senza ampliamenti, ristrutturazione, ampliamento e formazione dei locali accessori.
Categorie di intervento: a, b, dA, **dA1**, dB.4



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- T8. *Singoli immobili e complessi edilizi di interesse testimoniale*; conservazione dei caratteri architettonici, compreso l'adeguamento funzionale e tecnologico dell'organismo, la ristrutturazione, l'ampliamento e la formazione dei locali accessori.
Nelle aree perimetrare T8 in presenza di manufatti non abitativi privi di valore architettonico, regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio, è ammissibile la demolizione e la realizzazione al loro posto o in aderenza all'edificio principale di una volumetria residenziale pari a quella del manufatto demolito.
Categorie di intervento: a, b, dA, dA1, dA.3, dB.4
- T9. *Singoli immobili e complessi edilizi di riqualificazione funzionale e morfologica*; totale riorganizzazione funzionale e planovolumetrica dell'organismo edilizio, compreso l'ampliamento.
Categorie di intervento: a, b, dA h, dB h, dB.3, dB.4
- T10. *Singoli lotti edificati di totale ristrutturazione urbanistica*; sostituzione funzionale e planovolumetrica con riorganizzazione dell'assetto del lotto, compresa la modificazione volumetrica.
Categorie di intervento: a, b, dA h, e.

Negli edifici classificati T9 e T10 sui quali insiste o è dismessa un'attività produttiva sulla quale sono da applicare i disposti del DM 471/99 nelle more degli interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (a) e manutenzione straordinaria (b).

- Du. *Attività produttive esistenti in tessuto urbano*; adeguamenti igienici e tecnologici ivi compresa la riorganizzazione funzionale interna, finalizzati al miglioramento delle condizioni di sicurezza e di lavoro.
Categorie d'intervento: a, b, dA
Le categoria di intervento a, b, dA devono essere limitate ad adeguamenti igienici funzionali e tecnologici ivi compresi la riorganizzazione funzionale interna finalizzati al miglioramento delle condizioni di sicurezza e di lavoro e sempre che non verifichino consolidamento – ampliamento dell'attività produttiva e comunque non producano aumento di fonti di inquinamento e molestie alla residenza e aggravati del traffico meccanizzato.
A seguito di una proposta di intervento di riqualificazione urbana connessa a destinazioni congruenti col contesto, da approvarsi da parte del Comune con specifico progetto di fattibilità, si ha la trasformazione della classificazione Du in T10.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi inseriti nelle regole urbanistiche siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture, si potrà giungere anche alla demolizione del fabbricato. Le condizioni di degrado sovraevidenziate dovranno essere certificate da apposita perizia tecnica. **Nel caso di edifici T4, T5, T8** la conservazione dei caratteri architettonici sarà garantita dal mantenimento dell'impianto planivolumetrico e dall'uso di materiali dello stesso tipo.

In riferimento agli ampliamenti volumetrici indicati nelle categorie d'intervento (vedi allegato D) è ammesso un incremento nella misura massima del 10% rispetto alle quantità stabilite dalle regole. L'incremento sopraindicato potrà essere ammesso dal Comune o in presenza di una soluzione migliorativa negli aspetti architettonici e funzionali **o nel caso di utilizzo di caratteristiche o materiali riconducibili alla bioedilizia e/o per il perseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico che dovrà essere certificato nel rispetto delle norme vigenti in virtù dei disposti di cui alla L.R. n. 1/2005. L'incremento del 10% è escluso per la categoria dB4 relativa ai locali accessori. Nel caso di interventi soggetti a denuncia d'attività l'incremento è subordinato a parere preventivo e diviene ammissibile in seguito ad accoglimento favorevole da parte del Comune.**

4. Mediante interventi diretti sono ammesse sui singoli edifici, complessi, isolati e aree, esclusivamente le categorie di intervento facenti parte delle regole urbanistiche elencate nel precedente comma e indicate nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico relativamente alle classificazioni da T1 a T8.

Gli interventi relativi alla classificazione T9 e T10 sono subordinati ad approvazione del progetto di fattibilità. Il progetto di fattibilità dovrà verificare gli standard urbanistici nei casi previsti, il limite di altezza di 9,50 ml, il rapporto del 30% della superficie permeabile. Nel rispetto dei parametri sopraindicati, il progetto di fattibilità individuerà la volumetria compatibile con le esigenze funzionali del lotto; eventuali specifiche prescrizioni sono indicate nelle parti normative relative alle singole UTOE di appartenenza (art. 25).

Nel caso di intervento diretto o a seguito di progetto di fattibilità che non ha subordinato gli interventi a piano attuativo la realizzazione degli spazi pubblici e di interesse pubblico e la loro gestione saranno disciplinate mediante apposita convenzione o atto d'obbligo.

Possono essere proposte motivate e limitate modifiche delle categorie di intervento e dei relativi perimetri, indicati nella suddetta cartografia, mediante la presentazione di piano di recupero e a seguito di accurati rilievi e approfondimenti storici, stilistici e statici.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Il Comune ha comunque la facoltà di prescrivere che un intervento di cui sia stato presentato il progetto debba essere subordinato, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, a piano attuativo.

Per gli edifici, i complessi e i manufatti che sulla cartografia del Regolamento Urbanistico risultano privi dell'indicazione delle categorie di intervento è ammessa comunque la regola urbanistica T9.

5. Gli ampliamenti sul patrimonio edilizio esistente in relazione a destinazioni non residenziale attuale o prevista con particolare riferimento a quelle di uso pubblico sono individuati da esigenze dettagliatamente motivate rispetto all'uso e correlate alle caratteristiche architettoniche e tipologiche del patrimonio edilizio. In ogni caso l'incremento massimo consentito è individuato nella misura massima di un 1/3 del volume esistente.

La conformità dell'intervento è individuata tramite progetto di fattibilità.

Art. 7 Regole urbanistiche generali per i progetti di saturazione edilizia in lotti singoli

1. Il presente Regolamento Urbanistico individua mediante apposita perimetrazione sulla cartografia 1:2000 i lotti singoli di saturazione; stabilisce per ciascuno di essi la quantità edificabile, la tipologia edilizia, gli eventuali spazi pubblici, di interesse comune o riservati alle attività collettive inclusi nel lotto, da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori dell'intervento, e se del caso, anche gestiti dai privati a seguito di apposita convenzione. Precisa inoltre la destinazione d'uso nel caso che essa risulti diversa da quelle ammesse nell'area di cui il lotto fa parte.
2. Le quantità edificabili, la tipologia e la quantità orientativa di alloggi sono indicate nell'Allegato C) del presente Regolamento Urbanistico.
3. L'attuazione degli interventi nei lotti singoli di saturazione non è subordinata a piano attuativo. Mediante apposita convenzione o **atto d'obbligo** saranno disciplinate la realizzazioni degli spazi pubblici e di interesse pubblico e la loro gestione.
4. Devono essere mantenuti per quanto possibile gli andamenti del terreno, le quote, i dislivelli e le quote d'imposta non dovranno sostanzialmente superare quelle delle opere di urbanizzazione (marciapiedi e strade).
5. Sono ammessi incrementi rispetto alle quantità edificabili (di cui all'allegato c) nella misura massima del 10% purchè, a giudizio dell'organo competente il rilascio, la soluzione prospettata sia migliorativa negli aspetti architettonici e funzionali **o nel caso di utilizzo di caratteristiche o materiali riconducibili alla bioedilizia per il perseguimento di un ottimale isolamento termico ed**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

acustico che dovrà essere certificato nel rispetto delle norme vigenti in virtù dei disposti di cui alla L.R. 1/2005.

Art. 8 Regole urbanistiche generali per i progetti di completamento e di sostituzione e per l'attuazione dei comparti produttivi

1. Il presente Regolamento Urbanistico individua nella cartografia 1:2000 le aree di completamento e di sostituzione e i comparti produttivi mediante apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni; ne disciplina i contenuti, i vincoli, le prescrizioni e l'attuazione mediante le regole generali di questo articolo.
Le aree di completamento e di sostituzione e i comparti produttivi sono inoltre soggetti a specifiche regole disposte nel successivo Titolo III.
2. In ogni tempo mediante varianti parziali del presente Regolamento Urbanistico il Comune ha la facoltà di individuare aree del patrimonio edilizio da classificare e disciplinare ad aree di sostituzione, e di utilizzare parti delle aree di pertinenza urbana, di cui al successivo art. 10, ad aree di completamento. Ciò non comporta modificazioni strutturali che richiedono varianti del Piano Strutturale.
3. Per tutti gli interventi di completamento o di sostituzione individuati dal presente Regolamento Urbanistico, da sue varianti e da successivi Regolamenti Urbanistici sono sottosti a preventivo progetto di fattibilità e debbono essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - **Ai fini della tutela della pubblica incolumità e della salvaguardia della salute dei cittadini, le attività produttive nel tessuto urbano presenti nelle unità d'intervento (UIs) o nelle classificazione T9 e T10 sono in contrasto con le previsioni di riqualificazione urbana individuate in tale aree dal Regolamento Urbanistico. Per esse sono pertanto consentiti, previa approvazione di un progetto di fattibilità, solo gli interventi di cui alle regole urbanistiche specifiche indicate nel Titolo III. Nelle more dell'esecuzione del progetto di fattibilità sono ammesse esclusivamente le categorie d'intervento di manutenzione ordinaria (a) e straordinaria (b) finalizzate al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e di sicurezza.**
Nelle unità di intervento di sostituzione non è ammessa una quantità di superficie coperta superiore a quella esistente.
 - Pur potendosi avvalere delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti nella unità territoriale organica elementare (UTOE) di cui fanno parte, gli interventi di completamento e di sostituzione debbono poter soddisfare le seguenti condizioni di fattibilità:



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- *aria*; verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti e valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute al traffico veicolare conseguente ai nuovi insediamenti e determinazione della loro mitigazione;
- *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria, dei provvedimenti di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;
- *consumi energetici*; verifica dei sistemi e dei metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
- *rifiuti solidi*; verifica dei provvedimenti per la riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;
- *campi elettromagnetici*, verifica dei limiti alla esposizione;
- *rischio di esondazione*, valutazione dell'ammissibilità di piani interrati e seminterrati e della collocazione di vani abitabili a piano terreno.

Il progetto di fattibilità di cui al quinto comma del presente articolo, **a cui sono assoggettati tutte le Unità d'Intervento sia esse di sostituzione che di completamento e gli immobili e i lotti classificati T9 e T10**, deve contenere gli elementi di verifica dell'adeguatezza alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti delle previsioni di progetto. In caso contrario, l'intervento deve assicurare l'adeguamento delle urbanizzazioni ai nuovi carichi urbanistici conseguenti al progetto ovvero la realizzazione di nuove urbanizzazioni, pure con oneri per la partecipazione alle opere anche se non ricadenti nell'area dell'intervento;

- per ciascuna area di completamento o di sostituzione, ai sensi dell'art.33 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, sono stabiliti la quantità edificabile, dove necessario il numero degli alloggi che tuttavia non costituisce quantità prescrittiva e le destinazioni d'uso, la tipologia edilizia, gli spazi e impianti pubblici, di interesse comune o riservati ad attività collettive. le eventuali limitazioni specifiche d'area. **Resta inteso che obbligatoriamente in sede di progetto di fattibilità dovrà essere individuato il numero massimo di alloggi consentiti nel comparto;**
- in ciascuna area di completamento o di sostituzione, se non altrimenti disposto dalle regole specifiche di area di cui al successivo TITOLO III, debbono essere soddisfatti gli standard di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, e ai capoversi 1 e 2 dell'art. 5 del D.I. 1444/1968, nella misura intera in corrispondenza delle aree di completamento e in misura dimezzata in



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

corrispondenza delle aree di sostituzione, tenuto comunque conto del dimensionamento degli standard contenuto nelle schede allegate alla Normativa-Statuto dei Luoghi; di esso il presente Regolamento Urbanistico costituisce utilizzo totale o parziale, in relazione alle quantità edificabili previste;

- le quantità di parcheggi privati stabilite da disposizioni legislative vigenti debbono essere soddisfatte in misura intera in tutti gli interventi di completamento e di sostituzione;
- il Comune, nell'approvare il progetto di fattibilità, di cui al successivo quinto comma, preciserà le destinazioni d'uso degli spazi di detti standard;
- in considerazione dell'obiettivo del Piano Strutturale che affida agli interventi di completamento e di sostituzione la formazione di nuove relazioni e opportunità urbane e il potenziamento dell'attrattiva urbana del sistema insediativo, per ciascuna area di completamento o di sostituzione la relativa regola specifica, di cui al successivo TITOLO III, può prescrivere particolari quantità e destinazioni d'uso di attrezzature, servizi, spazi e impianti pubblici, di uso comune o di interesse collettivo. Nel caso che questi spazi risultino minori degli standard prescritti nel precedente alinea, l'intervento deve comunque soddisfarli; nel caso che risultino superiori detti standard si intendono soddisfatti.

4. Sono ammesse limitate modifiche delle perimetrazioni di ciascuna area di completamento o di sostituzione e della quantità edificabile in essa, a condizione che non siano modificate le tipologie né ridotte le quantità degli spazi e impianti pubblici, di uso comune o di interesse collettivo, prescritte dalle presenti regole generali e dalle regole specifiche di cui al successivo Titolo III.

Gli incrementi delle quantità edificabili non possono comunque superare il 10% delle quantità stabilite dalle regole specifiche, di cui al successivo Titolo III.
Costituisce elemento prioritario dell'ammissibilità di tali incrementi l'utilizzo di caratteristiche o materiali riconducibili alla bioedilizia e/o per il perseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico che dovrà essere certificato nel rispetto delle norme vigenti in virtù dei disposti di cui alla L.R. 1/2005.

Il Comune può richiedere riduzioni delle quantità edificabili a seguito di motivate prescrizioni, ma mai in misura maggiore del 10%.

Le modifiche di perimetrazioni potranno essere proposte in sede di approvazione del progetto di fattibilità sulla base di esigenze relative alla fattibilità concreta dell'intervento anche in termini di accelerazione dei tempi realizzativi. Le modifiche saranno approvate definitivamente in sede di piano attuativo nel quale il Comune procederà alla classificazione delle porzioni escluse dalle aree di completamento o di sostituzione secondo criteri di omogeneità e coerenza con le



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

classificazioni contermini e/o in riferimento alle loro caratteristiche tipologiche – morfologiche.

Le modifiche di cui al primo capoverso del presente comma non costituiscono varianti al Regolamento Urbanistico; la loro ammissibilità parziale o totale sarà stabilita dal Comune a seguito di valutazione del progetto di fattibilità di cui al successivo quinto comma.

Costituiscono varianti esclusivamente normative al Regolamento Urbanistico le modifiche delle quantità edificabili individuate nelle regole specifiche di area di cui al successivo Titolo III. L'incremento massimo consentito con tale variante è del 30% per unità d'intervento fino a mc 8000 e del 15% per unità d'intervento oltre mc 8000 ed è ammissibile esclusivamente nel rispetto del dimensionamento complessivo dello strumento urbanistico e dell'incremento di spazi e impianti pubblici di uso comune e di interesse collettivo o di opere di urbanizzazione o acquisizione di aree rispetto a quelli precedentemente prescritti.

5. Gli operatori che intendono attuare interventi sulle aree di completamento e di sostituzione e sui comparti produttivi (artigianali, industriali, commerciali e ricettivi) e negli immobili o lotti classificati T9 e T10 debbono presentare preliminarmente un progetto di fattibilità contenente:
- l'indicazione delle aree di edificazione e delle relative planovolumetrie di massima;
 - **l'indicazione delle opere di urbanizzazione ivi compresa una valutazione da parte degli Enti gestori (acqua, gas, fognature, telefono, energia elettrica) tesa ad individuare gli interventi necessari per una corretta funzionalità degli impianti tramite verifiche estese al contesto; in assenza di tale valutazione risultano escluse, nelle altre fasi del procedimento relative alla realizzazione dell'intervento, possibilità di specifici scomputi dagli oneri di urbanizzazione se non quelle previste a livello di norma generale dalle disposizioni legislative vigenti.**
 - i termini di convenzione per l'eventuale realizzazione e/o gestione da parte degli operatori privati degli spazi e degli impianti di cui al precedente alinea;
 - le quantità e le disposizioni delle destinazioni d'uso;
 - la fattibilità economico-finanziaria, le fasi e i tempi di attuazione dell'intervento;
 - le eventuali modifiche di cui al primo capoverso del precedente quarto comma;
 - le eventuali modifiche diverse dalle precedenti e costituenti varianti;
 - **il piano di caratterizzazione redatto secondo i disposti del D.P.R. 471/99 (siti potenzialmente inquinati) solo nel caso di unità d'intervento di sostituzione (UI) o per interventi sugli organismi edilizi di cui alle regole T9 o T10 originariamente ad attività produttiva.**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- **documentazioni inerenti l'impatto acustico e la valutazione revisionale del clima acustico di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 8 della L.N. 447/95.**

A seguito della valutazione del progetto di fattibilità il Comune preciserà:

- se l'intervento deve essere soggetto a piano attuativo altrimenti per la loro attuazione di procederà mediante **permesso di costruire** convenzionato;
- l'articolazione in uno o più piani attuativi qualora il progetto di fattibilità individui parti dell'unità d'intervento che si configurino strutturalmente autonome;
- se l'intervento deve essere soggetto a valutazione degli effetti ambientali;
- le destinazioni d'uso e le disposizioni degli spazi e degli impianti pubblici, di interesse comune e riservati alle attività collettive, e le parti di esse riservate alla realizzazione e/o gestione da parte degli operatori privati;
- le prescrizioni riguardanti l'assetto planovolumetrico;
- l'ammissibilità delle modifiche non soggette a variante del Regolamento Urbanistico di cui al primo capoverso del precedente quarto comma;
- l'ammissibilità delle modifiche soggette a varianti del Regolamento Urbanistico e le prescrizioni stabilite per esse;
- le eventuali verifiche di cui al terzo alinea del terzo comma del presente articolo, relativamente ai seguenti elementi ambientali: aria, acqua, consumi energetici rifiuti solidi, campi elettromagnetici, rischio di esondazione.

6. Per gli interventi nelle aree a destinazione d'uso produttiva e/o commerciale devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico sono perimetrati e individuati con apposite sigle e numerazioni i comparti minimi di attuazione in cui sono suddivise le aree produttive e/o commerciali; per ciascun comparto le regole specifiche di cui al successivo Titolo III stabiliscono:
 - a) le destinazioni d'uso ammissibili;
 - b) l'eventuale subordinazione dell'attuazione a piano attuativo;
 - c) le quantità prescritte di aree riservate a servizi, attrezzature, spazi e impianti pubblici, di interesse comune e riservati ad attività collettive;
 - d) i limiti di edificabilità;
 - e) l'eventuale conferma per determinati ambiti della disciplina attuativa della precedente strumentazione urbanistica, per i quali vigono le relative previsioni e norme;
- sono ammesse limitate modifiche delle perimetrazioni di ciascun comparto, della disposizione della viabilità e degli spazi pubblici o di uso pubblico indicati nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico, senza che ciò costituisca variante, e a condizione che detti spazi siano mantenuti nelle quantità prescritte dalla regola specifica di comparto **o in quantità superiore.**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

7. **Non costituiscono altresì variante al piano attuativo limitate modifiche al perimetro dello stesso scaturite da approfondimenti relativi al progetto delle opere di urbanizzazione nel caso che queste riguardino proprietà già inserite all'interno del piano attuativo stesso. In caso di incongruenze tra perimetri dei comparti riportati negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico e quelle desunte da Piani Attuativi (Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero ecc.) definitivamente approvati valgono i perimetri di questi ultimi in quanto strumenti urbanistici di maggior dettaglio.**

Art. 9 Regole urbanistiche generali di unità territoriale organica elementare

In conformità a quanto stabilito dalla Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per ciascuna UTOE, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l'UTOE stessa le seguenti regole per le destinazioni d'uso, per gli interventi sul patrimonio edilizio, sui lotti singoli di saturazione, nelle aree di completamento e di sostituzione, in quelle costituenti spazi pubblici, di interesse comune o riservati ad attività collettive, in quelle di pertinenza urbana, fatta eccezione per le parti della precedente strumentazione urbanistica indicate nelle cartografie 1:2.000 del Regolamento Urbanistico ed elencate nell'Allegato B), per le quali vigono le relative previsioni e norme:

- se non altrimenti prescritto per singoli immobili, complessi e aree, nell'UTOE sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale, artigianale e commerciale compatibile con la residenza, direzionale e turistico-ricettiva, con esclusione delle attività industriali e delle attività che producono inquinamenti, compresi quelli acustici, e molestie alla residenza; sono inoltre escluse le attività che danno luogo ad aggravii del traffico meccanizzato **o incompatibili con le "linee di indirizzo e programmazione per il miglioramento della qualità dell'aria e rispetto al Piano di zonizzazione acustica e ad eventuali Regolamenti elaborati in sua attuazione**
- nelle aree di pertinenza urbana indicate nella cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico sono ammessi unicamente gli interventi e le destinazioni d'uso stabiliti dall'art. 10 del Titolo II;
- sul patrimonio edilizio facente parte dell'UTOE sono ammesse le regole urbanistiche di conservazione e di trasformazione indicate con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni sulla cartografia 1:2.000 del presente Regolamento Urbanistico;



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- per ciascun lotto singolo di saturazione individuato con apposita perimetrazione nella cartografia 1:2.000 del presente Regolamento Urbanistico, sono stabiliti e indicati sulla cartografia stessa la quantità edificabile, la tipologia edilizia e gli eventuali spazi pubblici, di interesse comune e riservati alle attività collettive da realizzare nel lotto;
- per ciascuna area di completamento e di sostituzione ricadente nell'UTOE, individuata nella cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico con apposita perimetrazione, con la sigla UI (Unità d'Intervento) e con numerazione progressiva, oltre alle regole generali, valgono le prescrizioni specifiche in merito alle destinazioni d'uso ammissibili, alla quantità edificabile espressa in volume, alla tipologia edilizia, alle quantità e alle caratteristiche funzionali e urbane degli spazi pubblici e di interesse comune. Il numero di alloggi indicati per ciascuna Unità d'Intervento (UI) ha carattere esclusivamente indicativo.

Art. 10 Regole urbanistiche generali per le aree di pertinenza urbana

1. Costituiscono pertinenze urbane le aree non edificate comprese nei perimetri delle UTOE destinate ad attività non insediative connesse all'adiacente abitato, alle aree di completamento e di sostituzione.
2. Il presente Regolamento Urbanistico individua nella cartografia 1:2,000 le aree di pertinenza urbana mediante apposite perimetrazioni sigle e numerazioni e ne disciplina gli usi mediante le regole generali di questo articolo.
Per ciascuna area di pertinenza urbana possono essere prescritte specifiche regole disposte nel successivo, Titolo III.
3. Fino a quando apposita variante al Regolamento Urbanistico non destinino altrimenti in parte o totalmente le aree di pertinenza urbana, dette aree possono essere utilizzate unicamente per giardini, orti, coltivazioni specializzate **ivi compresi attività floro vivaistiche**, attività sportive e ricreative, parcheggi, aree di sosta per roulotte, aree per la protezione civile, spettacoli viaggianti, circhi. I privati, le associazioni, gli enti pubblici e il Comune possono presentare in ogni tempo progetti finalizzati a tali usi. **Il Comune si riserva di consentire la realizzazione di volumetrie accessorie a tali usi nelle quantità che dovranno essere approvate in specifico progetto di fattibilità a condizione della loro eliminazione, a spese dei richiedenti, nel caso della cessazione dell'attività per la quale sono stati consentiti e ritenuti congrui.**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Art. 11 Regole urbanistiche generali per gli spazi riservati ad attrezzature, servizi, spazi ed impianti pubblici, di interesse comune e ad attività collettive e in genere per le opere di urbanizzazione di cui all'art. 37 della L.R. 1/2005 e attrezzature ed impianti di interesse generale di cui al D.I. 1444/68 (ZTO "F")

1. Per le aree riservate ad attrezzature, servizi, spazi e impianti pubblici, di interesse comune o riservati ad attività collettive e **in genere per le opere di urbanizzazione di cui all'art. 37 della L.R. 1/2005**, individuate sulla cartografia del Regolamento Urbanistico mediante apposite perimetrazioni e sigle, ovvero stabilite per le aree di completamento e di sostituzione e per i comparti produttivi nelle relative regole specifiche di area di cui al successivo Titolo III, valgono le regole generali di cui all'art. 22 e art. 24 del Capo IV del presente Titolo.
2. La decadenza delle aree di completamento, per le quali non sono stati approvati i relativi piani attuativi dopo cinque anni dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, comporta la decadenza degli spazi pubblici e di uso comune prescritti per ciascuna di esse con le regole specifiche di cui al successivo Titolo III.
Nuove previsioni di aree di completamento conseguenti a varianti del presente Regolamento Urbanistico debbono contenere spazi pubblici e di uso comune nella misura intera di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 e ai capoversi 1 e 2 dell'art. 5 del DI 1444/68. Il Comune ha comunque la facoltà di prescrivere quantità di spazi pubblici e di uso comune superiori a quelli stabiliti dal predetto DI 1444/68.
3. Il Comune e i privati possono attuare in ogni tempo trasformazioni d'uso e incrementi volumetrici e di area degli impianti, delle attrezzature e degli spazi pubblici, di uso comune e di interesse collettivo, **e delle attrezzature ed impianti di interesse generale** anche in difformità della disciplina stabilita dal presente Regolamento Urbanistico. Il Comune mediante specifici progetti e contestuali varianti del Regolamento Urbanistico di sola competenza comunale, può individuare e realizzare in ogni tempo impianti, attrezzature, spazi pubblici, di interesse comune e riservati ad attività collettive, anche in difformità dalle previsioni del presente Regolamento Urbanistico. Parimenti privati, enti, associazioni possono in ogni tempo presentare progetti e realizzare, a seguito di approvazione di varianti del Regolamento Urbanistico di sola competenza comunale, impianti, attrezzature, spazi pubblici, di uso pubblico e riservati alle attività collettive, anche in difformità alle previsioni del presente Regolamento Urbanistico.
4. Il Comune ha la facoltà in ogni tempo di modificare, **tra quelle elencate all'interno delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 37 comma 5 della L.R.**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

1/2005, e delle attrezzature ed impianti di interesse generale (ZTO "F") D.I. 1444/68, le destinazioni d'uso delle aree di cui al presente articolo previste dal Regolamento Urbanistico e di effettuare modifiche di perimetrazioni a seguito di verifiche di dettaglio. Agli edifici/o alle aree eventualmente escluse verrà attribuita una classificazione conforme a quella degli ambiti contermini.

5. **Nel caso di zone di uso pubblico e per servizi di interesse pubblico o comunale e di attrezzature ed impianti di interesse generale, individuate con una specifica destinazione, fatta eccezione per quelle destinate a attrezzature scolastiche, qualora per comprovati motivi la destinazione non sia più attuabile e/o rispondente all'interesse pubblico valgono le seguenti norme:**
- **l'intervento è subordinato all'approvazione di un progetto di fattibilità che individui le specifiche destinazioni, la percentuale di superficie utile a destinazione pubblica ed i parametri urbanistici compatibili con le esigenze funzionali del contesto e del lotto in quanto l'intervento è assimilabile alle regole urbanistiche di cui al successivo art. 24;**
 - **sono ammesse esclusivamente le destinazioni che risultano più rispondenti al contesto urbano nel quale è inserita l'area d'intervento con esclusione della funzione residenziale;**
 - **dovrà essere prevista, a carattere gratuito, una percentuale di destinazione pubblica compresa tra quelle elencate tra le opere di urbanizzazione di cui all'art. 37 della L.R. 1/2005 per un arco di tempo non inferiore ai 10 anni garantita da specifico atto.**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

CAPO II

SISTEMA AMBIENTALE PAESAGGISTICO

(territorio aperto)

Art. 12 Regole urbanistiche generali

In conformità agli obiettivi, alle strategie e agli indirizzi del Piano Strutturale, alla articolazione del sistema ambientale paesaggistico in sistemi territoriali, sub-sistemi e aree di territorio aperto, risultante dalla cartografia del presente Regolamento Urbanistico, negli articoli seguenti sono stabilite le regole urbanistiche generali per gli interventi e i progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia, la conservazione e la trasformazione del patrimonio edilizio (art. 15), i nuovi edifici rurali, gli annessi agricoli, i manufatti precari e le serre (art. 16), gli impianti pubblici e di pubblico interesse (art. 17), il suolo e le colture (art. 18).

Nel successivo Titolo III sono prescritte regole urbanistiche specifiche per le aree di territorio aperto relativamente agli interventi e alle destinazioni d'uso ammissibili, e alla disciplina paesaggistica e ambientale.

Le regole urbanistiche specifiche del territorio aperto sono articolato in quattro sistemi territoriali. A sua volta ogni sistema territoriale è articolato in aree di territorio aperto per ognuna delle quali sono individuate le destinazione d'uso congruenti. Fermo restando che non sono ammissibili nuovi edifici in aree che ne sono prive ad eccezione di quelli per usi agricoli ai sensi della LR 64/95 e successive modificazioni al fine di attuare l'obiettivo del Piano Strutturale relativo al pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente gli interventi consentiti sugli edifici e sugli aggregati, potranno prefigurare destinazioni d'uso diverse relative a porzioni di aree e/o di edifici tramite lo strumento del progetto di fattibilità. L'ammissibilità, sia in termini di tipo di destinazione d'uso che di quantità di superficie interessata, è a giudizio dell'Amministrazione Comunale che avrà quali parametri di riferimento quello della non prevalenza della diversa destinazione rispetto a quelle sopraindicate, dello snaturamento delle caratteristiche attuali, della creazione di un dosato mix di funzioni, di compatibilità del "carico urbanistico" privilegiando le funzioni legate ad una fruizione turistica.

In generale in tutte le aree di territorio aperto nelle quali è consentita la destinazione ricreativa-sportiva sono ammessi locali, pensiline ecc con funzione di accessori a tali attività delle dimensioni strettamente correlate al loro svolgimento. L'intervento è subordinato a progetto di fattibilità esteso all'intero ambito per il quale vengono richieste l'attrezzatura di supporto.

L'ammissibilità degli interventi è comunque condizionata alla conformità degli stessi alle "Linee di indirizzo e programmazione per il miglioramento della qualità dell'aria" (D.C.C. n° 16 del 22/05/06), al Piano di zonizzazione acustica



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

(D.C.C. n° 28 del 30/06/2005) e di eventuali Regolamenti elaborati in sua attuazione.

Art. 13 Regole urbanistiche generali per le aree di protezione paesaggistica, per le aree boscate e per le sponde dei corsi d'acqua, per le aree di interesse archeologico

1. Nelle aree di protezione paesaggistica sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:
 - a) fatti salvi gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio presente nel territorio aperto, disciplinati dal successivo art. 15, la nuova edificazione è ammessa esclusivamente per costruzioni necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e agrituristiche, con i seguenti vincoli e limitazioni e comunque con le tipologie, le tecniche costruttive e i materiali di cui al Regolamento Edilizio:
 - sono vietati i manufatti precari e le serre di cui rispettivamente ai comma dodicesimo e tredicesimo dell'art. 3 della L.R. 64/95 modificata con L.R. 25/97;
 - sono ammessi i trasferimenti di volume di cui alla lettera c) del secondo comma dell'art. 5 della predetta legge regionale, a condizione che il volume trasferito sia destinato all'ampliamento di manufatti esistenti o ricada sui sedimi di manufatti demoliti o dei quali si abbia comunque documentazione;
 - sono ammessi gli ampliamenti di cui al terzo comma dello stesso articolo 5;
 - sono ammessi gli ampliamenti di cui alla lettera b) del quarto comma del predetto art. 5, a condizione che costituiscano con gli edifici preesistenti un nucleo, complesso o aggregato organico, contestualizzato, per quanto possibile compatto e paesaggisticamente compatibile. Gli ampliamenti possono essere realizzati mediante corpi di fabbrica separati dagli edifici preesistenti, ma connessi stabilmente ad essi mediante elementi architettonici quali tettoie, porticati, pergolati, muri di recinzione e di delimitazione di spazi all'aperto;
 - è ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali a uso abitativo alle condizioni di cui al settimo comma dell'art. 3 della L.R. 64/95 modificata con L.R. 25/97, e degli annessi agricoli alle condizioni dei comma nono e decimo del predetto articolo, e inoltre alla condizione che sorgano in prossimità di edifici, complessi o nuclei preesistenti, in modo da formare



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

aggregati edilizi organici, contestualizzati e per quanto possibile compatti, paesaggisticamente compatibili; per tale motivo non sono ammessi edifici isolati in ambiti privi di costruzioni a cui essi possano aggregarsi;

- la sagoma dei nuovi edifici non deve determinare alterazioni morfologiche del paesaggio, né deve evidenziarsi al di sopra del profilo dei crinali, ostacolare la visibilità di sistemi arborati di pregio e di complessi edilizi di interesse architettonico e storico, alterare punti panoramici noti;
 - b) la realizzazione di nuove strade carrabili è ammessa per necessità agricole e agrituristiche, per servizi di vigilanza e di sicurezza; di norma deve essere preferito l'adeguamento della viabilità esistente;
 - c) è vietato l'attraversamento delle aree di cui al presente comma con linee aeree di alta tensione sostenute da tralicci e con tubodotti in superficie;
 - d) la realizzazione di piscine e di campi da tennis, ove ammessi, deve attenersi alle prescrizioni di cui all'Allegato D);
 - e) devono essere per quanto possibile conservate le colture tradizionali e le testimonianze significative di colture costituenti elementi di riconoscibilità e caratterizzazione paesaggistica, in particolare del paesaggio agrario;
 - f) sono vietati movimenti di terra e muri a retta in cemento armato che determinino alterazioni morfologiche;
 - g) devono essere conservati i terrazzamenti, gli insiemi vegetazionali di interesse paesaggistico, i filari di alberi, gli alberi lungo le strade e di confine, i piccoli ma significativi elementi di arredo agrario: muri di recinzione, tabernacoli, cippi;
 - h) deve essere per quanto possibile conservato l'assetto fondiario, costituito dall'ordine e dalla forma dei campi, il cui disegno presenta particolare interesse per il paesaggio agrario;
2. Nelle aree boscate vigono i seguenti vincoli:
- a) in dette aree sono ammesse esclusivamente le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, di tutela idrogeologica. Gli interventi, anche in applicazione delle disposizioni legislative regionali, debbono perseguire la manutenzione e la valorizzazione del patrimonio forestale e boschivo in relazione ai seguenti obiettivi: difesa dagli incendi, promozione dell'ambiente e del paesaggio, riassetto idrogeologico, sistemazione idraulica,



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

manutenzione dei corsi d'acqua minori, azioni culturali su giovani rimboschimenti e fitosanitari;

- b) sono vietate 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;
 - c) non sono ammessi le insegne e i cartelli pubblicitari, fatti salvi quelli per percorsi pedonali e ciclabili, i parcheggi non di servizio e la viabilità carrabile, ad eccezione di quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco e per mezzi di soccorso; sono ammesse piccole piazzole attrezzate per la sosta e il rifocillamento;
 - d) è vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali;
 - e) i proprietari delle zone boscate devono intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti, ove necessario o quando indicato e ritenuto opportuno per la salvaguardia dagli incendi, dal Corpo Forestale dello Stato e curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari.
3. Nelle aree di pertinenza (**fascia dei 10 metri**) dei corsi d'acqua, soggetti al vincolo di cui alla lettera c) dell'art. 1 della L. 431/85, vigono le seguenti prescrizioni:
- a) è fatto divieto:
 - di realizzare qualsiasi costruzione, anche a carattere temporaneo, fatta eccezione degli impianti e delle costruzioni facenti parte del sistema di monitoraggio e di controllo idrometeorologico e idropluviometrico;
 - di modificare o manomettere gli alvei, che devono essere mantenuti in condizioni di efficienza idraulica, se non per opere di regimazione idraulica disposti dalle autorità competenti;
 - di immettere rifiuti liquidi, anche di origine agricola, se non preventivamente trattati;
 - di realizzare recinzioni che costituiscano ostacolo al regolare deflusso delle acque, serre e manufatti precari, capanni e orti;
 - di costruire serre e manufatti precari.
 - b) sono ammessi parcheggi in superficie, di cui sia assicurata l'allagabilità e nei quali il suolo permeabile non risulti minore del 60% della superficie totale;



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- c) le opere spondali devono essere realizzate con terra o gabbionate o con tecniche di bioingegneria; argini in cemento o pietra sono consentiti solo in tratti urbani o in prossimità delle opere di attraversamento dei corsi d'acqua, di infrastrutture e impianti;
 - d) deve essere mantenuta e, dove necessario, ripristinata la vegetazione ripariale;
 - e) deve essere mantenuta e, dove necessario, ripristinata la viabilità d'argine, per percorsi pedonali e ciclabili.
4. Nelle aree e manufatti di interesse archeologico, vigono le seguenti prescrizioni:
- a) Aree vincolate di tipo A: sono aree assoggettate alla normativa 1089/39 per fini archeologici attinente agli elementi oggetto di ricerca, scavo, studio, conservazione e valorizzazione scientifica;
 - b) Aree indiziate di tipo B: sono aree per le quali dovranno essere effettuate le necessarie verifiche riferite sia ad una precisa perimetrazione del sito, sia all'accertamento della presenza o meno di reperti archeologici. In caso di accertamento di siti e/o reperti archeologici: i ritrovamenti saranno segnalati alla Soprintendenza Archeologica, che potrà procedere alla occupazione temporanea dell'area per la conduzione scientifica dello scavo. Prima del rilascio di ogni atto autorizzativo e comunque ogni altro intervento che comporti movimento di terra dovranno essere effettuate dall'A.C. le necessarie verifiche.

Art. 14 Regole urbanistiche generali per le aree instabili, vulnerabili all'inquinamento, sensibili, di contenimento del rischio idraulico e di protezione di pozzi e sorgenti

- 1. Tutte le aree di cui al presente articolo sono soggette alle regole urbanistiche generali di cui ai comma seguenti; tuttavia, le regole specifiche di cui al Titolo III possono stabilire per determinate aree di territorio aperto ulteriori prescrizioni e limitazioni d'uso.
- 2. Per gli interventi di natura edilizia, urbanistica e di trasformazione dell'assetto nelle aree instabili, vigono i seguenti vincoli e limitazioni d'uso:
 - a) sono individuate come aree instabili (vedi carta E – *geomorfologica*):
 - aree instabili per erosione idrica e del pendio e le aree soggette a erosione profonda e superficiale;
 - aree instabili per processi dovuti a gravità per forme di denudazione: la corona di frana, la frana di limitata estensione, le aree molto instabili per



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

franosità diffusa e le aree instabili per soliflusso generalizzato o per soliflusso localizzato;

- aree instabili per forme di accumulo e relativi depositi: il corpo di frana attiva ed il corpo di frana quiescente;
 - per instabilità dinamica e cedimenti differenziali sono individuate come aree instabili i depositi alluvionali a granulometria eterogenea, potenzialmente suscettibili di densificazione, ed i contatti tra litotipi con caratteristiche fisico - meccaniche diverse. Per instabilità dinamica di fenomeni franosi, le frane quiescenti ed i pendii con presenza di depositi detritici con pendenza media maggiore del 25% all'interno dei fenomeni franosi.
- b) per gli interventi di natura edilizia, urbanistica e di trasformazione dell'assetto nelle aree instabili, vigono vincoli e limitazioni d'uso diversificati secondo le articolazioni di caratteristica di instabilità sopra evidenziate;
- per le aree instabili di cui al primo alinea della lettera a) dovranno essere valutate le caratteristiche di instabilità delle aree interessate e dovrà essere predisposto un piano di bonifica idraulica (fossi di guardia, canalette, trincee e speroni drenanti);
 - per le aree instabili di cui al secondo alinea della lettera a) gli interventi previsti in vicinanza di 'corone di frana' dovranno essere sempre collocati al di sopra di dette evidenze, mantenendo un 'franco' la cui entità deve scaturire da una approfondita verifica di instabilità della pendice.
Per la frana di limitata estensione si rimanda a quanto previsto dal D.M. 11.3.1988;
 - per aree molto instabili per franosità diffusa o per soliflusso generalizzato, in caso di destinazioni d'intervento di natura edilizia o di trasformazioni morfologiche è prescritta una campagna geognostica approfondita per poter rilevare la natura dei terreni e lo spessore della coltre di frana, le caratteristiche fisico meccaniche della coltre e del substrato al fine di poter decidere se l'area dopo gli interventi di bonifica e consolidamento risulta idonea alla sopraddetta destinazione d'intervento;
 - per le aree instabili di cui al terzo alinea della lettera a) se ne sconsiglia l'utilizzo salvo interventi di bonifica finalizzati alla pratica agricola;
 - per le aree instabili di cui al quarto alinea della lettera a) è prescritto in caso d'intervento di qualsiasi natura che dalla campagna geognostica appositamente approntata emergano chiaramente gli elementi atti a valutare la suscettibilità di densificazione di eventuale depositi alluvionali a granulometria eterogenea. Inoltre sia dalla campagna geognostica che dal rilevamento geologico di dettaglio dovranno essere messi in evidenza i contatti tra litotipi con caratteristiche fisico - meccaniche diverse;



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- per quanto concerne i cedimenti ed i cedimenti differenziali questi dovranno essere contenuti in funzione del tipo di struttura e del tipo di fondazione secondo quanto previsto dallo stato dell'arte;
 - per quanto riguarda i contatti tra litotipi diversi si dovrà operare in modo da collocare l'intervento su terreno omogeneo;
 - circa l'instabilità dinamica per fenomeni franosi nel caso di frane quiescenti, si prescrive di realizzare lo studio e il monitoraggio dell'area oggetto d'intervento e sulla base dei risultati deciderne la fattibilità;
 - per i pendii con presenza di depositi detritici con pendenza media maggiore del 25%, in aree con fenomeni franosi, si prescrive quanto indicato per le forme ed i processi dovuti a gravità (vedi secondo alinea della lettera b)
- c) Aree ricadenti in classe di pericolosità 4 – pericolosità elevata (carta F – *pericolosità*)
In queste aree, qualsiasi nuova utilizzazione urbanistica ed edilizia, non è consentita fino a quando non siano state realizzate opere di intervento e di sistemazione per la rimozione o mitigazione del dissesto. In tal caso una nuova perimetrazione o deperimetrazione per annullamento del pericolo può essere realizzata da parte dell'Amministrazione Comunale.
Il grado di intervento sistematorio di bonifica e di consolidamento dovrà essere proporzionato ed adeguato alla tipologia della nuova forma di utilizzazione. Sono ammessi tipi di utilizzo puramente conservativi o comunque volti alla bonifica del dissesto finalizzata al recupero di spazi per verde pubblico, parchi o per pratiche agricole, comunque in condizioni di sicurezza.
- d) Aree ricadenti in classe di pericolosità 3 – pericolosità media (carta F – *pericolosità*)
In dette aree su un significativo intorno che comprenda la possibile zona di influenza del processo o del fenomeno, sono richiesti studi ed indagini geologiche e geotecniche di dettaglio che facciano da supporto ad ogni intervento volto alla utilizzazione finale dell'area.
L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.
- e) Aree ricadenti in classe di pericolosità 2 – pericolosità bassa (carta F – *pericolosità*)
In queste aree la caratterizzazione geologica e geotecnica del terreno a livello di progetto può essere ottenuta a mezzo di raccolta dati e notizie esistenti per costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

opera-terreno, che ricadono in aree stabili note (DM 11.3.88 – punto A.2, 8° e 9° capoverso).

Si applicano i contenuti del DM. 11.3.88 estesi ad un'area di congrua estensione nel caso si prevedano grandi opere.

- f) Nelle aree soggette a fenomeni di scivolamento e colamenti di terra, fango e/o detriti sono interdetti:
- l'espansione urbanistica se non integrata con opere di intervento e di sistemazione per la rimozione o mitigazione della pericolosità;
 - tutti i lavori di colmamento, escavazione e scalzamento, i quali non siano giustificati da approfondite indagini geologiche e geotecniche atte a dimostrare l'efficacia degli stessi per un'effettiva riduzione della pericolosità;
 - l'accumulo di materiali di ogni natura che non sia giustificato da approfondite indagini geologiche e geotecniche atte a dimostrare l'efficacia per un'effettiva riduzione della pericolosità;
 - la dispersione di acque sulla superficie del terreno e/o la loro infiltrazione nello stesso (con pozzi a perdere in particolare) e, comunque, ogni intervento che abbia per effetto un innalzamento del livello di falda idrica del terreno.
 - Il disboscamento, a meno che esso non sia giustificato da approfondite indagini geologiche e geotecniche atte a dimostrare l'efficacia per un'effettiva riduzione della pericolosità;
 - La demolizione di opere che svolgono una funzione di sostegno, a meno che queste non siano sostituite da altre opere con lo stesso fine, la cui stabilità deve essere assicurata in ogni fase dell'intervento.

L'ubicazione dei beni e delle attività in queste aree deve rispettare i seguenti principi, tenendo conto comunque che la prevenzione più efficace e meno costosa consiste nell'evitare le aree esposte al pericolo e che, in ogni caso, tali regole vanno esaminate in funzione del contesto locale.

Il progetto di beni e di attività future, quale sia la loro natura, deve prevedere accorgimenti di protezione e rinforzo, mediante una o più delle seguenti tecniche scelte sulla base di approfondite indagini geologiche e geotecniche:

- rinforzo della struttura;
- esecuzione di interventi di consolidamento profondi;
- rimodellamento del terreno;
- drenaggio dell'acqua;
- opere di sostegno;
- opere di rinforzo;
- protezione dall'erosione al piede del pendio.

La rete di evacuazione dei fluidi deve essere realizzata in modo da poter sopportare, senza danno, movimenti limitati della sua base e deve essere



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

oggetto di verifiche periodiche della sua funzionalità e riparata, se è il caso, in maniera da poter sopportare movimenti limitati della sua base.

- g) Nelle aree soggette a fenomeni di crollo e ribaltamento di roccia sono interdetti:
- l'espansione urbanistica sulla sommità della ripa e a partire dal suo piede verso valle, per una fascia non inferiore a 50ml., con l'obbligo di comprovare l'assenza di rischio mediante calcolo e simulazione di possibili rotolamenti e rimbalzi. Da tale verifica verrà stabilita la distanza di sicurezza o l'eliminazione del rischio con opere idonee (reti paramassi, disgaggi, chiodature, ecc.);
 - la dispersione e l'infiltrazione di acqua sulla sommità della ripa ed a partire dal suo piede verso valle, per una fascia non inferiore a 20 ml.;
 - il deposito e l'accumulo di materiale di qualunque natura sulla sommità della ripa, per una fascia non inferiore ai 20 ml.;
 - le aperture nelle facciate degli edifici, esposti verso la parete ed ubicati entro una distanza critica da questa, pari a due volte l'altezza della parete misurata fra la sommità della ripa ed il suo piede di valle.

I beni e le attività, qualunque sia la loro natura, devono essere protetti mediante opere che si riferiscono all'uso di una o più delle seguenti tecniche:

- ripulitura della parete e della scarpata con rimozione dei blocchi instabili;
 - interventi strutturali consistenti in: pilastri, contrafforti e sottomurazioni (per blocchi di volume mediamente maggiori di 1 mc.), ancoraggi, bulloni, chiodi (per blocchi di volume mediamente maggiori di 1 mc.), reti paramassi (per blocchi di volume mediamente maggiori di 1 mc.), calcestruzzo proiettato su pareti rocciose (per blocchi di volume mediamente maggiori di 1 mc.).
 - messa in opera di strutture paramassi (schermi flessibili, rigidi o in terra; dispositivi di arresto e frenatura di pietre e blocchi).
 - trattamento di superfici esposte (copertura a griglia) eventualmente anche con terrazzamento di cui si garantisca la stabilità.
 - rivegetazioni della parete con opportune essenze ed opere per la riduzione del ruscellamento superficiale.
3. Per gli interventi di natura edilizia, urbanistica e di trasformazione dell'assetto nelle aree vulnerabili all'inquinamento delle falde idriche sotterranee, vigono i seguenti vincoli e limitazioni d'uso:
- a) divieto di utilizzazione di diserbanti, pesticidi e simili nelle zone messe a coltura;
 - b) divieto di sversamento di sostanze indesiderabili da parte di attività produttive nel suolo, nei fossi, nei pozzi privati e nei piazzali e parcheggi;
 - c) opportune opere per la tenuta di cisterne e depositi interrati, ad evitare filtrazioni nel suolo di sostanze indesiderabili; opportune captazioni delle



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

sostanze pericolose sversate sulle strade; controlli della rete fognaria esistente;

- d) le nuove fognature dovranno essere alloggiare in manufatti impermeabili.

In relazione a nuove previsioni e insediamenti è vietato l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti ed anche l'autorizzazione al pascolamento intensivo ed all'allevamento dovranno costituire oggetto di specifica regolamentazione e controllo avendo cura che per i primi i quantitativi usati siano solo quelli strettamente necessari, e che per i secondi la pratica e la permanenza non siano eccessivi. Per quanto concerne le destinazioni esistenti, controlli periodici dell'acqua di falda consentiranno di verificare la compatibilità dell'uso attuale dei presidi sanitari con la qualità d'acqua nel sottosuolo.

Deroghe a queste possono essere fatte solo alle seguenti condizioni:

- Si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare comunque la previsione all'interno di tale zona;
- Vengano eseguite specifiche indagini geognostiche ed idrogeologiche che accertino situazioni locali di minore vulnerabilità intrinseca delle falde: a tal fine dovranno essere misurate le permeabilità dei livelli posti al di sopra dell'acquifero, calcolando sperimentalmente il 'tempo di arrivo' di un generico inquinante idroveicolato;
- Per opere pubbliche e/o infrastrutture di pubblica utilità e/o interesse, in seguito a specifiche indagini geologiche ed idrogeologiche finalizzate alla predisposizione di accorgimenti tali da impedire la dispersione ed il conseguente arrivo in falda di un generico inquinante idroveicolato.

4. Per gli interventi edilizi, urbanistici, di utilizzo del suolo e per i progetti di mantenimento delle condizioni fisiche e ambientali e di regimazione idraulica nelle aree sensibili e semisensibili (derivanti dagli ambiti della DCR 230/94), vigono le seguenti prescrizioni:

- a) Le aree sensibili indicate nel Piano Strutturale tra quelle desunte dalla 'Carta dello Statuto del Territorio' dal PTCP (edizione 1994), riperimstrate a seguito delle osservazioni. La nuova perimetrazione è indicata nella carta B del Regolamento Urbanistico.
- b) La classificazione e la perimetrazione delle aree sensibili possono essere soggette a variazioni a seguito di documentate argomentazioni e studi idrologico-idraulici che dimostrino l'assenza delle condizioni di rischio per eventi di piena con tempi di ritorno T 200 e T 300 anni, in conformità ai criteri di cui al cap.5 del Titolo I dello 'Statuto del Territorio' (PTCP Provincia di Firenze – edizione 1997), nonché alle direttive di cui agli artt. 4,5,6 e 7 della DCR 230/94.
- c) La disciplina e gli interventi in tali zone devono comunque essere finalizzati al mantenimento ed al miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti. Costituiscono eccezione interventi di trasformazione edilizia ed



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

urbanistica legati alla realizzazione di strutture e/o infrastrutture di pubblica utilità e/o interesse e opere pubbliche.

- d) Trasformazioni urbanistiche di altra natura dovranno discendere da valutazioni idrauliche esaurienti ai sensi della DCR 230/94 ed ai sensi del cap.5 del Titolo I dello “Statuto del Territorio” (PTCP Provincia di Firenze – edizione 1997).
- e) Le aree semisensibili derivanti esclusivamente dagli ambiti della DCR 230/94 dovranno essere assoggettate a verifica idraulica nel caso di cambiamenti morfologici. Per gli interventi edilizi e/o urbanistici vige l’obbligo di effettuare la verifica idraulica secondo i disposti della sopracitata delibera. In caso di esito negativo della verifica, per gli interventi edilizi-urbanistici, dovranno essere predisposte specifiche terapie d’intervento per la riduzione del rischio idraulico nei limiti imposti dai tempi di ritorno previsti dalla citata delibera.
- f) Per le aree censite nella “Carta Guida delle Aree sondate” allegata al progetto di Piano di Bacino del Fiume Arno, valgono e si applicano i disposti di cui all’art.4 della Del. 107/97 del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno (fino all’approvazione del Piano di bacino), al fine di tutelare l’incolumità dell’utente, per le nuove eventuali costruzioni si prescrive quanto segue:
- non dovranno essere realizzate caldaie o altri impianti tecnologici a livello di piani interrati e/o scantinati;
 - non potranno essere realizzati impianti elettrici con livello di protezione inferiore a IP 65 in piani interrati e/o scantinati;
 - è vietata la chiusura dei piani interrati con basculamenti in quanto in caso di allagamento l’apertura potrà essere impedita dalla pressione dell’acqua;
 - gli impianti elettrici dei piani interrati dovranno essere dotati di centralina di allarme per il rilevamento della presenza di acqua che tolga la tensione al piano in caso di allagamento e di dispositivo che impedisca la discesa dell’ascensore a tali piani interrati e/o scantinati;
 - poiché, in ogni caso, potrebbero verificarsi fenomeni di ristagno per ridotto funzionamento della rete drenante superficiale, i locali interrati dovranno essere impermeabilizzati, così come si dovrà provvedere a munire le rampe di accesso di paratoia opportunamente posizionata e di facile e rapida possibilità di manovra;
 - detti piani interrati dovranno essere muniti di pozzetto con pompa sollevante a livello dotata di generatore autonomo ubicato al piano terra.
- g) Le aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml.10 adiacenti ai corsi d’acqua, censiti dalla DCR 230/94, misurati a partire dal piede esterno dell’argine o, in mancanza, del ciglio di sponda, denominate ‘ambito A1’ (art. 2 comma 1.1), vengono definite ‘di assoluta protezione del corso d’acqua’. All’interno dell’ambito A1 (art.7 comma 5), “i nuovi strumenti urbanistici non dovranno prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

trasformazioni morfologiche di aree pubbliche ad eccezione delle opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, degli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché degli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza attraversamento dei corsi d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico”.

- h) Ai sensi dei disposti dell'art.7 della D.C.R. n.155 del 20.5.1997 “Direttive sui criteri progettuali per l’attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica” dovrà essere evitata la realizzazione di interventi che prevedano tombamenti di corsi d'acqua, rettificazioni e/o modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e eliminazione completa della vegetazione riparia arbustiva e arborea.
5. Per la determinazione degli interventi e per la disciplina degli usi e degli assetti nelle aree per il contenimento del rischio idraulico vigono le seguenti prescrizioni:
- a) nelle aree predette valgono le misure di salvaguardia di cui al Piano di Bacino dell'Arno, ed i disposti di cui agli artt. 1 e 2 della Del.107/97 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.
- b) Nel territorio comunale di Montelupo Fiorentino, l'Autorità di Bacino del Fiume Arno ha individuato nella “Carta degli interventi proposti per la riduzione del rischio idraulico” e nella “Carta delle aree di pertinenza fluviali disponibili per la regimazione dell'Arno e dei suoi affluenti”, una fascia “P” di prima pertinenza fluviale in sinistra idrografica del fiume Arno. In base all'art.1 della Del.107/97 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno tali zone sono sottoposte al “*vincolo di non edificazione per motivi idraulici e idrogeologici*”.
- Nelle aree “P” di prima pertinenza fluviale è vietata inoltre la realizzazione di serre anche se con strutture non fisse e di annessi agricoli in zona omogenea “E”.
6. Protezione di pozzi
- Per i pozzi pubblici e per le relative aree di salvaguardia, ancorché ricadenti oltre che nel Territorio Aperto nel Sistema Insediativo, vigono i seguenti vincoli e limitazioni:
- a) nella zona di tutela assoluta attorno a sorgenti, pozzi e punti di presa, di raggio non inferiore a ml 10.00, sono ammesse esclusivamente opere di presa e strutture di servizio. Tale area deve essere adibita esclusivamente ad opera di presa e ad infrastrutture di servizio; deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche, protetta da esondazioni di corpi idrici limitrofi.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- b) nella zona di rispetto compresa entro l'isocrona di 60 giorni dal campo pozzi, sono vietati gli interventi, le opere, le destinazioni d'uso e le attività di cui ai punti 2. – 3. – 4. dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236.

Nelle suddette zone di rispetto è comunque vietata la trivellazione di pozzi con la sola esclusione di quelli da adibirsi ad uso pubblico per reperimento di risorse idriche ad uso acquedottistico.

Le zone di rispetto, dovranno essere preservate dal degrado tramite la loro destinazione ad attività, insediamenti ed infrastrutture che non rechino pregiudizio alla risorsa idrica, nonché tramite il monitoraggio della qualità delle acque e la conservazione del territorio anche attraverso interventi di manutenzione o riassetto.

Per la gestione delle aree di salvaguardia vigono le disposizioni dell'art.13 della Legge n.36/1994 e per quanto applicabili, si richiamano le disposizioni dell'art.24 della stessa legge.

- c) nella zona di protezione compresa entro l'isocrona di 360 giorni dal campo pozzi, sono vietati lo spandimento di diserbanti, pesticidi o simili, nelle zone messe a coltura; l'inquinamento da sostanze indesiderabili utilizzate nelle attività classificate come insalubri; gli sversamenti di sostanze pericolose sulle strade; lo sversamento di sostanze indesiderabili nei pozzi privati esistenti; la creazione di pozzi irrigui.

Inoltre, dovranno essere attuate ai fini della tutela dell'esistente, verifiche della rete fognaria, della compatibilità di eventuali attività insalubri, dell'impermeabilizzazione di scoline di tratti della viabilità, delle condizioni dei pozzi privati. Dovranno inoltre essere previsti idonei sistemi di monitoraggio affinché l'eventuale fonte inquinante venga intercettata prima del raggiungimento della falda.

Mediante varianti del Regolamento Urbanistico, il perimetro delle aree di protezione potrà essere modificato, in conseguenza di modifiche alla localizzazione dei pozzi o di modifiche alle necessità quantitative dell'approvvigionamento idrico.

Art. 15 Regole urbanistiche generali per i progetti di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio nel territorio aperto

1. In adempimento di quanto disposto dagli artt. 29, 30 e 33 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, il presente Regolamento Urbanistico determina con apposita classificazione per ciascun immobile, complesso o area di patrimonio edilizio presente nel territorio aperto la regola urbanistica di conservazione e di trasformazione costituita da una o più categorie di intervento di cui all'allegato D.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Tale classificazione verrà, con specifico atto, periodicamente aggiornata sia per gli edifici esistenti che per i nuovi mediante verifica effettuata sulla base di criteri di omogeneità e coerenza con le classificazioni contermini.

2. Tale classificazione, nella cartografie del presente Regolamento Urbanistico è indicata sugli edifici e sui complessi. Quando le relative sigle compaiono su un'area, si intende che la stessa si riferisca agli edifici e ai complessi ricadenti nell'area stessa. **Sono ammesse in ogni tempo, a seguito di verifiche di dettaglio, modifiche delle perimetrazioni della classificazione rispondenti ai reali limiti di proprietà.**
3. Col presente Regolamento Urbanistico sono stabilite le seguenti regole urbanistiche per la conservazione e la trasformazione del patrimonio edilizio presente nel territorio aperto:
 - S1. *Singoli immobili e complessi edilizi di preminente interesse culturale;* conservazione dei valori storici e architettonici, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, compreso l'adeguamento funzionale e tecnologico in relazione alle destinazioni d'uso compatibili.
Categorie di intervento: a b c2 dB.4 da realizzare in corpo distaccato
 - S2. *Singoli immobili e complessi edilizi di valore ambientale e paesaggistico;* conservazione dell'impianto architettonico di valore morfologico e tipologico dell'organismo edilizio, compreso l'adeguamento funzionale e tecnologico in relazione alle destinazioni d'uso compatibili.
Categorie di intervento: a b c3 dB.4 da realizzare in corpo distaccato

Nelle parti che non presentano caratteristiche architettoniche significative dei complessi edilizi classificati S1 e S2 risultano autonome rispetto al complesso originario, a seguito di progetto di fattibilità redatto da professionista abilitato nel campo del restauro, sono ammessi intervento di ristrutturazione edilizia (dA e dA1) senza ampliamento nel caso di approvazione del progetto di fattibilità stesso.

- S3. *Singoli immobili e complessi edilizi di interesse d'insieme;* conservazione dei caratteri dell'organismo edilizio, compreso l'adeguamento funzionale e tecnologico e il limitato ampliamento.
Categorie di intervento: a b dA dA1 dA.3 dB.4 per destinazioni d'uso non agricolo – L.R. 25/97 per destinazione d'uso agricola
- S4. *Singoli immobili e complessi edilizi di riqualificazione funzionale e morfologica;* riorganizzazione funzionale, planovolumetrica e ampliamento dell'organismo edilizio.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Categorie di intervento: a b dB dB.1 dB.4 per destinazioni d'uso non agricolo
– L.R. 25/97 per destinazione d'uso agricola

Ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi inseriti nelle regole urbanistiche **S2, S3** siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture, si potrà giungere anche alla demolizione dell'edificio. Le condizioni di degrado sovraevidenziate dovranno essere certificate da apposita perizia tecnica

In riferimento agli ampliamenti volumetrici indicati nelle categorie d'intervento (vedi allegato D) per le destinazioni d'uso non agricolo è ammesso un incremento nella misura massima del 10% rispetto alle quantità stabilite dalle regole specifiche.

L'incremento sopraindicato potrà essere ammesso dal Comune o in presenza di una soluzione progettuale migliorativa negli aspetti architettonici e funzionali o **nel caso di utilizzo di caratteristiche o materiali riconducibili alla bioedilizia e/o per il perseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico che dovrà essere certificato nel rispetto delle norme vigenti in virtù dei disposti di cui alla L.R. 1/2005** La possibilità d'incremento è esclusa nella categoria dB4.

Nel caso di interventi soggetti a denuncia d'attività l'incremento è subordinato a parere preventivo e diviene ammissibile in seguito ad accoglimento favorevole da parte del Comune.

Sul patrimonio edilizio esistente non a destinazione d'uso agricola ed esclusivamente per funzione turistica-ricettiva, in alternativa agli ampliamenti di cui alle categorie sopraindicate e a quanto specificato nelle schede degli aggregati in territorio aperto, è ammesso un incremento nella misura massima di un 1/3 del volume esistente. Tale incremento è subordinato all'individuazione di esigenze dettagliatamente motivate e correlato alle caratteristiche architettoniche e tipologiche del patrimonio edilizio. Tali incrementi possono essere realizzati in corpo di fabbrica separato purchè quest'ultimo, con atto pubblico registrato e trascritto, costituisca pertinenza dell'edificio principale a cui l'incremento è riferito. La conformità dell'intervento è individuata tramite progetto di fattibilità e la sua realizzazione è comunque subordinata all'utilizzazione degli edifici esistenti in zona prefigurando gli incrementi solo nel caso che gli edifici esistenti non risultino sufficienti per le attività previste.

4. Mediante interventi diretti sono ammesse sui singoli edifici, complessi, isolati e aree, esclusivamente le categorie di intervento facenti parte delle regole urbanistiche indicate nelle cartografie 1:10.000 e 1:2.000 del Regolamento Urbanistico.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Possono essere proposte motivate e limitate modifiche delle categorie di intervento e dei relativi perimetri indicati nella suddetta cartografia, mediante la presentazione di piano di recupero e a seguito di accurati rilievi e approfondimenti storici, stilistici e statici.

Il Comune ha comunque la facoltà di prescrivere che un intervento, di cui sia stato presentato il progetto, debba essere soggetto, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, a piano di recupero.

Per gli edifici, i complessi e i manufatti mancanti sulle cartografie del Regolamento Urbanistico della indicazione della regola urbanistica è ammessa comunque la regola urbanistica S4 di cui al precedente terzo comma.

5. Per gli edifici e i complessi con destinazione d'uso agricola per i quali sono prescritte le regole urbanistiche S1 e S2 sono vietati gli ampliamenti una tantum di cui al terzo comma dell'art. 5 della L.R. 64/95, modificata con L.R. 25/97, e gli ampliamenti di cui alla lettera b) del quarto comma dello stesso articolo.

Per gli edifici e i complessi con destinazione d'uso agricola per i quali sono prescritte le regole urbanistiche S3 e S4, sono ammessi gli ampliamenti una tantum di cui al terzo comma dell'art. 5 della L.R. 64/95, modificata con L.R. 25/97 e gli ampliamenti di cui alla lettera b) del quarto comma dello stesso articolo.

Tali ampliamenti non sono cumulabili con gli incrementi volumetrici ammessi dalle categorie di intervento dA.3 e dB.1 incluse nelle regole urbanistiche S3 e S4.

I mutamenti della destinazione d'uso agricola degli immobili e complessi di cui al presente comma, facenti parte delle aziende indicate dal quarto comma lettera c) dell'art. 5 della L.R. 64/95, modificata con L.R. 25/97, sono consentiti nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse per ogni area di territorio aperto dalle regole urbanistiche specifiche contenute nel successivo Titolo III. I mutamenti di destinazione d'uso sono comunque soggetti ai disposti di cui alla L.R. 25/97.

6. Sugli immobili e complessi costituenti il patrimonio edilizio presente nel territorio aperto sono consentiti gli interventi di cui ai comma primo, secondo e terzo del presente articolo, e i mutamenti di destinazione d'uso comportati dagli interventi alle condizioni di cui ai comma primo, secondo e terzo dell'art. 5 ter della L.R. 64/95 e successive modifiche, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse in ciascuna area di territorio aperto dalle regole specifiche di cui al successivo Titolo III.
7. Nella cartografia 1:5.000 di territorio aperto, facente parte degli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, sono individuati con appositi perimetri gli aggregati rurali, per ciascuno dei quali una scheda allegata alla presente normativa contiene la descrizione del borgo e la disciplina degli assetti, degli interventi, delle sistemazioni esterne e delle destinazioni d'uso.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Gli interventi sui singoli edifici o sull'aggregato non sono in alternativa ma costituiscono due facoltà d'intervento. Gli interventi che usufruiscono dell'incremento del 20% su parti dell'aggregato sono ammessi tramite progetto di fattibilità.

Art. 16 Regole urbanistiche generali per i progetti di nuovi edifici rurali, annessi agricoli, manufatti precari e serre

1. Il presente Regolamento Urbanistico individua nella cartografia 1:5.000 le aree di territorio aperto mediante apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni, ne disciplina i contenuti, i vincoli, le prescrizioni e l'attuazione.
Ciascuna area di territorio aperta è inoltre soggetta a specifiche regole disposte nel successivo Titolo III.
2. La realizzazione di nuovi edifici rurali nelle aree di territorio aperto, attuabile esclusivamente ove è consentita dalle regole specifiche di area e con le limitazioni di cui agli artt. 13 e 14 della presente normativa per le aree considerate da detti articoli, deve conformarsi alle disposizioni di cui all'art. 3 della L.R. 64/95 e successive modifiche e al Regolamento regionale 5 settembre 1997, n. 4. Deve inoltre attenersi alle prescrizioni contenute nell'Allegato D).
3. L'installazione di manufatti precari nelle aree di territorio aperto, attuabile esclusivamente dove è consentita dalle regole specifiche di area e con le limitazioni di cui agli artt. 13 e 14 della presente normativa per le aree considerate da detti articoli, deve conformarsi alle disposizioni di cui al dodicesimo comma dell'art. 3 della L.R. 64/95 modificata con L.R. 25/97, e deve attenersi alle prescrizioni contenute nell'Allegato D).
4. La realizzazione di serre con copertura stagionale e di quelle destinate ad essere mantenute per un periodo di tempo superiore all'anno, attuabile esclusivamente dove è consentita dalle regole specifiche di area e con le limitazioni di cui agli artt. 13 e 14 della presente normativa per le aree considerate da detti articoli, deve conformarsi alle disposizioni di cui al tredicesimo comma dell'art. 3 della L.R. 64/95 e successive modifiche e all'art. 8 del Regolamento regionale 5 settembre 1997, n. 4.

Art. 17 Regole urbanistiche generali per i progetti degli impianti pubblici e di pubblico interesse

1. Gli impianti pubblici e di pubblico interesse di cui alle lettere a), b) e c) del primo comma dell'art. 13 del regolamento regionale 5 settembre 1997, n. 4 e gli impianti diversi da quelli di cui alle predette lettere, ricadenti nelle aree di protezione



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

paesaggistica, boscate e nelle sponde dei corsi d'acqua, debbono attenersi alle prescrizioni di cui al precedente art. 13, lettera f) del presente Regolamento Urbanistico.

2. Il Comune si riserva la facoltà di subordinare la realizzazione degli impianti a valutazione degli effetti ambientali.

Art. 18 Regole urbanistiche generali per gli interventi di trasformazione del suolo e delle colture

1. Gli interventi di trasformazione del suolo e delle colture ricadenti nelle aree di cui ai precedenti artt. 13 e 14, debbono attenersi alle prescrizioni stabilite negli articoli stessi. In presenza di interventi su aree di grande estensione o di notevole impatto ambientale, il Comune si riserva la facoltà di subordinare l'intervento stesso a valutazione degli effetti ambientali.

2. Le modificazioni del suolo comprendono le seguenti opere:
 - rinnovo, sostituzione e impianto del manto superficiale vegetale e non per usi non agricoli;
 - sistemazioni idrauliche e forestali;
 - casse di espansione e opere di difesa idraulica;
 - rilevati, argini, trincee, sbancamenti, opere di consolidamento e sostegno dei terreni;
 - attività estrattive;
 - deviazioni e intubazioni dei corsi d'acqua;
 - gallerie e manufatti sotterranei;
 - pozzi e serbatoi di accumulo, bacini superficiali;
 - opere per la raccolta e il trattamento dei rifiuti solidi e liquidi.

Le opere di cui sopra, oltre a ottemperarsi alle disposizioni di settore nazionali e regionali, non debbono comportare alterazioni idrogeologiche, ambientali e paesaggistiche. Il Comune può ordinarne la sospensione e il ripristino ambientale.

3. A fini ambientali, paesaggistici e di corretto uso della risorsa acqua devono essere assicurati dalla gestione territoriale pubblica e privata e da tenere presenti in particolare nella valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni colturali e della realizzazione di infrastrutture e di impianti:
 - il mantenimento del reticolo idrografico minore e agrario;
 - la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione per il riequilibrio tra zone di deposito e zone di erosione;
 - la salvaguardia delle capacità di invaso delle aree.
4. E' ammessa la formazione di laghetti funzionali alle attività agricole, il loro mantenimento e ripristino.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

CAPO III

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 19 Regole urbanistiche generali

1. In conformità a quanto stabilito dagli artt. 16, 17, 18, 19 e 26 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale il presente Regolamento Urbanistico disciplina le funzioni, l'uso e l'assetto delle infrastrutture di comunicazione viarie e ferroviarie e stabilisce le regole urbanistiche in relazione:
 - al miglioramento dei livelli di mobilità delle persone e delle merci esterni al territorio comunale, da e verso l'ambito metropolitano centrale toscano, interni al territorio comunale e di servizio agli insediamenti residenziali e produttivi ;
 - all'integrazione intermodale e alle connessioni tra trasporto individuale e collettivo in corrispondenza alla stazione ferroviaria e ad aree di parcheggio;
 - alla riduzione del traffico di transito negli insediamenti residenziali, utilizzando a tal fine la strada statale 67, convenientemente adeguata, come asse di collegamento delle UTOE del sistema Città e del polo produttivo delle Pratella, e come strada di gronda sulla quale attestare le strade provenienti dagli ambiti territoriali esterni alla Città: strade provinciali di Malmantile, Chiantigiana e Traversa di Limite, vie di San Vito, Bozzeto, della Pesa, di Pulica, di Botinaccio, Maremmana e di Viaccia;
 - all'uso e all'assetto della vecchia sede della statale, da via Gramsci a via F.lli Cervi, come strada urbana di servizio interno alla Città e come strada mercato in corrispondenza del polo produttivo della Pratella;
 - alla qualità morfologica della nuova rete stradale a servizio degli insediamenti residenziali e produttivi mediante l'applicazione delle tipologie stradali definite dal Regolamento Edilizio;
 - alla differenziazione delle strade in rapporto alle loro funzioni specifiche;
 - alla formazione di aree di parcheggio al fine di ridurre l'utilizzo a parcheggio delle strade;
 - alla formazione di reti organiche di mobilità alternativa, ciclabile e pedonale;
 - alla mitigazione degli inquinamenti atmosferici e acustici;
 - alla tutela e alla valorizzazione ambientale e paesaggistica delle strade di collina, costituenti supporto delle produzioni agricole, delle attività turistiche e ricettive, del tempo libero, del presidio ambientale; alcune delle strade, individuate dalle norme urbanistiche specifiche di cui al successivo Capo II del Titolo III, devono costituire strade parco con le caratteristiche e le modalità di intervento indicate nel comma secondo del successivo art. 20.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

2. Nel presente Regolamento Urbanistico sono indicate con apposite grafie le infrastrutture esistenti, per le quali sono stabilite le regole urbanistiche di cui al successivo art. 20, e le infrastrutture di progetto, per le quali sono stabilite le regole urbanistiche di cui al successivo art. 21. Nel Regolamento Urbanistico sono inoltre indicati i corridoi infrastrutturali, nei quali è consentita la realizzazione di opere infrastrutturali stradali a seguito di approvazione di progetti esecutivi che ne stabiliscano tracciati e la configurazione finale. La larghezza è determinata dalla sommatoria della sezione stradale, eventuale scarpata e relativa fascia di rispetto. Sono indicati i corridoi infrastrutturali relativi alle seguenti nuove strade:

- a) bretella di collegamento tra la strada statale 67 e la strada provinciale Traversa di Limite in località Fibbiana.
- b) nuovo percorso della strada provinciale limitese e collegamento con la via Gramsci in corrispondenza dell'UTOE di Montelupo vecchio e Samminiato Nuovo.
- c) nuovo svincolo di immissione sulla strada statale 67 della strada di Bozzeto e del collegamento da via Gramsci.
- d) adeguamento dello svincolo Empoli est alla SGC FI-PI-LI, posto in territorio comunale di Montelupo.
- e) **adeguamento dello svincolo di Montelupo alla SGC FI-PI-LI e complessivamente l'adeguamento e messa in sicurezza dell'intero tratto della SGC FI-PI-LI nel territorio comunale ed i progetti di nuove rotoatorie sulla SS. 67 ed in prossimità dello svincolo di Montelupo alla FI-PI-LI in conformità al progetto preliminare approvato con D.G.M. n. 98/2006.**
- f) relativo al tratto in galleria nel territorio comunale di Montelupo della linea ferroviaria metropolitana Lastra a Signa-Montelupo.

Nelle aree interessate dai corridoi infrastrutturali, in attesa dei progetti esecutivi delle opere, sono vietate nuove costruzioni e manufatti che possono ostacolare la progettazione e la esecuzione delle infrastrutture.

Per gli edifici e i manufatti esistenti nei corridoi infrastrutturali sono prescritti gli interventi di demolizione individuati nell'Allegato D) Capo III art.3 lettera f). Solo dopo l'esecuzione completa delle opere attinenti all'infrastruttura il Comune potrà stabilire mediante variante categorie di intervento specifiche per detti edifici e manufatti.

Le aree incluse nei corridoi infrastrutturali, non occupate da edifici, potranno essere utilizzate in conformità alla disciplina urbanistica di area in cui esse ricadono, a condizione che tali usi non costituiscano impedimenti alla progettazione e alla esecuzione delle opere infrastrutturali fino al completamento delle opere.

3 In merito della gerarchizzazione delle infrastrutture presenti nel territorio comunale di Montelupo il Piano di Indirizzo Territoriale fornisce la seguente classificazione:



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- a) Strada di Grande Comunicazione Firenze-Pisa-Livorno: grande direttrice regionale; di raccordo e di supporto dei sistemi territoriali locali;
- b) Strada Statale n. 67: direttrice primaria di interesse regionale;
- c) Linea ferroviaria Firenze-Pisa-Livorno: direttrice trasversale di raccordo, comprensiva del quadruplicamento Firenze-Empoli nel tratto Signa-Montelupo per collegamenti metropolitani.

In rapporto alle funzioni territoriali definite dal Regolamento Urbanistico e ai fini della determinazione delle distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori dai perimetri dei centri abitati, la viabilità esistente è così classificata ai sensi del D.L. 30.4.1992 n. 285:

- strada extraurbana principale – categoria B: SGC Firenze – Pisa - Livorno
- strade extraurbane secondarie – categoria C: strada statale n. 67, strada provinciale Chiantigiana, strada provinciale Limitese;
- strade locali – categoria F: strada provinciale di Malmantile, le strade comunali di San Vito, Bozzeto, della Pesa, di Pulica, Botinaccio, Maremmana e della Viaccia.

4. Negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico sono indicate le fasce di rispetto di dimensione rapportata alla classificazione di cui al comma precedente.
5. Il Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto. Le fasce di rispetto costituiscono la distanza minima dell'edificazione, all'interno delle quali sono consentite solo recinzioni e piantumazioni subordinate all'autorizzazione dell'ente proprietario della strada e/o dell'Amministrazione Comunale, in conformità ai disposti del nuovo Codice della strada.
All'interno del perimetro dei centri abitati nei grafici dello strumento urbanistico è indicata la distanza minima dell'edificazione rispetto al filo strada.
Nelle fasce di rispetto, che al di fuori del perimetro dei centri abitati si misurano secondo le modalità del Codice della Strada, si applicano le norme in materia di circolazione stradale e ai fini del presente Regolamento esse costituiscono sotto il profilo urbanistico il concetto di corridoio infrastrutturale nei quali possono essere eseguite modifiche e adeguamento delle infrastrutture.
6. L'ammissibilità degli interventi è comunque condizionata alla conformità degli stessi alle "Linee di indirizzo e programmazione per il miglioramento della qualità dell'aria" (D.C.C. n° 16 del 22/05/06), al Piano di zonizzazione acustica (D.C.C. n° 28 del 30/06/2005) e ad eventuali Regolamenti elaborati in sua attuazione.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Art. 20 Regole urbanistiche per il recupero e l'ammodernamento delle infrastrutture

1. Gli interventi di manutenzione, ammodernamento e adeguamento della viabilità nel territorio aperto, corrispondente al sistema paesaggistico ambientale di cui al precedente Capo II, non devono alterare i valori ambientali e paesaggistici esistenti; in presenza di situazioni di degrado tali interventi debbono proporsi prioritariamente il recupero e la riqualificazione ambientale e paesaggistico mediante opere da inserire nei progetti degli interventi.

2. Le strade che costituiscono supporto delle attività turistiche, ricettive e di tempo libero in territorio aperto, e i connessi percorsi di trekking o simili, mediante interventi di iniziativa pubblica e privata definiti da un piano guida comunale, costituiranno strade-parco che saranno attrezzate con aree di sosta, di ristoro e di parcheggio, particolarmente nei punti di interesse panoramico e in prossimità di beni culturali e paesaggistici.

Gli interventi potranno prevedere la conservazione o la sostituzione delle recinzioni e degli accessi delle residenze private e delle strutture turistiche e ricettive, in modo da migliorare l'ambiente, adeguandoli a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio e/o dall'Allegato D.

Le aree di passeggio e di picnic di notevole frequenza pubblica saranno dotate di spazi di parcheggio esterni alle aree, di piccoli chioschi di ristoro e di servizi igienici.

I servizi e le attrezzature delle strade parco saranno di norma realizzati e gestiti dai privati a seguito di convenzione disciplinante la realizzazione e la gestione.

3. Per la trasformazione del tratto della strada statale 67 in corrispondenza del polo produttivo della Pratella in strada mercato il Comune predisporrà un progetto guida al quale si adegueranno gli interventi in margine ad essa.

Il progetto dovrà distinguere il traffico di transito da quello di servizio agli insediamenti produttivi commerciali, direzionali e residenziali e prevedere fasce di parcheggi distinte dalle carreggiate di transito e di servizio; dovranno essere previsti inoltre percorsi ciclabili, pedonali e cortine arboree.

4. In considerazione delle funzioni affidate dal presente Regolamento Urbanistico alla strada statale 67, di relazione tra le parti costituenti la Città e di questa con il polo produttivo della Pratella e di recepimento della viabilità proveniente dal territorio aperto, il Comune predisporrà, di concerto con l'ANAS, un progetto guida al quale si adegueranno gli interventi in margine ad essa.

Il progetto prevederà corsie di servizio sul lato adiacente alla Città, da Samminiatello vecchio a San Quirico, percorsi ciclabili e pedonali, cortine arboree.

Gli interventi nelle Unità di Intervento (UI) 2, 3, 5, 10, 18 e 14, nelle aree di attrezzature pubbliche e di uso pubblico e in quelle produttive turistiche e



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

commerciali, adiacenti alla strada statale 67 sul lato verso la Città, anche se non prescritto dalle relative regole specifiche di cui al Capo I del Titolo III devono realizzare le previsioni del progetto guida; comunque devono realizzare percorsi pedonali e ciclabili e cortine arboree a difesa dal rumore e per la sistemazione paesaggistica delle aree comprese tra la strada statale e gli insediamenti. Detti interventi devono inoltre assicurare la fattibilità di corsie di servizio, mediante arretramenti delle recinzioni nei tratti indicati dal Comune al momento della valutazione del progetto di fattibilità di cui al quinto comma dell'art. 8.

5. In considerazione delle funzioni affidate dal presente Regolamento Urbanistico alla vecchia sede della strada statale 67 nel tratto tra Samminiatello vecchio e San Quirico, in corrispondenza delle Unità di Intervento (UI) e delle aree soggette a regola urbanistica T10, di cui al precedente art. 6, se non altrimenti prescritto dalle regole specifiche, nelle aree pubbliche e di interesse pubblico e comunque in corrispondenza di trasformazioni edilizie e urbanistiche che consentano arretramenti dalla strada, il Comune potrà richiedere la formazione di percorsi di servizio e di parcheggi in modo da evitare l'utilizzo diretto della strada esistente per servizio dei nuovi insediamenti e attrezzature.
Al fine di ridurre l'uso a parcheggio della vie Gramsci, Caverni e F.lli Cervi, il Comune potrà richiedere che nelle ristrutturazioni edilizie totali, nella nuova edificazione in corrispondenza dei lotti singoli di cui al precedente art. 7, e nelle trasformazioni degli usi degli edifici da residenziale a commerciale direzionale e produttivo, si prevedano parcheggi pertinenziali, anche in aree interne e cortili.

Art. 21 Regole urbanistiche per i progetti di nuove infrastrutture

1. Per le nuove infrastrutture viarie di cui al successivo Capo III del Titolo III il presente Regolamento Urbanistico indica sulla cartografia 1:5.000 e 1:2.000 appositi corridoi infrastrutturali disciplinati dal precedente art. 19, comma 2.
2. Le nuove infrastrutture viarie devono, per quanto possibile, insistere su segni del territorio e tracciati di viabilità che non abbiano interesse storico, e accostarsi a infrastrutture esistenti in modo da ridurre il consumo di suolo e costituire fasci di comunicazione; devono inoltre rispettare l'assetto fondiario.
3. Nel territorio aperto, costituente il sistema paesaggistico ambientale di cui al precedente Capo II, esterno al sistema insediativo, tutti gli interventi di costruzione di nuova viabilità e di trasformazione consistente di viabilità esistente, quali l'ampliamento di carreggiate, la realizzazione di caselli, e compresa la formazione di attrezzature tecnologiche e di servizio, si deve perseguire la mitigazione dell'impatto ambientale, con particolare riguardo agli inquinamenti atmosferico, idrico e acustico. Si deve inoltre assicurare il soddisfacente inserimento paesaggistico delle nuove opere.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Ai fini del soddisfacimento di quanto stabilito dal precedente capoverso, per le nuove opere, anche se non soggette a valutazione di impatto ambientale, il Comune può richiedere studi e verifiche di carattere ambientale e paesaggistico.

In particolari situazioni territoriali individuabili dal Comune saranno da preferire tracciati incassati o semincassati, ovvero, se ciò non è possibile, si prevederanno argini in terra, laterali alla nuova infrastruttura; in ogni caso si realizzeranno cortine arboree e arbustive.

Devono inoltre essere assicurati sottopassi per l'attraversamento della microfauna, in particolare nei punti di intersezione con corridoi ecologici.

- 4 I percorsi storici residui devono essere conservati, indicati con apposita segnaletica e inclusi in circuiti di informazione culturale; il Comune stabilirà con i privati, nelle cui proprietà ricadono detti percorsi, apposite convenzioni per la conservazione e la valorizzazione e per la disciplina della frequentazione pubblica.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

CAPO IV

**SISTEMA DEGLI SPAZI E IMPIANTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO O DI
INTERESSE COLLETTIVO E ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI
INTERESSE GENERALE**

Art. 22 Regole urbanistiche generali

1. In conformità agli obiettivi, alle strategie e agli indirizzi del Piano Strutturale, alla suddivisione del territorio comunale in sistemi territoriali, sub-sistemi, unità territoriali organiche elementari (UTOE) e aree di territorio aperto, risultanti dalla cartografia del presente Regolamento Urbanistico, nei comma seguenti e nei successivi articoli 23 e 24 sono stabilite rispettivamente le regole generali, le regole per i progetti di conservazione e di trasformazione delle attrezzature, dei servizi, degli spazi pubblici e di interesse comune esistenti, e per i progetti di quelli nuovi.

Le attrezzature, i servizi e gli spazi pubblici e di interesse comune corrispondono alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al comma 5 dell'art. 37 della L.R. 1/2005. Le attrezzature ed impianti di interesse generale corrispondono alle ZTO "F" del D.I 1444/68.

Nel successivo Titolo III sono prescritte le regole specifiche nei sistemi e nei subsistemi, nelle UTOE e nei comparti produttivi.

2. Gli spazi di cui al presente articolo sono individuati con apposite perimetrazioni, retinature, sigle e numerazioni negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, ovvero sono stabiliti mediante le regole specifiche di cui al Titolo III per ogni lotto di saturazione, area di completamento, area di sostituzione e comparto produttivo. Nel primo caso la posizione e la forma degli spazi risultano dalla cartografia, e devono considerarsi prescrittive; nel secondo caso la posizione e la forma degli spazi, di cui sono stabilite con le regole specifiche esclusivamente la superficie e la destinazioni d'uso, devono essere precisate dal progetto di realizzazione del lotto, dell'area di completamento, dell'area di sostituzione, del comparto produttivo.
3. Gli spazi di cui al presente articolo individuati nella cartografia del Regolamento Urbanistico con apposite perimetrazioni, retinatura, sigle e numerazioni, decadono ai sensi del quarto comma dell'art. 28 della L.R. 5/95, dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento stesso.
4. Il dimensionamento degli spazi pubblici e di uso comune, costituente allegato delle presenti regole e facente parte delle prescrizioni del Regolamento Urbanistico, è stato stabilito in osservanza degli standard di cui al DI. 1444/68.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Le quantità parziali e quella totale non possono essere ridotte. E' ammessa la riduzione della superficie di uno spazio o la sua totale eliminazione a condizione che venga reperita una uguale quantità di spazio a distanza limitata.

Nel caso che l'attuazione degli spazi delimitati negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico comportino modifiche delle perimetrazioni, disciplinate dal successivo art. 24, a seguito delle quali risultino riduzioni della superficie dello spazio interessato, la variazione non può eccedere il 5% della superficie stessa

5. Se non altrimenti stabilito nelle regole specifiche riguardanti le aree di completamento e di sostituzione, si intende che gli spazi denominati piazza, giardino e parcheggio, per esse prescritti, corrispondono alle aree di cui alle lettere c) e d) del secondo comma dell'art. 3 del DI 1444/68.
Agli spazi di parcheggi pubblici debbono essere comunque aggiunti quelli privati conseguenti all'osservanza della L. 122/89.
6. Gli spazi di cui al presente articolo individuati con apposite perimetrazioni, retinature, sigle e numerazione corrispondono alle seguenti aree e zone definite dal DI. 1444/68:
 - aree destinate alle attrezzature scolastiche (art. 3, lettera a);
 - aree destinate alle attrezzature di uso comune (art. 3, lettera b);
 - aree destinate a giardini e spazi verdi per il gioco, il riposo, il tempo libero e lo sport di base (art. 3, lettera c);
 - aree destinate a parcheggi pubblici (art. 3, lettera d);
 - zone per impianti ed attrezzature di interesse generale:
 - F1, parchi urbani;
 - F2, attrezzature sanitarie e ospedaliere;
 - F3, attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - F4, polo sportivo;
 - F5, servizi generali e impianti tecnologici;
 - F6, cimiteri;
 - F7, circhi, spettacoli viaggianti, fiere, mercati, aree per protezione civile di cui alla L. 225/92, centro prevenzione incendi;
 - F8, musei, osservatorio astronomico;
 - F9, impianti per la distribuzione carburanti;
 - F10, area per cassa di espansione;
 - F11, canile sanitario.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

L'attuazione degli spazi di cui al presente comma è soggetta alle regole contenute nell'art. 24.

7. In riferimento al dimensionamento dei parcheggi destinati alla “sosta di relazione” di cui all’art. 10 delle Direttive Regionali n° 233/99 viene specificato quanto di seguito indicato:

a). **Ai fini della programmazione urbanistica commerciale e per i cambi di destinazioni d’uso degli edifici già esistenti occorre prevedere parcheggi in misura pari agli spazi previsti dallo strumento urbanistico vigente in applicazione del D.I. 1444/68, più gli spazi destinati alla sosta stanziale di cui alla L. 122/89, più gli spazi destinati alla sosta di relazione di cui all’art. 10 delle Direttive di cui alla Deliberazione C.R. 233/99.**

b). **In riferimento alla D.C.C. n° 28 del 4/7/2002 avente per oggetto “indirizzi di programmazione commerciale in sede fissa” si rispecifica il dimensionamento della sosta di relazione di cui alle Direttive Regionali 233/99 articolando il dimensionamento in maniera differenziata per singole parti del territorio secondo le perimetrazioni riportate nella cartografia allegata e secondo le seguenti tipologie:**

- **esercizi di vicinato vic (fino a 250 mq di superficie di vendita)**
- **media distribuzione md* (fino a 400 mq di superficie di vendita)**
- **media distribuzione md (da 400 mq a 2500 mq di superficie di vendita)**

- **nell’ambito da Samminiatello a viale Centofiori (indicato nell’allegato grafico col numero 1)**

esercizi di vicinato	vic = 0 mq/mq
media distribuzione	md*= 0 mq/mq
media distribuzione	md = 1,5 mq/mq
area Colorobbia-Vas	vic = 0,2 mq/mq
	md*= 0,6 mq/mq
	md = 1,5mq/mq

- **nell’ambito in fregio alla SS 67 (indicato nell’allegato grafico col numero 2 nel quale viene inglobato anche il comparto DAT 2 in prossimità dello svincolo di Empoli est)**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

esercizi di vicinato	vic = 0,2 mq/mq
media distribuzione	md* = 0,8 mq/mq
media distribuzione	md = 1,5 mq/mq

- **nelle restanti parti del territorio comunale (indicato nell'allegato grafico col numero 3)**

esercizi di vicinato	vic = 0,2 mq/mq
media distribuzione	md* = 0,6 mq/mq
media distribuzione	md = 1,5 mq/mq

Art. 23 Regole urbanistiche per i progetti di conservazione e trasformazione degli spazi pubblici e di interesse comune e per le attrezzature ed impianti di interesse generale

1. Gli spazi esistenti costituiscono un patrimonio di notevole valore per gli insediamenti; per essi devono essere perseguiti la conservazione e, ove necessario, la riqualificazione e il recupero.
2. E' vietata la riduzione della superficie degli spazi di cui al presente articolo, eccezionalmente ammissibile a condizione che sia reperita nelle vicinanze una uguale quantità di superficie e **fatto salvo quanto disposto al comma 5 dell'art. 11.**
3. Nuove costruzioni da individuare negli spazi di cui al presente articolo sono ammissibili in quanto congrui alla destinazione in osservanza alle regole di cui al successivo art. 24; in questo caso si dovrà comunque limitare la riduzione delle superfici libere esistenti, particolarmente se sistemate a giardino.
4. Mediante interventi pubblici e privati, e particolarmente in occasione di ristrutturazioni totali e di ristrutturazioni urbanistiche, si procederà sistematicamente al recupero delle aree degradate o residuali e dei cortili in condizione di abbandono destinandoli a giardini, parcheggi, piccole piazze, di uso pubblico e condominiale.
Nel riassetto della rete stradale esistente, di servizio degli insediamenti residenziali, se ne utilizzerà una parte per ampliare i percorsi e le aree pedonali, per ricavare piccoli spazi alberati di sosta, piste ciclabili, parcheggi pertinenziali di limitata superficie.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Art. 24 Regole urbanistiche per i progetti di nuovi spazi pubblici e di interesse comune e per le attrezzature ed impianti di interesse generale

1. L'attuazione delle attrezzature, dei servizi, degli impianti e degli spazi pubblici, di interesse comune o riservati ad attività collettive (**opere di urbanizzazione di cui al comma 5 dell' art. 37 L.R. 1/2005**) e delle attrezzature ed impianti di **interesse generale (ZTO "F" del D.I. 1444/68)** di cui al presente Capo IV del Titolo II, è soggetta esclusivamente alla normativa di settore. **Le eventuali nuove costruzioni realizzate in tali spazi saranno ammissibili in quanto congrui per destinazione e per caratteristiche architettoniche ed ambientali e obbligatoriamente dovranno soddisfare in tutto o in parte una progettazione improntata sulla bioedilizia ivi compreso il riutilizzo della risorsa idrica.**

2. Gli spazi individuati sulla cartografia del Regolamento Urbanistico con apposite perimetrazioni e retinature, e le attrezzature, i servizi e gli impianti in essi previsti, possono essere attuati dal Comune, dagli Enti competenti e dai privati mediante interventi diretti **a seguito di approvazione di specifico progetto di fattibilità.**

È data facoltà di ammissibilità di destinazioni di carattere privato ivi comprese le attività direzionali nelle aree oggetto di previsioni di spazi pubblici e di attrezzature di interesse comune alle seguenti condizioni:

- Tali destinazioni dovranno configurarsi come non prevalenti all'interno dell'area adibiti a spazi pubblici. È individuato in ogni caso che le destinazioni a carattere privato non potranno superare la quantità di un 1/3 rispetto alle destinazioni complessive;
- La quantità massima ammissibile a carattere privato (1/3) sarà verificata in riferimento al parametro urbanistico prevalente nell'area (o volume o sup. terr. o sup utile a seconda dei casi);
- Il tipo di destinazione ad uso privato è ammessa dal Comune, a seguito di specifico progetto di fattibilità, in riferimento alle attività che risultano più rispondenti alle esigenze della collettività e del contesto urbano nel quale è inserita l'area d'intervento ;

Relativamente alle aree destinate a giardini e spazi verdi per il gioco, il riposo, il tempo libero e lo sport di base (art. 3, lettera c), si specificano le destinazioni, i soggetti dell'intervento ed i tipi e modalità di intervento:

- a) Destinazione: le aree a verde pubblico sono destinate alla conservazione o alla creazione di giardini pubblici, campi da gioco e relative attrezzature sportive di base, strutture per attività sportive e/o per il tempo libero.
- b) Soggetti dell'intervento: Enti pubblici, società sportive e soggetti privati.
- c) Tipi e modalità d'intervento: Qualunque nuova costruzione o attrezzatura che sia a servizio del pubblico potrà essere eseguita dall'Amministrazione



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

comunale, che potrà operare anche per singoli interventi nel rispetto della destinazione di area.

Nel caso di caso di società sportive e/o soggetti privati ogni eventuale intervento dovrà essere proceduto:

- da uno studio accurato dell'intera area (Piano di utilizzo complessivo), che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale;
- dall'approvazione del progetto esecutivo;

dalla stipula di una convenzione che regoli modalità e tempi di costruzione, criteri d'uso della attrezzatura richiesta, nonché ogni rapporto tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto richiedente, compresa l'eventuale cessione del terreno o dell'impianto al Comune con tempi e modi da definirsi caso per caso.

3. Gli spazi, le attrezzature, i servizi e gli impianti, comprese le strade, prescritti dalle regole specifiche, di cui al Titolo III, nei lotti di saturazione, nelle aree di completamento, nelle aree di sostituzione e nei comparti produttivi, per essere attuati devono far parte dei progetti di lotto, di area e di comparto, nei quali ricadono.

Essi devono essere realizzati contestualmente all'attuazione del lotto, dell'area di completamento o di sostituzione, del comparto produttivo.

4. Gli spazi pubblici e di uso comune prescritti per le aree di completamento e di sostituzione non debbono essere collocati in posizioni marginali o essere eccessivamente frazionati; possibilmente si assicurerà la loro continuità spaziale con le aree condominiali e private, recintate con siepi basse; essi debbono costituire il centro delle relazioni funzionali e morfologici dell'insediamento. Sono da preferirsi piazze lastricate e giardini di forma compatta, circondati dagli edifici, con netta separazione dalle aree di parcheggio e almeno su un lato non delimitati da strada di traffico. Particolare attenzione progettuale si deve porre alle condizioni di sicurezza dei bambini e degli anziani, e alla difesa dai rumori. Lo spazio deve essere reso funzionale mediante arredamento, attrezzi di gioco, panchine, fontanella.

Il Comune può stabilire accordi con gli abitanti dell'insediamento per la manutenzione degli spazi pubblici, di uso pubblico o comune; con tali accordi può essere stabilita la chiusura del giardino nelle ore notturne.

5. Le aree degli spazi pubblici non utilizzate dalle attrezzature debbono essere mantenute a giardino, con possibilità di frequentazione pubblica nelle ore diurne.
6. E' opportuno che gli spazi pubblici, di uso collettivo e comune costituiscano sistemi continui, collegati tra loro da percorsi pedonali e ciclabili.
7. Le zone per "cassa di espansione" F10, individuate da apposito segno grafico in cartografia sono destinate a cassa di espansione dei corsi d'acqua con funzione di regimazione idraulica e laminazione delle piene: esse sono assoggettate a



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

inondazioni periodiche e controllate e troveranno attuazione mediante un insieme coordinato di opere idrauliche da eseguirsi a cura delle amministrazioni competenti.

Ad interventi completati le aree non impegnate da opere idrauliche, potranno essere utilizzate per coltivazioni agricole nei limiti e con i vincoli di cui al punto seguente e concorrere in questo caso alla determinazione della dimensione aziendale, ai fini dell'applicazione della vigente normativa per le zone a prevalente destinazione agricola. Potranno altresì essere destinate ad uso pubblico sulla base di specifici progetti per l'utilizzazione ed il recupero ambientale, predisposti da parte della Pubblica Amministrazione.

Qualora le aree non impegnate da opere idrauliche, vengano utilizzate per attività agricole, è vietata la realizzazione di opere che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazione, quali nuove costruzioni e manufatti anche a carattere precario, recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre anche a carattere stagionale, piattaforme e simili, opere che comportino modifiche planoaltimetriche del terreno o impermeabilizzazione dello stesso. Nelle zone destinate a cassa di espansione lungo il fiume Pesa non sono altresì ammesse, per motivi di tutela delle risorse idriche, perforazioni di pozzi privati ad uso irriguo.

Sono ammessi unicamente:

- interventi di regimazione idraulica;
- coltivazioni diverse da quelle esistenti, con il divieto all'uso di pesticidi o diserbanti o comunque di sostanze che possano provocare inquinamenti idrici;
- interventi sui terreni agricoli di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati a miglioramenti fondiari, quando non eccedano dalle normali operazioni agronomiche e non modifichino l'utilizzazione e l'attuale sistemazione idraulico-agraria del suolo con i vincoli e le limitazioni di cui al presente punto.

Qualora più restrittive, si applicano le normative vigenti in materia di vincoli e prescrizioni sul rischio idraulico.

Le zone sono totalmente soggette ad esproprio per pubblica utilità da parte delle Amministrazioni competenti sulla base dei piani particellari di esproprio facenti parte degli specifici progetti per la realizzazione delle opere idrauliche e per l'utilizzazione ed il recupero ambientale, predisposti da parte della Pubblica Amministrazione.

8. Per le aree “morfologicamente idonee ad eventuale utilizzo per interventi di mitigazione del rischio idraulico” il Regolamento Urbanistico prescrive vincolo di inedificabilità, compresi annessi, serre, depositi e simili fino a quando specifici studi di verifica idraulica effettuati sul Fosso Grande di Sammontana e sul Rio di Cortenuova escludano la necessità di tale previsione.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

TITOLO III

REGOLE URBANISTICHE SPECIFICHE DI AREA

CAPO I

SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 25 Sistema territoriale della piana d'Arno

Il sistema territoriale della piana d'Arno comprende le unità territoriali organiche elementari (UTOE) di Camaioni (UE 1), Samminiatiello vecchio (UE 2), Samminiatiello nuovo (UE 3), Montelupo vecchio (UE 4), Montelupo nuovo (UE 5), Erta-Ambrogiana-S. Quirico-La Torre (UE 6), Fibbiana (UE 7), Citerna (UE 8), Castellucci (UE 9), Sammontana nuova (UE 10), Ponterotto (UE 11) e il polo produttivo Le Pratella.

Le relative norme di carattere strutturale sono contenute negli artt. 8 e 16 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, quelle di indirizzo e i parametri di gestione negli artt. 23, 24, 33, 35, 42, 44 e 47 di detta Normativa.

Gli interventi, le opere urbanistiche ed edilizie e i progetti nelle parti del sistema insediativo ricadenti nel sistema territoriale della piana d'Arno, debbono conformarsi alle regole urbanistiche generali di cui al precedente Capo I del Titolo II e alle regole urbanistiche specificate di seguito.

Nei comma che seguono sono prescritte per ogni unità territoriale organica elementare compresa nel sistema territoriale della piana d'Arno e per il polo produttivo Le Pratella, le destinazioni d'uso ammissibili, le regole specifiche di intervento sul patrimonio edilizio, e quelle riguardanti i lotti singoli di saturazione, le aree di completamento e di sostituzione, le aree per attrezzature, servizi, spazi ed impianti pubblici, di interesse comune e riservati alle attività collettive.

1. Camaioni (UE 1)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 47 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Camaioni, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l'UTOE stessa:

- nelle aree di completamento individuate con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni nella cartografia 1.2000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II, le seguenti prescrizioni:

- a) UI 1 area residenziale a Camaioni, di forma rettangolare con estensione lungo il lato meridionale della strada statale 67; è compresa tra la zona produttiva sulla sinistra e un piccolo nucleo di edilizia residenziale di recente realizzazione sulla destra. L'intervento, di completamento dell'abitato di Camaioni, prevede villini a prosecuzione dell'adiacente tipologia edilizia per una quantità orientativa di 7 alloggi.
- destinazioni d'uso: esclusivamente residenziale
 - volume: mc. 4.500
 - tipologia edilizia: villini
 - spazi pubblici e di interesse comune: piazza parcheggio e giardino della superficie minime di mq. 1.200, da cui dipartirà un percorso pedonale di collegamento con la soprastante chiesa.
- nei singoli lotti edificati di totale ristrutturazione (T10) perimetrati ed indicati con apposita sigla e numerazione nella cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente capo I, titolo II, valgono le seguenti prescrizioni:
- T10.ca lotto compreso tra la linea ferroviaria e la SS 67 occupato attualmente da capannoni industriali. Al fine di un più corretto sistema insediativo dell'abitato di Camaioni in tale lotto si individua come destinazioni congrue quelle residenziali –commerciali.
- fa parte dell'UTOE di Camaioni un'area produttiva, perimetrata nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico e individuata con apposite sigla **D1**, disposta lungo la strada statale 67, a occidente dell'abitato residenziale; l'area è praticamente satura, i complessi produttivi vi sono stati costruiti negli anni Settanta ad esclusione di un nuovo lotto individuato precedentemente pertinenza urbana.

Per l'area D1 vigono le seguenti regole specifiche:

- destinazioni d'uso: artigianale, commerciale, direzionale, la superficie direzionale e commerciale non può superare il 50% della superficie utile **ad eccezione di comparti dove, subordinato ad uno specifico progetto di fattibilità teso ad una riqualificazione urbana con una congrua dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, potrà essere richiesta e resa ammissibile una destinazione prevalentemente o totalmente commerciale.**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- limiti di edificabilità:
 - rapporto di copertura: 50%
 - altezza massima: ml. 12
 - distanza minima dai confini: ml. 6
 - distanza tra fabbricati: ml. 10 o in aderenza
 - spazi pubblici: DI 1444/1968, art. 5
 - superficie permeabile: 30% della superficie fondiaria

- nel nuovo lotto lungo l'intera fascia di rispetto stradale dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico.

- categorie di intervento sugli edifici esistenti: edifici a prevalente funzione residenziale: sono consentiti gli interventi di cui alla categoria T6, di cui al precedente art. 6; è ammesso il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a produttivo con i limiti di edificabilità di cui alla precedente lettera b).

- **il complesso "Arco del Cielo" è individuato quale attrezzatura pubblica in quanto centro a carattere sociale per i diversamente abili e come tale integra gli spazi di cui al D.I. 1444/68 ed è quindi soggetta esclusivamente alle normative di settore.**
Tale attrezzatura sostituisce integralmente la previsione di lotto edificabile a fini residenziali per mc 2000 individuata nel Regolamento urbanistico vigente.

2. Samminiatello vecchio (UE 2)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 42 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Samminiatello vecchio, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l'UTOE stessa:

- nelle aree di sostituzione perimetrata e indicate con apposite sigle e numerazioni nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II, le seguenti prescrizioni:
 - a) UI 3 area di sostituzione di insediamento industriale (Bitossi Grès) a Samminiatello vecchio, di forma irregolare, compresa tra la piazza dell'Orcio e la strada statale 67. Costituisce un intervento di sostituzione di notevole interesse strategico in quanto allontana attività incompatibili con la residenza e concorre alla riqualificazione funzionale e morfologica dell'abitato. Si ammettono tipologie edilizie diverse, salvo



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

che per il fronte su piazza dell'Orcio che deve essere costituito da villini a schiera; la quantità orientativa di alloggi è di 62 unità. All'interno dell'area deve essere realizzata una strada di penetrazione che consenta il futuro collegamento con la strada statale 67; il tracciato esecutivo e le caratteristiche tecniche saranno definiti nel progetto di fattibilità di cui al precedente art. 8. Devono inoltre essere realizzati e spazi pubblici a piazza, giardini e parcheggi nelle quantità indicate di seguito. In prossimità della strada statale debbono essere previste aree verdi con barriere antirumore costituite da masse vegetazionali, anche per costituire una decorosa sistemazione paesaggistica lungo la strada statale.

- destinazioni d'uso: residenziale; artigianale-commerciale compatibili con la residenza
 - volume: mc. 25.000
 - tipologia edilizia: sono ammessi tutti i tipi edilizi; il fronte su piazza dell'Orcio deve essere realizzato con villini a schiera;
 - spazi pubblici e di interesse comune: piazza, giardini e parcheggi della superficie non minore di mq. 2.500; tratto interno all'area della strada di collegamento con la strada statale 67.
- nei singoli lotti edificati di totale ristrutturazione (T10) perimetrati ed indicati con apposita sigla e numerazione nella cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente capo I, titolo II, valgono le seguenti prescrizioni:
- T10 sa 1 lotto di sostituzione di fabbricati industriali (Corradini)
 - T10 sa 2 lotto di sostituzione di fabbricati industriali (Brogioni)

Le due aree a Samminiatello vecchio risultano di forma pressoché rettangolare, comprese tra via Gramsci a nord e la strada statale 67 a sud. La rimozione degli edifici produttivi contribuirà all'obiettivo della riqualificazione urbana dell'abitato di Samminiatello vecchio, stabilito dal Piano Strutturale. Lo spazio verde fino alla strada statale conterrà un percorso pedonale e barriere di contenimento dell'inquinamento acustico proveniente dalla statale, costituite da masse di alberi; dovrà essere ben sistemato a verde in modo da assicurare la qualità paesaggistica lungo la strada stessa.

Destinazione d'uso: residenziale; commerciale e artigianale compatibile con la residenza.

Fermo restando che sarà il progetto di fattibilità ad individuare la volumetria compatibile con le esigenze funzionali la volumetria complessiva dei due interventi non dovrà superare quella già individuata nell'ex UI 2 (mc 9300)



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- T10 sa 3 lotto compreso tra via Gramsci e la linea ferroviaria occupato attualmente da attività di autotrasportatore.
Destinazione: residenziale
È prescritta la realizzazione lungo la via Gramsci di parcheggi pubblici e allargamento sede stradale

 - T10 sa 4 lotto di sostituzione di fabbricati industriali (Lotti)
 - T10 sa 5 lotto di sostituzione di fabbricati industriali (Nival)
- Le due aree sono di forma irregolare, adiacente alla linea ferroviaria, in parte sul retro di vecchio nucleo. Costituiscono un intervento di sostituzione importante per la riqualificazione dell'abitato.
Destinazioni d'uso: residenziale; artigianale-commerciale compatibili con la residenza.
Fermo restando che sarà il progetto di fattibilità ad individuare la volumetria compatibile con le esigenze funzionali la volumetria complessiva dei due interventi non dovrà superare quella già individuata nell'ex UI 4 (mc 6000).

3. Samminiatiello nuovo (UE 3)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 42 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Samminiatiello nuovo, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l'UTOE stessa:

- nelle aree di sostituzione individuate con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II, le seguenti prescrizioni:
 - a) UI 5 area di sostituzione di insediamenti industriali a Samminiatiello nuovo. E' un intervento di sostituzione di notevole valore funzionale e morfologico per la riqualificazione di Samminiatiello; infatti, l'allontanamento delle attività produttive rimuove usi incongrui con il circostante tessuto residenziale e costituisce occasione per reperire una nuova strutturazione degli spazi pubblici. **E' ammessa la presentazione di due distinti progetto di fattibilità di cui uno relativo al comparto Colorobbia e l'altro all'ex Vas.**
Relativamente all'ex Vas potrà essere previsto un intervento di sostituzione edilizia che fa salvi gli allineamenti precostituiti sulla viabilità ad eccezione della parte che deve essere demolita per la realizzazione della nuova viabilità di collegamento con via Pavese.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Per quanto riguarda Colorobbia fermo restando che sarà il progetto di fattibilità a definire la strutturazione dell'insediamento è da preferirsi la formazione di un sistema di piazze, anche interne all'area, racchiuse da edifici di disegno unitario. Tale strutturazione dovrà correlarsi ed individuare un disegno organico con le nuove piazze che si stanno definendo nelle zone limitrofe.

In riferimento alla convenzione stipulata nel 2003 nei termini di validità della stessa (2013), preso atto della complessità della riconversione del comparto, resta valida l'ammissibilità di un riuso per attività né nocive né moleste, con esclusione di destinazioni legate all'attività produttiva Colorobbia, di porzioni di edifici presenti nel comparto Colorobbia. L'ammissibilità è subordinata ad una verifica di congruità delle funzioni proposte in riferimento a quelle che risultano più rispondenti al circostante tessuto insediativo in modo da configurarsi quali elementi anticipatori della definitiva riqualificazione urbana che si raggiungerà con l'attuazione completa degli interventi nei comparti Colorobbia- Vas.

- destinazioni d'uso: **commerciale, direzionale, ricettiva culturale, museale, di rappresentazione e formazione professionale inerenti le attività svolte negli originari opifici presenti nel contesto, artigianato di servizio, residenza. L'eventuale quota residenziale non potrà risultare prevalente rispetto alla volumetria ammessa**
- volume: mc. 55.000
- tipologia edilizia: edifici in linea, palazzine, edifici a corte
- spazi pubblici e di uso comune: nelle quantità risultanti dal soddisfacimento degli standard in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Nel caso di presentazione di progetti di fattibilità separata tra Colorobbia e Vas si individua , in riferimento alle attuali consistenze, che in generale è attribuito al comparto Colorobbia l'82% e al comparto Vas il 18% della volumetria ammessa.

- nei singoli lotti edificati di totale ristrutturazione (T10) perimetrati ed indicati con apposita sigla e numerazione nella cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente capo I, titolo II, valgono le seguenti prescrizioni:
 - T10.4 lotto compreso tra la linea ferroviaria e via Gramsci occupato attualmente da capannoni industriali. La rimozione degli edifici produttivi costituisce un obiettivo strategico per la riqualificazione urbana e per la realizzazione di una viabilità di attraversamento che



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

consenta di non gravare il centro storico dal traffico proveniente dalla s.p. Limitese. Nel piano attuativo dovrà essere progettata la strada, indicata di massima nella cartografia 1:2.000, per l'attraversamento del lotto da via Pavese verso il sottopasso FF.SS. previsto dall'Accordo preliminare con le ferrovie per il quadruplicamento della linea Firenze Empoli.

4. Montelupo vecchio (UE 4)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 42 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Montelupo vecchio, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l'UTOE stessa, fatta eccezione dell'ambito interessato dal vigente piano del centro storico per il quale vigono le relative norme, le seguenti regole per le destinazioni d'uso, e per gli interventi sul patrimonio edilizio, sui lotti singoli di saturazione, nelle aree costituenti spazi pubblici, di interesse comune o riservati ad attività collettive, in quelle di pertinenza urbana:

- se non altrimenti prescritto per singoli immobili, complessi e aree, in specifico dal piano per il centro storico, nell'UTOE di Montelupo vecchio sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 9;
- nelle aree di pertinenza urbana indicate nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico sono ammessi unicamente gli interventi e le destinazioni d'uso stabiliti dall'art. 10 del Titolo II;
- sul patrimonio edilizio facente parte dell'UTOE di Montelupo vecchio, ad eccezione di quello ricadente nel piano del centro storico per il quale vigono le prescrizioni del piano particolareggiato stesso, sono ammesse le regole urbanistiche di conservazione e di trasformazione indicate con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni sulla cartografia 1:2.000 del presente Regolamento Urbanistico.

Relativamente al complesso ex Cinema Excelsior ai fini di un suo più congruo e completo utilizzo è ammessa l'articolazione su più piani e fermo restando una funzione pubblica al piano terra per ufficio turistico, sala espositiva ecc., le destinazioni ai piani superiori potranno essere a carattere privato ed il tipo di destinazione è ammessa dal Comune, a seguito di specifico progetto di fattibilità, in riferimento alle funzioni che risultano più rispondenti al contesto urbano nel quale è inserita l'area d'intervento.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

5. Montelupo nuovo (UE 5)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 42 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Montelupo nuovo, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l'UTOE stessa, fatta eccezione per le parti della precedente strumentazione urbanistica incluse nel Regolamento Urbanistico e indicate nella cartografia 1:2.000, per le quali vigono le relative previsioni e norme:

- nelle aree di completamento perimetrare e indicate con apposite sigle e numerazioni nella cartografia 1:2000 del presente Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II, le seguenti prescrizioni:
 - a) UI 7 Vasta area fronteggiante il palazzo comunale e la sede dell'USL, attualmente occupata dal campo sportivo e da un grande parcheggio. Già fatta oggetto di una progettazione che costituiva variante al piano allora vigente, verrà rielaborata una nuova strutturazione che prevede una diminuzione di superficie coperta di oltre il 15%. E' evidente l'interesse urbano di questo intervento, sia per i suoi aspetti funzionali che per quelli morfologici; costituirà, assieme al vicino insediamento posto alle spalle del palazzo comunale, il nuovo centro di Montelupo. Per questo motivo l'elemento fondamentale dell' UI 7 è la previsione di spazi pubblici comprendenti piazza, giardini e parcheggi; la quantità orientativa degli alloggi è indicata in 90 unità. Tale strutturazione porterà ad un nuovo disegno urbano con un asse viario di collegamento tra via Europa e via L. da Vinci con configurazione di viale e comunque dotato di ampi marciapiedi; tutti i fabbricati previsti lungo questo viale dovranno avere la stessa altezza di gronda e dovrà essere posto in relazione il verde pubblico dell'area con quello dell'insediamento Osteria di fuori.
 - destinazioni d'uso: residenziale; direzionale, e commerciale, nella misura del 20% della volumetria totale
 - volume: mc. 51.000
 - tipologia edilizia: edifici in linea e edifici a corte
 - spazi pubblici e di interesse comune: piazza, giardini e parcheggi della superficie complessiva non minore di mq. 9.700; strada di collegamento di via Europa con via Leonardo da Vinci.
- nelle aree di sostituzione indicate con apposite perimetrazioni sigle e numerazioni nella cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico; oltre alle



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II le seguenti prescrizioni:

- a) UI 6 area di sostituzione di fabbricato industriale (Mancioli) a Montelupo Nuovo, di forma trapezoidale, prospettante per un lato sul viale Umberto I e sull'altro su via R. Caverni. L'intervento può concorrere efficacemente alla riqualificazione funzionale e morfologica del viale di accesso al complesso monumentale dell'Ambrogiana. E' opportuna un'edificazione a carattere urbano che consenta, al piano terra, di ottenere una buona permeabilità pedonale tra le due strade, con spazi interni a giardini; la quantità orientativa degli alloggi è indicata in 33 unità.
- destinazioni d'uso: residenziale, commerciale-artigianale compatibile con la residenza
 - volume: mc. 11.500
 - tipologia edilizia: edifici in linea
 - spazi pubblici e di interesse comune: giardini e parcheggi della superficie non minore di mq. 1.300
- nei singoli lotti edificati di totale ristrutturazione (T10) perimetrati ed indicati con apposita sigla e numerazione nella cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente capo I, titolo II, valgono le seguenti prescrizioni:
- T10.6 lotto trapezoidale compreso tra viale Umberto I° e via Caverni in prossimità dell'incrocio con viale Centofiori, attualmente occupato da un impianto di carburante e notevoli volumetrie per rimessaggio auto. L'intervento di ristrutturazione urbanistica contribuirà ad una riqualificazione urbana: si dovrà prevedere un edificio con tipologia in linea ad uso residenziale e commerciale, con portico ad uso pubblico al piano terra; inoltre la progettazione dovrà consentire una permeabilità pedonale tra viale Centofiori ed il viale Umberto I°.
 - T10.7 piccolo lotto di forma quadrata all'angolo tra via Caverni e la prevista viabilità di penetrazione all'area retrostante il Palazzo comunale, attualmente occupato da un impianto di carburante per il quale è previsto lo spostamento. Si prevede un edificio con tipologia in linea ad uso residenziale e commerciale al piano terra per una volumetria massima di 2.000 mc. fermo restando il rispetto degli altri requisiti urbanistici di carattere generale per gli interventi T10 indicati nell'art.6 comma 4.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

6. Erta-Ambrogiana-S. Quirico-La Torre (UE 6)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 42 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Erta-Ambrogiana-S. Quirico-La Torre, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l'UTOE stessa:

- **aree a parco urbano con connesse attrezzature a carattere sociale e di interesse generale e polo scolastico Torre – San Quirico.**
 - **Nell'area a nord della nuova viabilità (via del Parco) a fronte dell'attuale previsione di due aree distinte per opere di urbanizzazione e attrezzature ed impianti di interesse generale di cui una individuata quale estensione del verde urbano ed un'altra per attrezzature scolastiche è prevista una progettazione organica che abbia come criterio guida quello di caratterizzarsi come “polo scolastico e di attrezzature a carattere sociale e di interesse generale all'interno di verde urbano”. Per l'attuazione delle attrezzature scolastiche e a carattere sociale e di interesse generale valgono le normative di settore e quanto disposto all'art. 24 del presente Regolamento. Per il verde dovrà essere prevista preferibilmente una sua utilizzazione connessa alle attrezzature insediate e al contesto urbano limitrofo.**
- nelle aree di completamento individuate con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II, le seguenti prescrizioni:
 - a) UI 9 area residenziale a La Torre, della forma a L su piazza della Torre e lungo via Bagnoli, della superficie di circa mq. **12.000**; costituisce intervento a completamento dell'edilizia disposta attorno alle piazze Serafini e della Torre. Si prevedono prevalentemente villini isolati e/o a schiera o in serie prospicienti via Bagnoli e piazza della Torre **con quantità orientativa di 8 complessi edilizi**, con spazio pubblico a parcheggio **lungo via Bagnoli e via della Chiesa**. Devono essere osservati arretramenti di ml. 5,00 da via Bagnoli e di ml. 15,00 da via della Torre. Le recinzioni su strada e su piazza devono essere uguali per tutti i lotti.
All'interno della lottizzazione dovrà essere previsto un percorso di collegamento tra via della Chiesa e le aree a verde urbano con connesso nuovo polo di attrezzature. L'approvazione del progetto di fattibilità è condizionata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

il quale si assume formale impegno a trasferire in proprietà del Comune le aree di due lottizzanti geometricamente rappresentate al catasto terreni nei fogli di mappa n° 10 da porzione delle particelle n° 1867 e 1999 destinate dal Regolamento Urbanistico a verde urbano con connesso nuovo polo attrezzature a nord della via del Parco.

- destinazioni d'uso: esclusivamente residenziale
 - volume: mc. **7200**
 - tipologia edilizia: villini isolati, a schiera, in serie, edifici in linea
 - spazi pubblici e di interesse comune: parcheggio con connesso marciapiede della superficie non minore di mq. 1400
- b) UI 12 area residenziale a S. Quirico, di forma grossolanamente rettangolare, lungo via Giordano Bruno fino all'incrocio con via F.lli Cervi, della superficie di circa mq. 11.500. Intervento di contenuto completamento, costituito da un limitato numero di ville di quantità orientativa indicata in 3/4 a prosieguo della tipologia esistente di fronte allo sbocco di via delle Trecciaiole; pertanto è prescritto l'arretramento delle ville da via Giordano Bruno di non meno di m. 25. La strada stessa, per tutto il fronte dell'area di intervento, deve essere allargata di m. 2.50 in modo da costituire un parcheggio continuo a servizio delle nuove residenze; deve inoltre essere realizzato un marciapiede alberato della stessa lunghezza del parcheggio.
- destinazioni d'uso: esclusivamente residenziale
 - volume: mc. 3.000
 - tipologia edilizia: ville
 - spazi pubblici e di interesse comune: allargamento di m. 2.50 di via Giordano Bruno per tutto il tratto fronteggiante l'area di intervento e formazione di marciapiede alberato per la stessa lunghezza; in considerazione del carattere insediativo dell' UI 12. Giardini e parcheggi per una superficie non minore di mq 550
- c) UI 13 area residenziale di forma irregolare a San Quirico, compresa tra via di Citerna, via F.lli Cervi e la strada statale 67. Una prima parte è posta alle spalle del borgo omonimo, in angolo tra via F.lli Cervi e via di Citerna, e ha aspetti di degrado specialmente per la presenza di numerosi annessi. La seconda parte è costituita da terreni liberi da costruzioni che si affacciano con due brevi tratti su via F.lli Cervi, mentre un lato di consistente estensione coincide con la strada statale. L'intervento si propone per un verso la riqualificazione del nucleo esistente mediante un piano d'insieme che preveda il risanamento degli annessi e degli edifici, una limitata nuova edificazione residenziale e la formazione di accessi carrai alle strade circostanti, senza dar luogo a traffico di transito, e di spazi liberi di aggregazione sociale interni al borgo. Nella restante parte



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

dell' UI si realizzerà un completamento residenziale dotato di spazi pubblici.

L'UI13 è suddiviso in due comparti individuati nella cartografia 1.2000 del Regolamento Urbanistico; l'attuazione è soggetta alle seguenti regole specifiche di comparto:

- comparto 1
 - destinazioni d'uso: residenziale, artigianale-commerciale compatibile con la residenza
 - volume: mc. 8.000
 - numero alloggi: 16
 - tipologia edilizia: villini a schiera e in serie
 - spazi pubblici e di interesse comune: giardino-parcheggio della superficie minima di mq. 2400

- comparto 2

In tale area appositamente perimetrata è consentito il riordino con integrazioni dei locali accessori-box auto che per addizioni disorganiche si sono venuti ad individuare nell'area. Tramite un progetto di fattibilità, eventualmente articolato in comparti saranno definite.

- aree a verde-orto di pertinenza degli edifici
- aree a parcheggio privato eventualmente coperte
- aree sulle quali è consentito un incremento volumetrico per locali accessori fino al doppio delle volumetrie accessorie attualmente esistenti condizionato alla loro demolizione.

Tale previsione sostituisce integralmente la destinazione a fini residenziali per mc 3500 individuata nel Regolamento Urbanistico vigente.

- d) Nell'UTOE è presente l'attrezzatura ricettiva Tonio di completamento D5c. Si tratta di un ampio lotto trapezoidale compreso tra la SS.67, la linea ferroviaria e via I° maggio; l'area è occupata attualmente da un singolo complesso edilizio di grosse dimensioni con attività di ristorante, albergo e discoteca.

E' ammesso un incremento volumetrico di 4.000 mc. **L incremento è subordinato alla redazione di un progetto di fattibilità relativo a tutto il comparto che tenda ad una organica riqualificazione dell'area dove sono ammesse le destinazioni commerciali, ricettiva e direzionale.**

Sarà il progetto di fattibilità ad individuare nel dettaglio le destinazioni tra quelle sopraspesificate privilegiando un mix di funzioni con particolare cura delle sistemazioni esterne ed in particolare della vegetazione a filtro della SS 67. Dovrà essere



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

mantenuto il 40% di area permeabile; non sono consentite altezze superiori all'edificio esistente.

- nelle aree di sostituzione individuate con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico, oltre le regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) IU 8 area di sostituzione di insediamento industriale (VAE), di forma rettangolare all'angolo tra via Don Mazzolari e via F.lli Cervi, della superficie di circa mq. 8500. L'ubicazione di questo intervento è di particolare delicatezza progettuale in quanto si trova in prossimità di spazi liberi e di complessi di alto valore storico e architettonico. Il contesto è stato compromesso da alcuni edifici di modeste dimensioni ma molto vicini all'Ambrogiana; l'intervento di sostituzione ne dovrà tener conto ai fini di un loro migliore inserimento. Per gli stessi motivi è necessario che l'altezza dei nuovi edifici sia posta in relazione ai vicini monumenti; comunque non si devono superare i 9.50 metri all'imposta della gronda e si adotteranno coperture a padiglione senza soprastanti volumi tecnici. La quantità orientativa degli alloggi è indicata in 40 unità.
 - destinazioni d'uso: residenziale; commerciale-artigianale compatibili con la residenza
 - volume: mc.15.000
 - tipologia edilizia: edifici in linea e a corte dell'altezza massima di m. 9.50
 - spazi pubblici e di interesse comune: piazza, giardino, parcheggio della superficie non minore di mq. 2000 ; percorsi pedonali
 - b) UI 10 area di sostituzione di insediamento industriale (Etrusca) a San Quirico, di forma quadrata, compresa tra via F.lli Cervi, via di Citerna, la nuova strada statale 67 e, sul lato orientale, un quartiere residenziale di recente attuazione. Ha la superficie di circa mq. 17.300. Costituisce completamento dell'adiacente quartiere, di cui è evidente conclusione e del quale ripeterà la tipologia edilizia e il posizionamento dei fabbricati attorno a piccole piazze sistemate a giardino e parcheggio. A questo fine deve essere previsto il prolungamento di via Eugenio Montale fino a via di Citerna. La fascia di terreno dove vige il divieto di edificazione, in quanto rientrante nel vincolo di rispetto della strada statale, deve essere destinata a verde pubblico e condominiale e a parcheggio pubblico e condominiale, con doppio filare di alberi lungo la statale. La quantità orientativa degli alloggi è indicata in 125 unità.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- destinazioni d'uso: residenziale; artigianale-commerciale compatibili con la residenza
 - volume: mc. 48.000, di cui non oltre il 90% residenziale
 - tipologia edilizia: edifici in linea e palazzine
 - spazi pubblici e di interesse comune: piazzette sistemate a giardino e parcheggio al centro dell'area, lungo la strada di collegamento di via Eugenio Montale con via di Citerna; fascia di terreno lungo tutto il lato fronteggiante la strada statale 67, della larghezza di m. 20.00 da utilizzare a parcheggi alberati e a verde pubblico e condominiale. La superficie degli spazi pubblici non deve comunque essere minore di mq. 5.000, salva una maggiore quantità per destinazioni d'uso commerciale e direzionale
- c) UI 11 area di sostituzione di insediamento industriale (Lux) a La Torre, di forma pressoché rettangolare, col lato orientale lungo via del Corso, della superficie di circa mq. 11.800. Intervento di notevole interesse per la riqualificazione funzionale e morfologica dell'abitato in cui è inserita l'industria, per la rimozione di fattori dequalificanti e di disturbo alla residenza, per il reperimento di spazi pubblici e di interesse comune. Si ritiene opportuno disporre la nuova edilizia, di quantità orientativa degli alloggi indicata in 62 unità, con un fronte continuo lungo via del Corso in modo da riproporre la morfologia urbana de 'La Torre', come si vede nel fabbricato che costeggia l'Arno. L'edificio in angolo tra via del Corso e via della Torre sarà mantenuto. Deve essere realizzato uno spazio pubblico a giardino e parcheggio pubblico nella parte superiore dell'area. Devono inoltre essere previsti percorsi pedonali di collegamento con il nucleo storico.
- destinazioni d'uso: residenziale; commerciale; direzionale; artigianale compatibile con la residenza
 - volume: mc. 25.000
 - tipologia edilizia: edifici in linea e a corte, lungo via del Corso dell'altezza prescritta di m. 9,50
 - spazi pubblici e di interesse comune: piazza giardino e parcheggio pubblico della superficie non minore di mq. 3.000
- nei singoli lotti edificati di totale ristrutturazione (T10) perimetrati ed indicati con apposita sigla e numerazione nella cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente capo I, titolo II, valgono le seguenti prescrizioni:
- T10.9 Area di forma rettangolare all'incrocio tra via f.lli Cervi e via Don Mazzolari, attualmente occupata da un capannone ad uso commerciale. L'intervento costituirà una riqualificazione urbana ed è soggetto alle seguenti specifiche prescrizioni: destinazione d'uso residenziale, altezza



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

massima 7,00 ml., dovrà essere lasciato libero lo spazio prossimo agli originari piloni in pietra posti sui viali di accesso alla Villa Medicea.

- T10.8 Area di forma triangolare tra la via F.lli Cervi, la FF.SS. ed il PEEP Erta, attualmente occupata da un capannone ad uso produttivo-commerciale. L'intervento costituirà una riqualificazione urbana ed è soggetto alle seguenti specifiche prescrizioni:
destinazione d'uso residenziale-direzionale, altezza massima m.9, volume massimo mc. 5.000

7. Fibbiana (UE 7)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 42 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Fibbiana, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l'UTOE stessa:

- **spazi ed impianti pubblici**
Nell' area fronteggiante il parcheggio pubblico di via degli Orti nell'area perimetrata dal Regolamento Urbanistico quale pertinenza urbana in conformità a quanto indicato all'art. 10 comma 3 si prevede realizzare un area destinata a giardini e spazi verde per il gioco, il riposo e il tempo libero. Tale destinazione che è da intendersi strategica per il popolato abitato di Fibbiana costituisce un incremento della dotazione degli standard pubblici rispetto a quanto precedentemente indicato nel Regolamento Urbanistico.
- nelle aree di completamento individuate con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II, le seguenti prescrizioni:
 - a) **UI 15 area residenziale di completamento a Fibbiana. L'intervento è strategico rispetto alla definitiva strutturazione della parte occidentale dell'abitato ed a tal fine risulta opportuno che sia inserita nella proposta anche l'area prevista dal Regolamento Urbanistico per attrezzature di interesse comune con la quale si raggiunge una superficie d'intervento di circa 27.000 mq. L'intervento consente inoltre, a seguito della realizzazione del nuovo tratto di via delle Draghe, di definire urbanisticamente l'area originariamente indicata come corridoio infrastrutturale nel tratto tra via del Piano ed il prolungamento di via del Campo. Connessi all'intervento sono il prolungamento di via del Campo, la realizzazione di sottoservizi ed asfaltatura del nuovo tratto di via**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

delle Draghe, la predisposizione di un area per la realizzazione di attrezzature di interesse comune, la realizzazione di un'ampia area a parcheggio anche a supporto dell'adiacente zona sportiva. Si prevede una prevalente tipologia a villino, isolato a schiera od in serie articolata in lotti per ciascuno dei quali dovrà essere richiesto un unico permesso di costruire.

L'approvazione del progetto di fattibilità è condizionata alla sottoscrizione di un atto specifico con il quale si assume formale impegno a trasferire in proprietà del Comune le aree dei lottizzanti destinate a verde pubblico di fronte al parcheggio di via degli Orti (vedi comma precedente) e all'ampliamento dell'adiacente zona sportiva di Fibbiana.

- **destinazione d'uso: residenziale**
 - **volume: mc 12.400**
 - **tipologia: prevalente tipologia a villini isolati a schiera o in serie**
 - **viabilità: realizzazione del prolungamento di via del Campo fino al nuovo tratto di via delle Draghe realizzazione dei sottoservizi ed asfaltura del nuovo tratto di via delle Draghe, marciapiedi, pubblica illuminazione ecc.**
 - **spazi pubblici interni all'unità d'intervento: verde minimo mq 2000; parcheggi minimo mq 600**
 - **spazi pubblici esterni all'unità di comparto: parcheggio per mq 3000 (realizzazione e cessione), area per attrezzature per una superficie minima di mq 1600 (solo predisposizione);**
- b) UI 16 area di limitata superficie di forma a L, con un affaccio su via delle Croci, di mq. 6.500, adiacente a insediamento di edilizia residenziale a villini isolati di cui ripeterà assetto e tipologia edilizia, per una quantità orientativa di alloggi indicata in 12 unità. Deve essere previsto uno spazio pubblico da utilizzare a giardino e parcheggio.
- **destinazioni d'uso: esclusivamente residenziale**
 - **volume: mc. 4.200**
 - **tipologia edilizia: villini isolati**
 - **spazi pubblici e di interesse comune: area di verde e parcheggio pubblici della superficie minima di mq. 1.000.**
- c) UI 17 piccola area di forma rettangolare, all'angolo tra via Cristiano Banti e via delle Croci, della superficie di circa mq. 4.500. Costituisce intervento di completamento del vicino insediamento di edilizia residenziale pubblica, con una quantità orientativa di alloggi indicata in 24 unità.
- **destinazioni d'uso: esclusivamente residenziale,**
 - **volume: mc. 8.400**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- tipologia edilizia: edifici in linea
 - spazi pubblici e di interesse comune: aree di verde pubblico e di parcheggio pubblico della superficie non minore di mq. 1.600.
- d) UI 18 area residenziale di forma triangolare ubicata all'inizio dell'abitato di Fibiiana, all'incrocio tra via delle Croci, via F.lli Cervi e la statale Tosco-Romagnola, della superficie di circa mq. 15.500. E' da considerarsi completamento dell'adiacente nucleo di condomini residenziali, di cui riprenderà la tipologia, la quantità orientativa di alloggi è indicata in 25 unità un ampio parcheggio. E' importante che questo parcheggio sia di buon disegno urbano, con l'ausilio di aree alberate a contenere lo spazio pubblico. Della volumetria totale ammessa, costituita in parte dal riuso dei volumi esistenti da sottoporre a ristrutturazione urbanistica facendoli partecipare al progetto generale, il 30% può essere destinato a funzioni commerciali e direzionali. I fabbricati prospettanti la strada statale 67 debbono essere arretrati di almeno m. 20.00.
- destinazione d'uso; residenziale; commerciale e direzionale nel limite del 30% del volume progettato
 - volume: mc. 13.000, comprensivo dei fabbricati esistenti, da ristrutturare integralmente o da demolire e ricostruire in armonia con il progetto esteso a tutta l'area
 - tipologia edilizia: palazzine e edifici in linea
 - spazi pubblici e di interesse comune: giardino e parcheggio della superficie non minore di mq. 4.000
- nei singoli lotti edificati di totale ristrutturazione (T10) perimetrati ed indicati con apposita sigla e numerazione nella cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente capo I, titolo II, valgono le seguenti prescrizioni
- T10 fi area a forma di quadrilatero. Costituisce intervento di riqualificazione edilizia con eliminazione di volumetrie incongrue e sostituzione con complesso edilizio con caratteristiche similari a quelle contermini;
- nelle aree di sostituzione individuate con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni nella cartografia 1: 2000 del Regolamento Urbanistico, oltre le regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II, valgono le seguenti prescrizioni:
- e) UI 14 area di sostituzione di complessi industriali a Fibiiana (SVAT), di forma grosso modo rettangolare con il lato maggiore della lunghezza di



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

circa 240 metri lungo la strada Tosco-Romagnola e un lato minore costituito da via del Ponte Nuovo. La ristrutturazione urbanistica dell'area è di rilevante valore per la riqualificazione dell'abitato di Fibiiana, ma anche ai fini della costituzione di una struttura commerciale e direzionale relazionata alla sottostante zona industriale delle Pratella e alla formazione della Strada Mercato. A motivo di quest'ultima previsione è necessario che l'intervento assuma una precisa e riconoscibile immagine; pertanto parte della volumetria ammessa deve costituire un fabbricato continuo, parallelo alla strada Tosco-Romagnola, separato da questa da una striscia di spazio pubblico della profondità di m. 20.00 e dell'intera lunghezza di questo lato dell'area. Questa striscia comprenderà per successive linee parallele a partire dalla strada statale: un filare di alberi, un parcheggio, una strada di servizio e un marciapiede, in modo da costituire un controviale. Il piano terreno del fabbricato sarà preferibilmente destinato ad attività commerciali e terziarie. Il progetto prevederà inoltre il miglioramento di via del Ponte, da riportare comunque sulla strada di servizio parallela alla Tosco-Romagnola, in modo eliminarne l'incrocio con la strada statale. L'UI 14 è suddivisa in due comparti individuati con apposite perimetrazioni nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico; l'attuazione è soggetta alle seguenti regole specifiche di comparto:

- comparto 1
 - destinazioni d'uso: commerciale; direzionale; turistico-ricettivo, alloggi di servizio e di vigilanza
 - volume: mc. 16.000
 - tipologia edilizia: edificio in linea lungo la strada statale; sul retro sono ammessi tutti gli altri tipi edilizi
 - spazi pubblici e di interesse comune: verde pubblico e parcheggi pubblici nella misura minima di mq.80 per ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento; l'edificio in linea fronteggiante la strada statale deve essere arretrato di almeno m. 20.00, per costituire parcheggio, strada di servizio e marciapiede
 - superficie permeabile: 30% della superficie fondiaria
 - l'attuazione degli interventi di sostituzione è subordinata ad approvazione di piano attuativo

- comparto 2
 - destinazioni d'uso: commerciale; direzionale; alloggi di servizio e vigilanza
 - volume: mc. 12.000
 - tipologia edilizia: edificio in linea lungo la strada statale; sul retro sono ammessi tutti gli altri tipi edilizi



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- spazi pubblici e di interesse comune: verde pubblico e parcheggi pubblici nella misura minima di mq.80 per ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento; l'edificio in linea lungo la strada statale deve essere arretrato di almeno m. 20.00 per costituire parcheggio pubblico, strada di servizio e marciapiede
- superficie permeabile: 30% della superficie fondiaria
- l'attuazione degli interventi di sostituzione é subordinata ad approvazione di piano attuativo

8. Citerna (UE 8)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 45 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Citerna, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l'UTOE stessa:

- nelle aree di completamento individuate con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico, oltre le regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) UI 19 area residenziale a Citerna, di forma quadrata, servita da via della Costituzione; confina sul lato orientale con la linea ferroviaria, su quello settentrionale con la strada statale Tosco-Romagnola. E' un intervento di completamento del piccolo nucleo di Citerna, la quantità orientativa degli alloggi è indicata in 20 unità. La fascia di terreno compreso tra la statale Tosco-Romagnola e via della Costituzione deve essere destinata a verde e parcheggi, con filare di alberi lungo la strada statale. Questo terreno può essere utilizzato per gli interventi della Protezione Civile.
 - destinazioni d'uso: esclusivamente residenziale
 - volume: mc.8.000
 - tipologia edilizia: edifici in linea, villini a schiera
 - spazi pubblici e di interesse comune: zone di verde pubblico e di parcheggi della superficie minima di mq. 4.000, compresa l'area tra la strada statale 67 e via della Costituzione.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

9. Castellucci (UE 9)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 51 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Castellucci, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l'UTOE stessa, oltre a quanto stabilito dall'art. 9, le seguenti regole:

per le consistenti aree produttive in essa presenti sono previsti, in alternativa, il proseguimento delle attività produttive ovvero la loro sostituzione, subordinata ad approvazione di progetto di fattibilità, con destinazioni d'uso diverse, specificate per ciascun comparto:

- a) area produttiva – commerciale: **D4**
l'area produttiva - commerciale comprende vari fabbricati industriali degli anni '70 e '90; é in gran parte ubicata al centro dell'UTOE, tra la via Maremmana e il rio Sammontana, mentre altre parti si trovano a oriente della via Maremmana.
L'area é suddivisa in cinque comparti, perimetrati e indicati con sigle e numerazioni nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico, per i quali valgono le seguenti regole comuni:

- destinazioni d'uso: produttiva industriale **a basso impatto ambientale** e commerciale; nei limiti delle necessità dei singoli complessi produttivi e commerciali e al servizio di questi sono ammessi uffici, sale per mostre, magazzini, spazi coperti per riparo automezzi, serbatoi, depositi, laboratori di ricerca ed analisi e quant'altro concerne il processo produttivo e le esigenze commerciali. Sono escluse le industrie ad alto rischio e quelle insalubri di 1.a classe. Sono sempre ammessi edifici e attrezzature di carattere ricreativo e assistenziale e in genere di servizio. E' consentita una abitazione per il personale di custodia per ogni complesso industriale e commerciale del volume massimo di mc. 400. La realizzazione di superfici di vendita è consentita a condizione che vengano reperiti all'interno del lotto le relative aree di parcheggio di cui al DI 1444/1968. La restante parte di spazi pubblici potrà essere monetizzata.

Destinazioni d'uso diverse da quelle sovradescritte potranno essere ammesse previo progetto di fattibilità. L'ammissibilità, sia in termini di tipo di destinazione d'uso che di quantità di superficie interessata, è a giudizio del Comune che avrà quali parametri di riferimento quello della non prevalenza della diversa destinazione rispetto a quelle sopraindicate, dello snaturamento delle caratteristiche del comparto, della creazione di un dosato mix di funzioni, di compatibilità del "carico urbanistico".



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- procedure di attuazione: sono consentiti interventi diretti fino alla totale ristrutturazione edilizia, compresi eventuali ampliamenti, se finalizzati al mantenimento dell'attività produttiva ovvero se la quota di commerciale non supera il 40% della superficie utile dell'intero complesso quale risulta dall'intervento proposto; nuovi edifici o destinazioni d'uso commerciale per quote superiori al 40% della superficie utile è subordinata a progetto di fattibilità.

Gli interventi sono comunque soggetti ai seguenti limiti di edificabilità:

- rapporto di copertura: 50%
- altezza massima: ml. 12
- distanza minima dai confini: ml. 6
- distanza tra fabbricati: ml. 10 ovvero in aderenza
- distanza dalle strade: ml. 7,50
- spazi pubblici e di interesse comune: mq.80 di verde pubblico e di parcheggi pubblici per ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento destinata al commercio; il 10% della superficie territoriale destinata a insediamento deve essere riservato a verde pubblico e a parcheggio pubblico
- superficie permeabile: 30 % della superficie fondiaria

L'edificazione per i comparti 3 e 4 deve essere arretrata di almeno 30 ml rispetto alla via Maremmana.

I comparti D4.1, D4.2 e D4.5 potranno subire modifiche delle perimetrazioni in riferimento ai interventi di adeguamento della SGC Firenze-Pisa-Livorno relativi ad una modifica dello svincolo di Montelupo Fiorentino

b) area ricettiva - direzionale:

D5 s

l'area ricettiva - direzionale è occupata da costruzioni industriali realizzate negli anni '60 e da alcuni edifici residenziali; è posta a oriente della via Maremmana ed è individuata con sigle e perimetrazioni sulla cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, per essa vigono i seguenti vincoli:

- destinazioni d'uso: turistica - ricettiva; convegnistica; direzionale; servizi e attrezzature sportivi e ricreativi, alloggi di servizio e di vigilanza; fino alla trasformazione di area è ammesso il mantenimento degli usi in atto
- procedure di attuazione: per il mantenimento delle attività produttive sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; il mutamento dell'uso produttivo in una o più delle altre destinazioni d'uso ammesse è soggetto alle seguenti regole:



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- gli interventi conseguenti al mutamento delle destinazioni d'uso devono essere estesi all'intero comparto ed essere soggetti ad approvazione di piano attuativo; inoltre è fatto obbligo di demolizione totale dei fabbricati industriali esistenti all'interno del comparto soggetto a mutamento di destinazione d'uso; la costruzione dei nuovi fabbricati deve osservare i seguenti limiti di edificabilità:
 - volume: mc. 35.000
 - altezza massima: ml. 10
 - distanza minima dai confini: ml. 6
 - distanza minima tra fabbricati: ml. 10 ovvero in aderenza
 - distanza minima dalla via Maremmana: ml. 30
 - spazi pubblici e di interesse comune: il 10% dell'intera superficie del comparto soggetto a piano attuativo, è da riservare a verde pubblico e parcheggi pubblici, a cui devono essere aggiunte altre aree per verde e parcheggio pubblici nella misura di mq.80 per ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento a destinazione d'uso direzionale e convegnistico
 - i nuovi fabbricati devono essere posizionati in una fascia di terreno compreso tra i ml.30 e i ml.100.00 dalla strada Maremmana
 - le attrezzature sportive scoperte devono essere collocate di norma oltre i ml.100 dalla via Maremmana, cioè al retro della fascia edificabile
 - superficie permeabile: 50% della superficie fondiaria
 - per gli edifici residenziali esistenti nei comparti è ammessa la regola urbanistica T6, di cui al terzo comma del precedente art. 6.

In alternativa a quanto sovraspecificato potrà essere predisposto un progetto di fattibilità unitario, da attuarsi anche tramite stralci funzionali, interessante tutte le aree ad est della Via Maremmana (comprendendo quindi oltre al comparto D5s anche i comparti D4.4 e D4.3) che prefiguri una nuova strutturazione con destinazione prevalentemente artigianale con quote di commerciale e direzionale.

Gli interventi sono soggetti ai seguenti limiti di edificabilità

rapporto di copertura:	50%
altezza max:	ml. 10,00
distanza minima dai confini:	ml. 6
distanza minima tra fabbricati:	ml. 10 ovvero in aderenza

Costituiscono elementi fondamentali di tale nuova strutturazione la realizzazione di una viabilità interna di smistamento ai lotti principalmente con un unico nuovo accesso sulla via Maremmana preceduto dalla realizzazione di un'ampia zona di manovra e



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

parcheggio. Al fine della realizzazione di tale nuova strutturazione potranno essere utilizzati anche le aree adiacenti attualmente classificate come pertinenza urbana.

10. Sammontana nuova (UE 10)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 51 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Sammontana nuova, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l'UTOE stessa:

- nelle aree di completamento individuate con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II, le seguenti prescrizioni:

a) UI 20 area residenziale a Sammontana nuova, di forma irregolare, posta all'estremità meridionale dell'abitato di Sammontana, dove sono già presenti residenze isolate con lotti di notevoli dimensioni. L'area, della superficie di circa mq. 19.500, gravita sul tratto iniziale della via del Leccio che collega la strada Maremmana con la strada vicinale della Tomba. Sono previste ville su lotti di superficie non minore di mq. 1.000, la quantità orientativa degli alloggi è indicata in 8 unità; con l'intervento deve essere realizzato uno spazio da utilizzare a giardino e parcheggio pubblico.

- destinazioni d'uso: esclusivamente residenziale
- volume: mc.8.000
- tipologia edilizia: ville
- spazi pubblici e di interesse comune: spazio a giardino e parcheggio della superficie minima di mq. 2.000

b) UI 25 area residenziale a Sammontana nuova a forma di quadrilatero posta all'estremità nord dell'abitato di Sammontana. L'intervento consente una riconfigurazione dell'assetto che comprenda i fabbricati attualmente in costruzione, i due grossi condomini, l'attuale zona destinata a verde pubblico e l'area oggetto del presente intervento di una superficie di circa 11.500 mq

Sono previste ville e villini, la quantità orientativa degli alloggi è indicata in 12 unità; con l'intervento deve essere realizzato uno spazio da utilizzare a giardino e parcheggio pubblico.

- destinazioni d'uso: esclusivamente residenziale



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- volume: mc.5.500
- tipologia edilizia: ville o villini
- spazi pubblici e di interesse comune: spazio a giardino e parcheggio della superficie minima di mq. 2.000

11. Ponterotto (UE 11)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 51 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Ponterotto, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l'UTOE stessa:

- nelle aree di completamento individuate con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II, le seguenti prescrizioni:

a) UI 21 piccola area residenziale a Ponterotto, di completamento dell'abitato al cui centro si colloca; ha la superficie di mq. 2.300 Si prevede un tratto di villini a schiera, la quantità orientativa degli alloggi è indicata in 4 unità. Sul fronte deve essere ricavato un parcheggio alberato in adiacenza all'esistente centro sociale.

- destinazioni d'uso: esclusivamente residenziale
- volume: mc. 2.000
- tipologia edilizia: villini
- spazi pubblici e di pubblico interesse: parcheggio alberato della superficie non minore di mq. 500.

b) area produttiva – commerciale:

D4pont

- destinazioni d'uso: produttiva industriale di ogni tipo e dimensione e commerciale; nei limiti delle necessità dei singoli complessi produttivi e commerciali e al servizio di questi sono ammessi uffici, sale per mostre, magazzini, spazi coperti per riparo automezzi, serbatoi, depositi, laboratori di ricerca ed analisi e quant'altro concerne il processo produttivo e le esigenze commerciali. Sono escluse le industrie ad alto rischio e quelle insalubri di 1.a classe. Dovranno essere reperiti le aree a parcheggio di cui al DI 1444/68 e queste dovranno essere realizzati lungo la fascia di rispetto su via Viaccia prefigurando quindi un allargamento stradale e arretrando quindi le recinzioni. La restante parte di spazi pubblici potrà essere monetizzata.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- procedure di attuazione: sono consentiti interventi diretti fino alla totale ristrutturazione edilizia, compresi eventuali ampliamenti, se finalizzati al mantenimento dell'attività produttiva ovvero se la quota di commerciale non supera il 40% della superficie utile dell'intero complesso quale risulta dall'intervento proposto; nuovi edifici o destinazione d'uso commerciale per quote superiori al 40% della superficie utile è subordinata a progetto di fattibilità.

Gli interventi sono comunque soggetti ai seguenti limiti di edificabilità:

- rapporto di copertura: 50%
- altezza massima: ml. 12
- distanza minima dai confini: ml. 6
- distanza tra fabbricati: ml. 10 ovvero in aderenza
- distanza dalle strade: ml. 7,50
- spazi pubblici e di interesse comune: mq.80 di verde pubblico e di parcheggi pubblici per ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento destinata al commercio; il 10% della superficie territoriale destinata a insediamento deve essere riservato a verde pubblico e a parcheggio pubblico
- superficie permeabile: 30 % della superficie fondiaria

Art. 26 Polo produttivo Le Pratella

Il sub-sistema produttivo delle Pratella, denominato Polo Produttivo, è compreso tra la strada statale n° 67 e la linea ferroviaria Firenze-Pisa-Livorno, tra le località Citerna e Ponterotto, sul confine comunale.

La relativa norma di carattere strutturale è contenuta nell'art. 24 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale; quella di indirizzo e gestionale nell'art. 44 di detta Normativa.

Nei comma che seguono per ciascuno dei comparti in cui è suddiviso il sub-sistema, individuati nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico mediante perimetrazioni, sigle e numerazioni, sono prescritti le destinazioni d'uso, i limiti di edificabilità, le modalità di attuazione, la rete stradale, le aree riservate ad attrezzature, servizi, spazi ed impianti pubblici, di interesse comune e riservati ad attività collettive.

Le caratteristiche delle sezioni stradali all'interno del polo produttivo dovranno rispettare le indicazioni dei piani attuativi già approvati e/o conformarsi alle viabilità già realizzate.

Modalità d'intervento: l'attuazione è articolata in comparti minimi di intervento individuati in cartografia. Gli interventi su ciascun comparto sono subordinati ad approvazione di piano attuativo che deve stabilire:

- la dotazione di spazi pubblici nella misura prescritta per ogni comparto, ove non specificato, la dotazione minima degli spazi pubblici è da intendersi nella misura



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

del 20% dell'intera superficie del comparto, di cui almeno la metà destinata a parcheggi e verde;

- **superficie permeabile : 25% della superficie fondiaria**
- le sedi viarie pubbliche, da realizzarsi da parte degli operatori privati assieme alle opere di urbanizzazione primaria;
- le sedi viarie di servizio del settore produttivo;
- le reti energetiche;
- le reti di fognatura ed i dispositivi di allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi;
- le prescrizioni relative alle condizioni ambientali di lavoro;
- le tipologie edilizie dei fabbricati industriali;

Deroghe alle altezze massime sono consentite solo per impianti tecnologici, di comprovata necessità

1. Area industriale: comparti 1, 2, 3

D2

a) regole urbanistiche comuni ai tre comparti:

- *destinazioni d'uso*: industriale e artigianale di ogni tipo e dimensione; sono consentiti nei limiti delle esigenze delle singole attività produttive: uffici, sale per mostre, magazzini, spazi coperti per riparo autoveicoli, serbatoi, depositi, laboratori di ricerca e analisi e quanto altro concerne il processo produttivo, ivi comprese le funzioni direzionali. Sono inoltre ammessi servizi e attrezzature assistenziali, ricreative, mense ecc. E' consentita per ogni complesso industriale un'abitazione per il personale di custodia del volume massimo di mc. 400;
- *l'edificazione* è soggetta ai seguenti limiti di edificabilità:
 - rapporto di copertura: 50%
 - altezza massima: ml. 12
 - distanza minima dai confini: 1/2 del fabbricato più alto e comunque mai minore di ml. 6
 - distanza tra fabbricati: pari al fabbricato più alto, comunque mai minore di ml. 10
 - distanza minima dalla strada: m. 7,50
 - distanza minima dalla linea ferroviaria: ml. 30
 - superficie permeabile: 30% della superficie fondiaria;

b) comparto 1 (Colorobbia):

spazi pubblici e di interesse comune: 20% dell'intera superficie del comparto, compresa la strada pubblica tracciata nella cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico. **Per l'esatta perimetrazione del lotto fa riferimento il perimetro riportato sul Piano Attuativo approvato definitivamente con D.C.C. n° 35 del 28.11.2003.**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- c) comparto 2 (VAE-Lux):
spazi pubblici da destinare a verde e parcheggi come da localizzazione nel grafico 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, oltre ai parcheggi già previsti lungo la strada di P.R.G. dal Piano Attuativo approvato.

Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nelle Regole Urbanistiche comuni potranno essere ammesse previo Progetto di Fattibilità. L'ammissibilità, sia in termini di tipo di destinazione d'uso che di quantità di superficie interessata, è a giudizio dell'Amministrazione Comunale che avrà quali parametri di riferimento quello della non prevalenza della diversa destinazione rispetto a quelle sopraindicate, dello snaturamento delle caratteristiche del comparto, della creazione di un dosato mix di funzioni, di compatibilità del "carico urbanistico". Costituiscono elemento preferenziale di diversa destinazione l'utilizzazione in prevalenza ai piani superiore al piano terra di attività terziarie come uffici tecnici (ad esempio progettazioni impianti tecnologici ecc.), nuove attività tecnologiche professionali (quali laboratori di analisi chimica, biologica ecc.) e altre attività commerciali di supporto a quelle industriali/artigianali.

- d) comparto 3:
spazi pubblici e di interesse comune: 20% della superficie del comparto, compresa la viabilità pubblica tracciata nella cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico.

2. Area per autotrasporto: comparti 1, 2 **DAT**

- a) regole urbanistiche comuni ai due comparti:

- *destinazioni d'uso*: servizi di autotrasporto comprendenti costruzioni funzionali all'attività di autotrasporto: officine, magazzini ricambi e rimessaggio mezzi, magazzini merci, uffici, mense, dormitori, locali di ristoro e di svago, tettoie per riparo merci e automezzi.
- *l'edificazione* è soggetta ai seguenti limiti di edificabilità:
 - rapporto di copertura: **45% oltre un ulteriore 5% finalizzato esclusivamente alla realizzazione di tettoie con profondità superiori a ml. 1,50**
 - altezza massima: ml. 12
 - distanza minima dai confini: **1/2 dell'altezza massima se non in aderenza**
 - distanza minima tra edifici: **pari all'altezza massima se non in aderenza**
 - distanza minima dalla strada: ml. 10



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- distanza minima dalla linea ferroviaria: ml. 30

 - *modalità d'intervento*: gli interventi sono subordinati ad approvazione di piano attuativo; devono essere previsti spazi pubblici nella misura minima del 20% della superficie territoriale, comprese le sedi viarie pubbliche;
- b) comparto 1:
- Nel comparto deve essere prevista come parte terminale della viabilità pubblica proveniente dalla ss.67 un'ampia racchetta, di uso pubblico, quale conclusione della viabilità ed accesso ai singoli lotti; la dotazione degli standard minimi dovrà essere reperita nelle aree contigue con tale racchetta. **Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nelle regole urbanistiche comuni ai due comparti potranno essere ammesse previo progetto di fattibilità. L'ammissibilità, sia in termini di tipo di destinazione d'uso che di quantità di superficie interessata, è a giudizio dell'Amministrazione Comunale che avrà quali parametri di riferimento quello della non prevalenza della diversa destinazione rispetto a quelle sopraindicate, dello snaturamento delle caratteristiche del comparto, della creazione di un dosato mix di funzioni, di compatibilità del "carico urbanistico"**
- Per l'esatta perimetrazione del lotto fa riferimento il perimetro riportato sul Piano Attuativo approvato definitivamente con D.C.C. n° 19 del 07.07.2003.**
- c) comparto 2:
- L'attuabilità dell'intervento e la sua esatta perimetrazione sono subordinati alla progettazione esecutiva dello svincolo-rotatoria, previsto dall'ANAS, per risolvere le problematiche di ingresso alla SGC Firenze-Pisa. Nella cartografia del Regolamento Urbanistico a solo scopo indicativo è individuato lo schema di rotatoria attualmente in fase di progettazione da parte dell'ANAS.
- In riferimento all'ubicazione strategica del comparto rispetto al rifacimento dello svincolo della S.G.C. FI-PI-LI oltre alle destinazioni d'uso indicate nelle regole urbanistiche comuni ai due comparti sono ammesse nel comparto 2, tramite approvazione di specifico progetto di fattibilità, attività artigianali e commerciali. Relativamente alle attività commerciali la loro tipologia e superficie di vendita dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. Risulta, fin da adesso, esclusa la possibilità dell'insediamento di unica attività che occupi l'intero comparto. Nell'ottica di un mix di funzioni sempre tramite approvazione di progetto di fattibilità risulterà ammissibile anche la previsione, a carattere non prevalente, di destinazione turistica- ricettiva e convegnistica e direzionale esclusivamente per le quali potranno essere previste altezze fino a ml. 15,00.**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

3. Area artigianale e piccole industrie: comparto unico DA1

a) regole urbanistiche

- *destinazioni d'uso*: artigianali e piccola industria; sono ammessi: uffici, sale per mostre, depositi materiali, ricoveri per autoveicoli, e quanto altro concerne il processo produttivo;
- *l'edificazione* è soggetta ai seguenti limiti di edificabilità:
 - rapporto di copertura: 50%
 - altezza massima: ml. 10
 - distanza minima dalla strada: ml. 10
 - distanza minima dalla linea ferroviaria: ml. 30
 - distanza minima dai confini: ml. 5
 - distanza minima tra fabbricati: ml. 10 qualora non siano in aderenza ;

- *modalità d'intervento*: gli interventi sono subordinati all'approvazione di piano attuativo; devono essere previsti spazi pubblici e di interesse comune nella misura minima del 20% della superficie territoriale d'intervento, comprese le sedi viarie pubbliche;

Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nelle regole urbanistiche potranno essere ammesse previo progetto di fattibilità. L'ammissibilità, sia in termini di tipo di destinazione d'uso che di quantità di superficie interessata, è a giudizio dell'Amministrazione Comunale che avrà quali parametri di riferimento quello della non prevalenza della diversa destinazione rispetto a quelle sopraindicate, dello snaturamento delle caratteristiche del comparto, della creazione di un dosato mix di funzioni, di compatibilità del "carico urbanistico". Costituiscono elemento preferenziale di diversa destinazione l'utilizzazione in prevalenza ai piani superiore al piano terra di attività terziarie come uffici tecnici (ad esempio progettazioni impianti tecnologici ecc), nuove attività tecnologiche professionali (quali laboratori di analisi chimica, biologica ecc.) e altre attività commerciali di supporto a quelle industriali/artigianali.

4. Depositi materiali all'aperto: comparto unico: DM

a) regole urbanistiche:

- *destinazioni d'uso*; depositi di materiali infiammabili e depositi all'aperto di materiali edili od altro; è vietato il deposito di auto rottamate;



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

all'interno di ciascun lotto è ammesso un edificio di servizio per ufficio, officina di manutenzione, magazzino di materiali.; sono ammesse tettoie nei limiti del rapporto di copertura prescritto; la recinzione sul lato interno deve prevedere una cortina arborea/arbustiva di altezza non inferiore a ml. 3; i progetti di intervento devono indicare lo smaltimento e il trattamento dei rifiuti liquidi inquinanti. **Sono ammesse attività di commercio ed esposizione legate alle attività edili.**

- *l'edificazione* è soggetta ai seguenti limiti di edificabilità:
 - rapporto di copertura: 30%
 - altezza massima: ml. 7
 - distanza minima dai confini: ml. 5
 - distanza minima tra fabbricati: ml. 10 se non costruiti in aderenza
 - distanza minima dalla strada: ml. 10
 - distanza minima dalla linea ferroviaria: ml. 30
 - superficie minima del lotto: mq. 500
 - superficie permeabile: 30% della superficie fondiaria;

b) prescrizioni specifiche:

la sottozona materiali all'aperto dovrà prevedere:

- una viabilità che assicuri l'accesso dalla zona DA1, il collegamento con il sottopasso FF.SS., idonee racchette relative alle strade a 'cul de sac' e l'accesso ad ogni lotto edificabile;
- il completamento della viabilità proveniente dall'abitato di Citerna con racchetta terminale ed il raccordo pedonale-ciclabile, con l'area, tramite la realizzazione di una passerella sul Rio di Citerna. La pista ciclabile dovrà seguire l'andamento della pubblica fognatura affinché si possa prevederne l'alloggiamento, quindi ricongiungersi con la pista ciclabile già prevista nella zona DA1.

5. Area artigianale privata: comparto unico

DA

a) regole urbanistiche

- *destinazioni d'uso*: laboratori artigianali e piccole industrie; sono vietate le aziende ad alto rischio;
Destinazioni d'uso diverse da quelle sovradesritte potranno essere ammesse previo progetto di fattibilità. L'ammissibilità, sia in termini di tipo di destinazione d'uso che di quantità di superficie interessata, è a giudizio dell'Amministrazione Comunale che avrà quali parametri di riferimento quello della non prevalenza della diversa destinazione rispetto a quelle sopraindicate, dello



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

snaturamento delle caratteristiche del comparto, della creazione di un dosato mix di funzioni, di compatibilità del “carico urbanistico”.

- *I parametri urbanistici* di riferimento sono
 - RC = 45 %
 - altezza massima = 10,00 ml
 - distanza minima dai confini: metà dell'altezza del fabbricato più alto e comunque mai meno di m. 5,00
 - distanza minima dalla strada: m. 5,00 In ogni caso, la distanza tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade, deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

6. Area per attrezzature di servizio: comparto unico **DAS**

a) regole urbanistiche:

- *destinazioni d'uso*: direzionale, convegnistica, espositiva, di ricerca e didattiche; sono ammessi locali di foresteria, di ristorazione e ricreativi; è vietata la residenza permanente ad eccezione di quella per il personale di custodia e di servizio;
- *modalità d'intervento*: mediante interventi diretti sono ammesse le regole urbanistiche indicate sulla cartografia 1.2000 del Regolamento Urbanistico e la realizzazione di volumi interrati nella misura massima del 10% della superficie coperta in area; la realizzazione di volumi interrati in misura maggiore è subordinata all'approvazione di piano attuativo.

Per l'esatta perimetrazione del lotto fa riferimento il perimetro riportato sul Piano Attuativo approvato definitivamente con D.C.C. n° 35 del 28.11.2003.

7. Area industriale - commerciale: **D3**

a) regole urbanistiche comuni

- *destinazioni d'uso*: industriale di ogni tipo e dimensione, commerciale; sono consentiti nei limiti delle esigenze delle singole attività industriali e commerciali: uffici, sale per mostre, magazzini, spazi coperti per riparo autoveicoli, serbatoi, depositi, laboratori di ricerca e analisi e quanto altro attiene al processo produttivo e commerciale. Sono inoltre ammessi servizi e attrezzature assistenziali, ricreative, mense.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

In riferimento all'obiettivo generale di consolidare il ruolo commerciale-direzionale delle aree in fregio alla SS 67 esclusivamente per gli edifici esistenti e loro ampliamenti o a seguito di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle sovradesritte previo progetto di fattibilità. L'ammissibilità, sia in termini di tipo di destinazione d'uso che di quantità di superficie interessata, è a giudizio dell'Amministrazione Comunale che avrà quali parametri di riferimento quello della non prevalenza della diversa destinazione rispetto a quelle sopraindicate, dello snaturamento delle caratteristiche del comparto, della creazione di un dosato mix di funzioni, di compatibilità del "carico urbanistico".

All'interno del comparto D3.3 (Zanussi) deve essere mantenuto lo scalo ferroviario, a servizio del polo produttivo delle Pratella; le costruzioni e i manufatti necessari per lo scalo ferroviario sono considerati volumi tecnici e non concorrono alla determinazione del volume costruibile.

- *l'edificazione* è soggetta ai seguenti limiti di edificabilità:
 - rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria
 - altezza massima: ml. 12
 - distanza minima dai confini: ml. 6
 - distanza minima tra fabbricati: ml. 10 se non in aderenza
 - distanza minima dalla strada: ml. 20 dalla strada statale 67; ml. 7,50 dalle altre strade
 - spazi pubblici minimi: mq.80 per ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento in caso di destinazione d'uso commerciale, da destinare prevalentemente a parcheggi. In caso di impossibilità di reperimento della totalità di tali spazi all'interno del comparto, la quantità minima comunque da reperire all'interno dello stesso è stabilita in mq.40 per ogni 100 mq. da destinare interamente a parcheggio ed il reperimento della restante parte sarà oggetto di valutazione all'interno del progetto di fattibilità. Per le attività industriali valgono le disposizioni generali di cui all'art.26 punto 1) primo alinea.

- *modalità d'intervento*: sono consentiti interventi diretti fino alla ristrutturazione edilizia totale ed eventuali ampliamenti se finalizzati al mantenimento dell'attività produttiva; la destinazione d'uso commerciale è subordinata all'approvazione di progetto di fattibilità che dovrà prefigurare un arretramento dei fronti di almeno 20 ml dal filo stradale della ss.67 per fornire un'immagine unitaria ed ordinata dei fronti edilizi e specificare soluzioni al sistema di parcheggi pubblici e di servizio.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

La zona è articolata nel Regolamento Urbanistico in 14 comparti di intervento. I perimetri dei comparti possono subire modifiche in riferimento **all'eliminazione di destinazioni ritenute non piu' congrue o necessarie o a seguito della definizione dei progetti esecutivi degli interventi di mitigazione del rischio idraulico nell'ottica del pieno utilizzo delle potenzialità delle zone D3.**

Art. 27 Sistema territoriale della piana della Pesa

Il sistema territoriale della piana della Pesa comprende le unità territoriali organiche elementari (UTOE) Le Grotte (UE 12), Graziani (UE 13) e Turbone (UE 14).

Le relative norme di carattere strutturale sono contenute negli artt. 8 e 17 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, quelle di indirizzo e i parametri di gestione negli artt. 25, 33 e 54 di detta Normativa.

Gli interventi, le opere urbanistiche ed edilizie e i progetti nelle parti del sistema insediativo ricadenti nel sistema territoriale della piana della Pesa debbono adeguarsi alle regole urbanistiche generali di cui al precedente Capo I del Titolo II e alle regole specificate di seguito.

Nei comma che seguono sono prescritte per ogni unità territoriale organica elementare compresa nel sistema territoriale della piana della Pesa, le destinazioni d'uso ammissibili, le regole specifiche di intervento sul patrimonio edilizio e quelle riguardanti i lotti singoli di saturazione, le aree di completamento e di sostituzione, le aree per attrezzature, servizi, spazi e impianti pubblici, di interesse comune e riservati alle attività collettive.

1. Le Grotte (UE 12)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 54 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE delle Grotte, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, per l'UTOE stessa vigono le regole generali di cui al precedente art. 9 del Capo I del Titolo II. Nell'UTOE non sono previste aree di completamento e di sostituzione, né lotti singoli di saturazione.

2. Graziani (UE 13)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 54 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Graziani, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l'UTOE stessa



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- nelle aree di completamento individuate con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico, oltre le regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) UI 22 area residenziale a Graziani, di forma pressoché rettangolare, posta a sud dell'abitato, lungo via della Pesa, tra i retri degli edifici che si affacciano su via Cellini e il complesso del Molino dell'Ospedale. L'intervento, con caratteristiche di completamento della frazione, prevede residenze con tipologie a villini isolati, a schiera, in linea, la quantità orientativa degli alloggi è indicata in 26 unità, e una nuova strada da via Cellini alla zona sportiva di previsione, in corrispondenza della quale deve essere realizzato uno spazio a giardino e parcheggio, in adiacenza alla zona per attrezzature sportive.
 - destinazioni d'uso: esclusivamente residenziale
 - volume: mc. 10.500
 - tipologia edilizia: villini isolati e a schiera, edifici in linea
 - spazi pubblici e di interesse comune: nuova strada da via Cellini alla zona sportiva; spazio pubblico sistemato a verde pubblico attrezzato e a parcheggio della superficie minima di mq. 3.000.
- **nell'UTOE è presente un area con capannone destinata a magazzino comunale. Tale destinazione, che è oggetto di verifiche circa l'eventuale spostamento, è equiparata a quanto specificato al comma 3 dell'art.6 relativamente alla regola urbanistica "Du".**
- nell'UTOE è prevista una nuova area per attrezzature ricettive **D5** **graz** finalizzata anche a completare la configurazione insediativa dell'abitato di Graziani. È situata nella parte terminale dell'abitato e la sua funzione è fortemente correlata al ruolo per le attività di tempo libero e ristorazione (campo sussidiario e adiacente polo sportivo e attività di ristorazione in località Molino) adiacenti.
La destinazione di tale area è condizionata alla definitiva decisione circa l'eliminazione della previsione di cassa di esondazione prevista nell'area ma per la quale si sono evidenziate problematiche tali da richiedere una preventiva verifica di fattibilità prima di procedere alla progettazione della cassa.
Visto le caratteristiche dell'ambito nel quale è indicato l'intervento la tipologia dovrà ripetere, di norma, i caratteri tipici delle costruzioni tradizionali, adottando forme compatte, preferendo la forma orizzontale rispetto a quella verticale. Non si dovrà prevedere più di due piani, pari all'altezza massima fuori terra di ml 7,00, salvo sovraccorpo di un piano, sulla copertura, che dovrà avere preferibilmente posizione centrale rispetto al



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

sottostante edificio. Le facciate devono presentare un 'articolazione con partiture regolari ed una prevalenza dei pieni sui vuoti. Sono vietati balconi, terrazze e corpi aggettanti in genere.

Destinazione: ricettiva

Volumetria. mc 4000

Spazi pubblici come da DI 1444/68; dovrà essere previsto un allargamento della sede stradale su via della Pesa lungo il comparto

Modalità intervento: l'intervento diretto è subordinato a preventivo progetto di fattibilità

Condizionata all'eliminazione o ad una piu'dettagliata individuazione della cassa di esondazione e in riferimento al progetto definitivo del campo sussidiario è la precisazione del perimetro delle aree restrostanti all'attività di ristorazione esistente fino alla gora per le quali si prevede una destinazione ad aree di pertinenza alla funzione di ristorazione al fine di consolidare la potenzialità di tale attrezzatura che concorre al ruolo strategico delle attività di tempo libero presenti nell'ambito.

3. Turbone (UE 14)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 54 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Turbone, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l'UTOE stessa:

- nelle aree di completamento individuate con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico, oltre le regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II, valgono le seguenti prescrizioni:

a) UI 23 area residenziale di completamento dell'adiacente insediamento di edilizia residenziale pubblica, accessibile dalla via del Bosco che fa parte di tale insediamento. L'area, di forma rettangolare, è posta di fronte al fabbricato del podere della Fornace e ha la superficie di circa mq. 5.500. L'intervento, per omogeneità con l'edilizia residenziale pubblica, prevede tipologie in linea e a schiera, la quantità orientativa degli alloggi è indicata in 12 unità. Deve essere realizzato uno spazio a giardino e a parcheggio.

- destinazioni d'uso: esclusivamente residenziale
- volume: mc. 4.200
- tipologia edilizia: villini a schiera e edifici in linea



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- spazi pubblici e di interesse comune: spazio di mq. 1.000 a giardino e parcheggio

- nei singoli lotti edificati di totale ristrutturazione (T10) perimetrati ed indicati con apposita sigla e numerazione nella cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente capo I, titolo II, valgono le seguenti prescrizioni:
 - T10 tu1 lotto a forma rettangolare tra la strada comunale e la viabilità che porta al complesso edilizio del “Mulino”. L’intervento di ristrutturazione urbanistica dovrà prefigurare una riqualificazione urbana con destinazione residenziale previa eliminazione di tutte le volumetrie incongrue ;
 - T10 tu2 lotto di forma irregolare tra la strada comunale e la superstrada L’intervento di ristrutturazione urbanistica dovrà prefigurare una riqualificazione urbana con destinazione residenziale previa eliminazione di tutte le volumetrie incongrue
 - T10 tu3 lotto di forma irregolare tra la strada comunale e la superstrada L’intervento di ristrutturazione urbanistica dovrà prefigurare una riqualificazione urbana con destinazione residenziale previa eliminazione di tutte le volumetrie incongrue

Art. 28 Sistema territoriale della collina meridionale

Il sistema territoriale della collina meridionale comprende le unità territoriali organiche elementari (UTOE) di Sammontana vecchia (UE 15), Bobolino (UE 16) e Pulica (UE 17).

Le relative norme di carattere strutturale sono contenute negli artt. 8 e 19 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale; quelle di indirizzo e i parametri di gestione negli artt. 25, 33, 61 e 66 di detta Normativa.

Gli interventi, le opere urbanistiche ed edilizie e i progetti nelle parti del sistema insediativo facenti parte del sistema territoriale della collina meridionale debbono adeguarsi alle regole urbanistiche generali di cui al precedente Capo I del Titolo II e alle regole urbanistiche specificate di seguito.

Nei comma che seguono sono prescritte per ogni unità territoriale organica elementare compresa nel sistema territoriale della collina meridionale le destinazioni d'uso ammissibili, le regole specifiche di intervento sul patrimonio edilizio, e quelle riguardanti i lotti singoli di saturazione, le aree di completamento e di sostituzione, le aree per attrezzature, servizi, spazi e impianti pubblici, di interesse comune e riservati alle attività collettive.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

1. Sammontana vecchia (UE 15)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 61 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Sammontana vecchia, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, vigono per l'UTOE stessa le regole generali di cui al precedente art. 9 del Capo II del Titolo II e le regole di destinazioni d'uso e di interventi sul patrimonio edilizio stabilite dalla variante ex art.5 della L.R. 59/80 per detta area e incluse nel presente Regolamento Urbanistico (vedi allegato C al Regolamento Urbanistico).

In conformità al vigente piano di recupero della Fornace le attività di intrattenimento nelle aree inedificate di pertinenza non potranno assumere un carattere di prevalenza ed essere autonome da quelle ospitate all'interno degli edifici esistenti.

Nel comparto denominato "for" incluso nel piano attuativo vigente "Fattoria di Salingrosso" è ammessa la destinazione forestiera correlata alla scuola nazionale di formazione per dirigenti e quadri del mondo della cooperazione. Per raggiungere gli standard qualitativi di dette attività occorre prefigurare l'ammissibilità di realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica con caratteristiche pressochè gemelle a quello denominato "fabbricato 1". Tale nuovo fabbricato dovrà calettarsi sulle attuali caratteristiche morfologiche in quanto non sono consentite alterazioni morfologiche sostanziali.

Tale nuova unità volumetrica sarà consentita tramite variante al piano di recupero vigente preceduta da un progetto di fattibilità teso ad individuare le caratteristiche ambientali e architettoniche dell'inserimento dalle quali deriverà l'esatta precisazione della quantità volumetrica compatibile,

Qualunque nuova attrezzatura direzionale, rispetto alla situazione attuale, nel comparto Fattoria di Salingrosso è subordinata alla previsione di una proposta relativa all'intero ambito che motivi le necessità rapportandole ad esigenze organizzative, funzionali e prestazionali che nella situazione attuale non trovano adeguate risposte. La proposta organizzativa dovrà costituire parte integrante, sostanziale e strategica di specifico progetto di fattibilità che nel rispetto dei caratteri architettonici, paesaggistici ed ambientali dovrà esplicitare in termini qualitativi e quantitativi la strutturazione complessiva.

2. Bobolino (UE 16)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 61 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Bobolino dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l'UTOE stessa:



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- nelle aree di completamento individuate con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico, oltre le regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) UI 24 area residenziale a Bobolino, ubicata di fronte a Villa Vannucchi, compresa tra via della Villa e via di Botinaccio. L'area, di forma quadrata, ha la superficie di circa mq. 4.600. L'intervento, di completamento dell'abitato, comprende villini singoli o binati, nella parte di terreno più distante dalla villa; nella restante parte dell'area deve essere realizzato un giardino il cui disegno sia coerente con la presenza della villa ; il giardino comprenderà una strada di collegamento tra via della Villa e via di Botinaccio, che deve risultare ben integrata col disegno del giardino sia per dimensioni, comunque limitate e senza marciapiedi, che per materiali, evitando l'asfalto.
 - destinazioni d'uso: esclusivamente residenziale
 - volume: mc. 1.400
 - tipologia edilizia: villini isolati o binati
 - spazi pubblici e di interesse comune: giardino in fronte a Villa Vannucchi per una superficie minima di mq. 2.700, comprendente una strada di collegamento di via della Villa con via di Botinaccio.

3. Pulica (UE 17)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 66 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Pulica dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, per l'UTOE stessa vigono le regole generali di cui al precedente art.9, Titolo II, Capo I°.

Nell'UTOE non sussistono aree di completamento e/o sostituzione, ma esclusivamente lotti singoli di saturazione, nell'Allegato C) nella parte relativa all'UTOE di Pulica sono specificate le quantità edificabili, la tipologia e le quantità orientativa degli alloggi.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

CAPO II

SISTEMA AMBIENTALE PAESAGGISTICO

(territorio aperto)

Art. 29 Sistema territoriale della piana d'Arno

Il sistema territoriale della piana d'Arno comprende sette aree di territorio aperto. Le relative norme di carattere strutturale sono contenute negli articoli 9 e 16 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale; quelle di indirizzo gestionale negli articoli 22, 36, 43, 48, 49 e 52 di detta Normativa.

Le aree di territorio aperto 1, 2, 3 e 5 sono disposte lungo l'Arno, da Camaioni al confine comunale con Empoli, per un lungo tratto di forma stretta tra Arno, ferrovia e strada statale 67, per poi allargarsi in corrispondenza dell'area 3 che costituisce pausa tra gli abitati e dell'area 5 che si stende fino al paleoalveo. Queste aree hanno importanza fondamentale per l'equilibrio idraulico; usi e assetti non debbono ostacolare questa loro funzione; ciò comporta il risanamento ambientale e la rimozione di sistemazioni e manufatti incongrui. Di non minore entità è il loro valore paesaggistico. Particolare rilievo ha l'area 5 che per le sue dimensioni e caratteristiche può considerarsi un tratto del parco dell'Arno ove alle funzioni di equilibrio idraulico possono integrarsi quelle di tempo libero, ricreative e sportive, determinanti tra l'altro il recupero ambientale dell'area.

L'area 5 ha aspetti di area di frangia degli abitati circostanti, con evidenti vocazioni per l'agricoltura periurbana e le attività di tempo libero.

Mentre gli usi dell'area 6 sono limitati e determinati dai vincoli lungo la ferrovia e la superstrada Firenze-Pisa-Livorno, l'area 7, porzione iniziale della piana empolesse, ha evidente ruolo di produzione agricola.

Gli interventi e i progetti debbono uniformarsi alle regole urbanistiche generali di cui al precedente Capo II del Titolo II.

Nei comma seguenti sono prescritte le regole specifiche per ogni area di territorio aperto facente parte del sistema territoriale della piana d'Arno.

1. Area 1

In conformità a quanto stabilito dall'art. 48 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 1 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema l'Antinoro, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola, residenziale, ricettiva-ricreativa;
- vigono per tutta l'area 1 i vincoli e le limitazioni di cui ai precedenti artt. 13 e 14 del Capo I del Titolo II;



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- nell'intera area sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo e dimensione, ad eccezione degli ampliamenti stabiliti per singoli edifici e complessi dalle regole urbanistiche di cui al precedente art. 15;
- sono ammesse limitate sistemazioni dei terreni a scopi ricreativi e di tempo libero, a condizione che esse non diano luogo ad alterazioni morfologiche dei terreni stessi e ad aree impermeabili.

2. Area 2

In conformità a quanto stabilito dall'art.43 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 2 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema La Città, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola, residenziale, ricettiva-ricreativa;
- vigono per tutta l'area 2 i vincoli e le limitazioni di cui ai precedenti artt. 13 e 14 del Capo I del Titolo II;
- nell'intera area sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo e dimensione, ad eccezione degli ampliamenti stabiliti per singoli edifici e complessi dalle regole urbanistiche di cui all'art. 15;
- sono ammesse limitate sistemazioni dei terreni a scopi ricreativi e di tempo libero, a condizione che esse non diano luogo ad alterazioni morfologiche dei terreni stessi e ad aree impermeabili;
- la realizzazione della deviazione della strada limitese è subordinata a valutazione degli effetti ambientali.

3. Area 3

In conformità a quanto stabilito dall'art. 46 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 3 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema La Città, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola, residenziale, ricettiva-ricreativa, sportiva; sono ammessi inoltre gli usi agricoli periurbani, compresi gli orti urbani;
- sono vietate nuove costruzioni **ad eccezione degli annessi agricoli e di manufatti in legno necessari per lo svolgimento di ordinarie attività agricole previo parere favorevole del Circondario Empolese Valdelsa a cui compete la progettazione della cassa di espansione denominata Fibbiana 1.**
- sono ammesse limitate sistemazioni dei terreni a scopi ricreativi e di tempo libero, a condizione che esse non diano luogo ad alterazioni morfologiche dei terreni stessi e ad aree impermeabili.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Una porzione dell'area 3 individuata con la sigla "R" nell'elaborato grafico B2 costituisce un ambito strategico per risolvere la problematica infrastrutturale della connessione tra la strada statale Tosco-Romagnola, la strada a scorrimento urbano Via Fratelli Cervi e la creazione di un ingresso adeguato al popoloso centro urbano di Fibbiana. Per poter assolvere a tali esigenze è necessaria la creazione di una rotatoria che comporta la demolizione delle numerose eterogenee volumetrie esistenti. Si prevede quindi che la porzione individuata con la sigla "R" sia oggetto di una riorganizzazione tramite piano attuativo nel quale si prefiguri un nuovo assetto delle volumetrie compatibile con la nuova organizzazione viaria prevista. Il piano attuativo preceduto dalla presentazione del progetto di fattibilità di cui all'art. 8 quinto comma individuerà le quantità volumetriche compatibili con le esigenze di una concreta realizzazione e funzionalità d'assetto.

Ferme restando quanto sarà precisato nel progetto di fattibilità nel comparto dovranno essere demoliti tutti i manufatti esistenti e ricostruita in posizione più adeguata e correlata al sistema insediativo una quantità volumetrica che non potrà risultare superiore al doppio delle attuali volumetrie esistenti. L'intervento edificatorio è subordinato alla prefigurazione del progetto di rotatoria. Il progetto di rotatoria indicato nei grafici è puramente orientativo e sarà il progetto definitivo ad indicare l'esatta configurazione.

4. Area 4

In conformità a quanto stabilito dall'art. 43 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 4 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema La Città, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricolo, residenziale; sono ammessi inoltre gli usi di agricoltura periurbana;
- sono vietate nuove costruzioni **ad eccezione degli annessi agricoli e di manufatti in legno necessari per lo svolgimento di ordinarie attività agricole previo parere favorevole del Circondario Empolese Valdelsa a cui compete la progettazione della cassa di espansione denominata Fibbiana 1.**

5. Area 5

In conformità a quanto stabilito dall'art. 49 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 5 di territorio aperto, costituente il sub-sistema Arnovecchio, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- **nell'area sono ammesse le destinazioni: casse di espansione per il contenimento del rischio idraulico, ricreativa e sportiva, residenziale ed agricola;**
- **a seguito del progetto definitivo ed esecutivo della cassa di espansione saranno riverificati tutti i vincoli e le limitazioni di cui agli artt. 13 e 14 del**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Capo I del Titolo II. Sono comunque ammessi annessi agricoli e manufatti in legno necessari per lo svolgimento delle ordinarie attività agricole previo parere favorevole del Circondario Empolese Valdelsa a cui compete la progettazione della cassa di espansione denominata Fibbiana 1;

- **l'area necessita di un piano unitario di iniziativa pubblica e/o privata da redarre in conformità alle definitive determinazioni e perimetrazioni della cassa di espansione da parte degli Enti competenti ed articolato tra aree all'interno della cassa e quelle esterne al fine di definire in termini qualitativi, prestazionali e quantitativi l'articolazione e differenziazione delle varie destinazioni con particolare riferimento alle attrezzature per il tempo libero e sportive ad integrazione del già esistente campo da golf. La costruzione di servizi connessi a tali attrezzature, ivi comprese attività ricettiva e di ristorazione a supporto, è comunque subordinata al riutilizzo degli edifici esistenti e solo nel caso che detti edifici non siano sufficienti ai parametri prestazionali delle attività ricreative e sportive previste. Tale piano dovrà ricomprendere anche l'aggregato rurale "le Piagge" e ridefinirne gli assetti edilizi e le sistemazioni delle aree di pertinenza. Mediante il piano unitario, la cui attuazione potrà prevedere anche stralci funzionali, si procederà inoltre al recupero ambientale dell'area precedentemente utilizzata ad attività estrattive per un suo riutilizzo ai fini ricreativi sportivi e di tempo libero. Tutti gli interventi dovranno tener conto inoltre degli indirizzi di parco fluviale in corso di elaborazione da parte dell'Università degli Studi di Firenze a seguito dell'incarico conferito dal Circondario.**
6. **Area 6**
In conformità a quanto stabilito dall'art. 52 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 6 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema di Sammontana, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:
- **nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola e residenziale; sono ammessi inoltre i parcheggi e le stazioni di servizio stradali;**
E' ammissibile, tramite la predisposizione di specifico progetto di fattibilità, la razionalizzazione di un'attività di recupero inerti già attualmente esistente a condizione della realizzazione di un'oliveta a filtro e di masse vegetazionali a perimetro dell'area. Sono consentite esclusivamente sistemazioni a terra che dovranno essere rimosse senza alcuna richiesta di danno nel caso la Provincia interessasse l'area per l'adeguamento della S.G.C. FI-PI-LI.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

7. Area 7

In conformità a quanto stabilito dall'art. 52 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 7 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema Sammontana, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola, residenziale, ricettiva-ricreativa, sportiva;
- nell'area sono ammessi esclusivamente i nuovi edifici rurali di cui all'art. 3 della L.R. 64/95 modificata con L.R. 25/97, gli impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli e gli impianti pubblici e di pubblico interesse di cui all'art.5 di detta legge.

È individuata un'area morfologicamente idonea ad eventuale utilizzo per interventi di mitigazione del rischio idraulico di cui all'art. 24 comma 8.

Art. 30 Sistema territoriale della Piana della Pesa

Il sistema territoriale della piana della Pesa comprende tre aree di territorio aperto. Le relative norme di carattere strutturale sono contenute negli artt. 9 e 16 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale; quelle di indirizzo gestionale negli artt. 22, 36, 55.

L'area 15 ha aspetti di frangia in relazione ai circostanti abitati, in relazione ai quali sono motivati usi di agricoltura periurbana, attività di tempo libero, ricreative e sportive. Essa può costituire inoltre la parte iniziale di un sistema territoriale che da un lato ha rilevante ruolo per quanto riguarda l'equilibrio idraulico, che caratterizza assieme all'agricoltura le aree 16 e 17, dall'altro può costituire un collegamento, non privo di suggestivi valori paesaggistici, con il parco archeologico-naturalistico. La tutela e la valorizzazione di questa spina di verde tra abitato e parco sono un obiettivo del piano di Montelupo. A tal fine può iniziare dall'area 15 e proseguire nelle altre due aree fino al parco un sistema di percorsi alternativi di viabilità pedonale, ciclabile, meccanizzata.

Gli interventi e i progetti debbono uniformarsi alle regole urbanistiche generali di cui al precedente Capo II del Titolo II.

Nei comma seguenti sono prescritte le regole specifiche per ogni area di territorio aperto facente parte del sistema territoriale della piana della Pesa.

1. Area 15

In conformità a quanto stabilito dall'art. 55 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 15 di territorio aperto, facente parte del sistema territoriale della piana della Pesa, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse destinazioni d'uso agricola, residenziale, ricettiva-ricreativa, sportiva; sono ammessi inoltre gli usi agricoli periurbani;



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- sono consentiti i manufatti precari e le serre di cui rispettivamente ai comma dodicesimo e tredicesimo dell'art. 3 della L.R. 64/95 modificata con L.R. 25/97, e gli annessi per gli orti urbani alle prescrizioni dell'Allegato D);
- sono ammesse limitate sistemazioni dei terreni per scopi sportivi, ricreativi e di tempo libero, e per la formazione di percorsi vita, pedonali, trekking e di piccole aree di sosta, utilizzando preferibilmente e recuperando percorsi d'argine, strade vicinali e poderali, sentieri, con l'obiettivo di costituire un sistema di percorsi lungo la piana fino al parco Archeologico Naturalistico.

2. Area 16

In conformità a quanto stabilito dall'art. 55 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 16 di territorio aperto, facente parte del sistema territoriale della piana della Pesa, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola, residenziale, ricettiva-ricreativa, sportiva; sono ammessi inoltre gli impianti per il contenimento idraulico, per cassa di espansione di cui all'art.24 comma 7;
- vigono per tutta l'area 16 i vincoli e le limitazioni di cui ai precedenti artt. 13 e 14 del Capo II del Titolo II;
- nell'area sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo e dimensione;
- sono consentite limitate sistemazioni dei terreni a scopi sportivi, ricreativi e di tempo libero e per la formazione di un sistema percorsi di collegamento dell'abitato di Montelupo con il Parco Archeologico Naturalistico, a prosecuzione di quello previsto nella precedente area di territorio aperto 15.

3. Area 17

In conformità a quanto stabilito dall'art. 55 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 17 di territorio aperto, facente parte del sistema territoriale della piana della Pesa, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola, residenziale, sportiva, **ricettiva-ricreativa, didattica, scientifica, di promozione culturale;**
- per una consistente porzione dell'area vigono i vincoli e le limitazioni di cui ai precedenti artt. 13 e 14 del Capo II del Titolo II. In questa porzione di area sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo e dimensione; sono ammesse limitate sistemazioni dei terreni per costituire aree ricreative e sportive, giardini, percorsi alternativi e spazi di sosta in prosecuzione di quanto previsto nelle soprastanti aree di territorio aperto 15 e 16;
- All'interno dell'area è presente l'aggregato rurale Il Virginio per il quale nella scheda allegata al Regolamento Urbanistico sono stabiliti gli assetti edilizi, le sistemazioni delle aree di pertinenza, gli interventi sugli edifici esistenti, **le integrazioni volumetriche di cui all'art 15**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Art. 31 Sistema territoriale della collina nord orientale

Il sistema territoriale della collina nord orientale comprende sette aree di territorio aperto. Le relative norme di carattere strutturale sono contenute negli artt. 9 e 18 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale; quelle di indirizzo generale negli artt. 22, 36, 57 e 59 di detta Normativa.

Le aree di questo sistema territoriale costituiscono un ambito di rilevante valore naturalistico e paesaggistico, caratterizzato dalla presenza di molte zone boscate, e da funzioni turistiche e ricettive relazionate all'agricoltura nella parte settentrionale. Qui la tutela della risorsa paesaggistica e delle attività agricole ha rilevanza per gli obiettivi di sviluppo turistico. Più scarsa la presenza agricola nella parte meridionale, dove compaiono vulnerabilità idrogeologica, forti pendenze dei terreni, qualche situazione di abbandono. Questa parte, adiacente all'abitato e incisa dall'andamento di vari rii, può considerarsi di presidio ambientale.

Gli interventi e i progetti devono uniformarsi alle regole urbanistiche generali di cui al precedente Capo II del Titolo II. Ai fini di un maggior sviluppo dell'attività agrituristica è consentito esclusivamente nell'ambito dei fabbricati esistenti appartenenti ad Azienda Agricola autorizzata all'esercizio dell'agriturismo, il superamento dei limiti di ospitalità di cui all'art.8 comma 2 della L.R. 76/94 e comunque nel rispetto dei rapporti previsti dalla legge per il mantenimento della principalità dell'attività agricola rispetto a quella agrituristica.

Nei comma seguenti sono prescritte le regole specifiche per ogni area di territorio aperto facente parte del sistema territoriale della collina nord orientale.

1. Area 8

In conformità a quanto stabilito dall'art. 57 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 8 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema di Antinoro-San Vito, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola, turistico-ricettiva, residenziale;
- nell'area sono vietate nuove costruzioni di qualsiasi tipo e dimensione;
- all'interno dell'area è presente l'aggregato rurale di Villa Antinoro per il quale nella scheda allegata al presente Regolamento Urbanistico sono stabiliti gli assetti edilizi, le sistemazioni delle aree di pertinenza, gli interventi sugli edifici esistenti, le integrazioni volumetriche; inoltre è fatto salvo il Piano di Recupero di Villa Antinoro segnalato al comma 2 art.41 "norme transitorie" del presente Regolamento Urbanistico.

2. Area 9

In conformità a quanto stabilito dall'art. 57 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 9 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema dell'Antinoro-San Vito, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola, residenziale, agrituristica; turistico ricettiva, ricreativa e sportiva;



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- vigono per porzioni dell'area 9 i vincoli e le limitazioni di cui ai precedenti artt. 13 e 14 del Capo II del Titolo II;
- sono ammessi unicamente i nuovi edifici rurali di cui all'art. 3 della L.R. 64/95, modificata con L.R. 25/97, da realizzarsi in prossimità degli edifici esistenti, comunque evitando, di norma, la realizzazione di nuove infrastrutture;
- è vietata la realizzazione di manufatti precari e delle serre, di cui rispettivamente ai comma dodicesimo e tredicesimo dell'art. 3 di detta legge, e degli impianti produttivi di trasformazione dei prodotti agricoli;
- è vietato l'attraversamento dell'area con linee aree d'alta tensione sostenute da tralicci e con tubodotti in superficie.
All'interno dell'area è presente l'aggregato rurale di San Vito per il quale nella scheda allegata al Regolamento Urbanistico sono stabiliti gli assetti edilizi, le sistemazioni delle aree di pertinenza, gli interventi sugli edifici esistenti, le integrazioni volumetriche.

3. Area 10

In conformità a quanto stabilito dall'art. 57 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 10 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema dell'Antinoro-San Vito, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono consentite le destinazioni d'uso agricola, residenziale, agrituristica, turistico ricettiva;
- nell'area sono ammessi unicamente nuovi edifici rurali di cui all'art. 3 della L.R. 64/95, modificata dalla L.R. 25/97, da realizzarsi in prossimità degli edifici esistenti, comunque evitando, di norma, la realizzazione di nuove infrastrutture;
- è vietata la realizzazione di manufatti precari e delle serre, di cui rispettivamente ai comma dodicesimo e tredicesimo di detto articolo, e degli impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli;
- sono ammessi campi da tennis e piscine, con le caratteristiche di cui agli artt. del Regolamento Edilizio, esclusivamente a servizio delle attività agro turistiche;
- è vietato l'attraversamento dell'area con linee di alta tensione sostenute da tralicci e da tubodotti in superficie;
- nella cartografia 1:5000 del presente Regolamento Urbanistico è indicato l'impianto di un osservatorio astronomico, del quale il relativo progetto preciserà le dimensioni e le sistemazioni esterne, compresi la viabilità d'accesso e i parcheggi.

4. Area 11

In conformità a quanto stabilito dall'art. 57 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 11 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema dell'Antinoro-San Vito, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola, agrituristica e residenziale;
- porzioni dell'area comprendono boschi e ambiti di instabilità per i quali valgono i vincoli e le limitazioni di cui ai precedenti artt. 13 e 14 del Capo II del Titolo II;
- nell'intera area sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo e dimensione, ad eccezione degli ampliamenti stabiliti per singoli edifici e complessi esistenti dalle regole urbanistiche di cui al precedente art. 15 e dei locali accessori di cui alla categoria dB4 dell'art. 24 dell'allegato D e dei depositi per attrezzi agricoli di cui al comma b dell'art. 26 dell'allegato D.

5. Area 12

In conformità a quanto stabilito dall'art. 59 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 12, facente parte del sub-sistema di Bozzeto, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola e residenziale;
- porzioni dell'area comprendono boschi e ambiti di instabilità per i quali valgono i vincoli e le limitazioni di cui ai precedenti artt. 13 e 14 del Capo II del Titolo II;
- sono ammessi i nuovi edifici rurali di cui all'art. 3 della L.R. 64/95 modificata con L.R. 25/97, da realizzarsi in prossimità degli edifici esistenti, comunque evitando, di norma, la realizzazione di nuove infrastrutturazioni e gli ampliamenti stabiliti per singoli edifici e complessi dalle regole urbanistiche di cui al precedente art. 15;
- è vietato l'attraversamento dell'area con linee di alta tensione sostenute con tralicci e con tubodotti in superficie.

6. Area 13

In conformità a quanto stabilito dall'art. 59 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 13 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema di Bozzeto, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse destinazioni d'uso agricola e residenziale;
- vigono per porzioni dell'area i vincoli e le limitazioni di cui agli artt. 13 e 14 del Capo II del Titolo II;
- sono ammessi i nuovi edifici rurali di cui all'art. 3 della L.R. 64/95 modificata con L.R. 25/97, da realizzarsi in prossimità degli edifici esistenti, comunque evitando, di norma, la realizzazione di nuove infrastrutturazioni e gli ampliamenti stabiliti per singoli edifici e complessi dalle regole urbanistiche di cui al precedente art. 15;
- sono vietati i manufatti precari e le serre, di cui rispettivamente ai comma dodicesimo e tredicesimo dell'art. 3 di detta legge, e gli impianti produttivi per la lavorazione dei prodotti agricoli;
- è vietato l'attraversamento dell'area con linee di alta tensione sostenute da tralicci e con tubodotti in superficie.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

7. Area 14

In conformità a quanto stabilito dall'art. 59 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 14 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema di Bozzeto, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola, residenziale, di tempo libero;
- nella cartografia 1:5000 di territorio aperto del presente Regolamento Urbanistico sono individuati le aree boscate, le aree di connessione di valore ambientale a destinazione d'uso agricola e gli ambiti di insediamento residenziale attuabili con le seguenti prescrizioni:

- a) volume: mc. 14.000;
- b) tipologia edilizia: ville, la quantità orientativa degli alloggi è indicata in 14 unità; in alternativa, aggregati compatti costituiti da più residenze connesse, le cui caratteristiche tipologiche e morfologiche verranno proposte dal progetto di fattibilità di cui al precedente art. 9;
- c) gli ambiti non destinati all'insediamento residenziale devono essere utilizzati per attività agricole e di tempo libero integranti quelle agricole, compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse ambientali. In tali ambiti sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo e dimensione;
- d) l'attuazione dell'insediamento deve essere preceduta dall'adeguamento e dalla rettifica della strada vicinale di Bozzeto, da S.P di Malmantile fino all'accesso sulla SS.67;
- e) per gli edifici presenti entro l'area sono ammesse le regole urbanistiche indicate nell'elaborato grafico 1:5000 del Regolamento Urbanistico;
- f) il rifornimento idrico e la rimozione dei rifiuti solidi e liquidi devono essere assicurati autonomamente, anche con tecniche ecologiche e di riciclo;
- g) gli interventi sono subordinati ad approvazione di piano attuativo esteso a tutta l'area in oggetto.

Col progetto di fattibilità possono essere proposte limitate modifiche degli ambiti di insediamento residenziale.

Art. 32 Sistema territoriale della collina meridionale

Il sistema territoriale della collina meridionale comprende otto aree di territorio aperto. Le relative norme di carattere strutturale sono contenute negli artt. 9 e 16 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale; quelle di indirizzo gestionale negli articoli 22, 36, 62, 64, 67 e 60 di detta Normativa.

In questo sistema territoriale si presentano notevoli diversità di assetti, di usi, di valori paesaggistici e ambientali. Ad aree con forte connotazione agrituristica come la 18 e la 22, si alternano aree di intensa attività agricola come la 20, altre ancora frequentate da



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

usi di tempo libero come la 19, in cui spicca il centro di promozione culturale e turistico di Sammontana nucleo storico. L'area 21 ha particolare aspetto ambientale da recuperare e valorizzare.

Alcune parti del sistema sono caratterizzate da usi agricoli legati all'ambito dell'UTOE di Pulica (23). Infine l'area 25 coincide con la zona del Parco Archeologico - Naturalistico, segnata, assieme alla adiacente area 24, da alti valori paesaggistici.

Gli obiettivi di tutela e valorizzazione paesaggistica e ambientale, assieme allo sviluppo dell'agricoltura, stabiliti dal Piano Strutturale, sono evidentemente necessari allo sviluppo di un vasto ambito che costituisce, per così dire, il parco territoriale della Città.

Gli interventi e i progetti devono uniformarsi alle regole urbanistiche generali di cui al precedente Capo II del Titolo II. Ai fini di un maggior sviluppo dell'attività agrituristica è consentito esclusivamente nell'ambito dei fabbricati esistenti appartenenti ad Azienda Agricola autorizzata all'esercizio dell'agriturismo, il superamento dei limiti di ospitalità di cui all'art.8 comma 2 della L.R. 76/94 e comunque nel rispetto dei rapporti previsti dalla legge per il mantenimento della principalità dell'attività agricola rispetto a quella agrituristica.

Nei commi seguenti sono prescritte le regole specifiche per ogni area di territorio aperto facente parte del sistema territoriale della collina meridionale.

1. Area 18

In conformità a quanto stabilito dall'art. 62 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 18 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema Botinaccio-Sammontana, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono consentite le destinazioni d'uso agricola, residenziale, turistica, ricettiva, ricreativa, sportiva;
- nella porzione di area ricadente nella protezione paesaggistica vigono i vincoli e le prescrizioni di cui al precedente art. 13 del Capo II del Titolo II;
- sono ammessi i nuovi edifici rurali di cui all'art. 3 della L.R. 64/95, modificata con L.R. 25/97, da realizzarsi in prossimità degli edifici esistenti, comunque evitando, di norma, la realizzazione di nuove infrastrutturazioni;
- è vietata la realizzazione di manufatti precari e delle serre di cui rispettivamente ai comma dodicesimo e tredicesimo dell'art. 5 di detto articolo, e degli impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli;
- sono ammessi campi da tennis e piscine, con le caratteristiche di cui all'Allegato D), esclusivamente a servizio delle attività agrituristiche
- è vietato l'attraversamento dell'area con linee di alta tensione sostenute da tralicci e con tubodotti in superficie;
- sono ammesse limitate sistemazioni dei terreni per scopi sportivi, ricreativi e di tempo libero, e per la formazione di percorsi vita, pedonali, di trekking, ecc., utilizzando preferibilmente e recuperando strade vicinali e poderali, sentieri.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

All'interno dell'area sono presenti gli aggregati agricoli di Petrognano e di Montevago per i quali nelle schede allegate al presente Regolamento Urbanistico sono stabiliti gli assetti edilizi, le sistemazioni delle aree di pertinenza, gli interventi sugli edifici esistenti, le integrazioni volumetriche.

- con la sigla F11 è individuata un'area per la realizzazione di un canile sanitario in località Montevago in riferimento al protocollo d'intesa tra i comuni del circondario del 27/9/2000. Il canile sanitario individuato per 50 cani verrà realizzato nel rispetto degli standard regionali di cui all'allegato B della L.R. 90/88. La realizzazione del canile sanitario prevede l'occupazione di una superficie complessiva di circa mq 3000 oltre alle percorrenze necessarie per essere raggiunto dalla via di Botinaccio su un'area già di proprietà comunale di superficie ben più estesa.

2. Area 19

In conformità a quanto stabilito dall'art. 62 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 19 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema Botinaccio-Sammontana, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse destinazioni d'uso agricola, residenziale, turistica, ricettiva, ricreativa, sportiva;
- porzioni di area ricadono in ambiti di protezione paesaggistica e di instabilità; per esse vigono i vincoli e le limitazioni di cui agli artt. 13 e 14 del Capo II del Titolo II;
- sono ammessi i nuovi edifici rurali di cui all'art. 3 della L.R. 64/95, modificata con L.R. 25/97, da realizzarsi in prossimità degli edifici esistenti, comunque evitando, di norma, la realizzazione di nuove infrastrutturazioni;
- è vietata la realizzazione di manufatti precari e delle serre di cui rispettivamente ai comma dodicesimo e tredicesimo di detto articolo, e degli impianti produttivi di trasformazione di prodotti agricoli;
- sono ammessi campi da tennis e piscine, con le caratteristiche di cui al Regolamento Edilizio esclusivamente a servizio delle attività agrituristiche, turistiche e ricettive;
- sono ammesse limitate sistemazioni dei terreni per scopi sportivi, ricreativi e di tempo libero e per la formazione di percorsi vita, pedonali, di trekking, ecc., utilizzando preferibilmente e recuperando strade vicinali e poderali, sentieri.

All'interno dell'area è presente l'aggregato rurale di Villa Gatteschi per il quale nella scheda allegata al Regolamento Urbanistico sono stabiliti gli assetti edilizi, le sistemazioni delle aree di pertinenza, gli interventi sugli edifici esistenti, le integrazioni volumetriche.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

3. Area 20

In conformità di quanto stabilito dall'art. 62 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 20 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema di Botinaccio-Sammontana, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola, residenziale, agrituristica;
- nelle porzioni di area a bosco e di instabilità vigono i vincoli e le limitazioni di cui agli artt. 13 e 14 del Capo II del Titolo II;
- sono ammessi i nuovi edifici rurali di cui all'art. 3 della L.R. 64/95, modificata con L.R. 25/97, compresi i manufatti precari e le serre di cui rispettivamente ai comma dodicesimo e tredicesimo di detto articolo e gli annessi agricoli senza limiti di volumetria. Sono vietati gli impianti produttivi di trasformazione dei prodotti agricoli;
- nella cartografia 1:5000 del presente Regolamento Urbanistico è indicato l'impianto per l'osservazione dei boschi e la vigilanza degli incendi, del quale il relativo progetto preciserà le dimensioni e le sistemazioni esterne, compresi la viabilità d'accesso e i parcheggi.

All'interno dell'area è presente l'aggregato rurale Lo Scopeto per il quale nella scheda allegata al regolamento Urbanistico sono stabiliti gli assetti edilizi, le sistemazioni delle aree di pertinenza, gli interventi sugli edifici esistenti, le integrazioni volumetriche.

4. Area 21

In conformità a quanto stabilito dall'art. 64 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 21 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema Turbone, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse destinazioni d'uso agricola, ricreative e di tempo libero;
- porzioni di area comprendono boschi e ambiti di instabilità per i quali vigono i vincoli e le limitazioni di cui agli artt. 13 e 14 del Capo II del Titolo II;
- nell'intera area sono vietate nuove costruzioni di qualsiasi tipo e dimensione, ad eccezione degli ampliamenti stabiliti dalle regole urbanistiche di cui al precedente art. 15 per gli edifici e i complessi ricadenti nell'area, per i quali sono ammessi inoltre i nuovi annessi agricoli di cui ai comma 9 e 10 dell'art. 3 della L.R. 64/95 modificata con L.R. 25/97, da realizzarsi in prossimità degli edifici esistenti, comunque evitando, di norma, la realizzazione di nuove infrastrutturazioni;
mediante progetto ambientale si organizzerà l'area a scopi di tempo libero e sportivi con formazione di percorsi escursionistici e dei relativi annessi di ristoro e servizio.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

5. Area 22

In conformità a quanto stabilito dall'art. 67 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 22, facente parte del sub-sistema Pulica, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola, agrituristica, ricreativa, sportiva
- nell'area sono ammessi edifici rurali di cui all'art.3 della L.R. 64/95, modificata con L.R. 25/87, da realizzarsi in prossimità degli edifici esistenti, comunque evitando, di norma, la realizzazione di nuove infrastrutturazioni;
- è vietata la realizzazione di manufatti precari e delle serre di cui rispettivamente ai comma dodicesimo e tredicesimo di detto articolo, e degli impianti produttivi di trasformazione dei prodotti agricoli;
- sono ammessi campi da tennis e piscine, con le caratteristiche di cui al Regolamento Edilizio, esclusivamente a servizio delle attività agrituristiche
- è vietato l'attraversamento dell'area con linee di alta tensione sostenute a tralicci e con tubodotti in superficie.

All'interno dell'area è presente l'aggregato rurale di Poggio Nardini per il quale nella scheda allegata al Regolamento Urbanistico sono stabiliti gli assetti edilizi le sistemazioni delle aree di pertinenza, gli interventi sugli edifici esistenti, le integrazioni volumetriche.

6. Area 23

In conformità a quanto stabilito dall'art. 67 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 23 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema di Pulica, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola, residenziale, turistica, ricreativa, sportiva; sono ammessi inoltre gli usi di agricoltura periurbana
- sono ammessi i nuovi edifici rurali di cui all'art. 3 della L.R. 64/95 modificata con L.R. 25/97, da realizzarsi in prossimità degli edifici esistenti, comunque evitando, di norma, la realizzazione di nuove infrastrutturazioni; e gli ampliamenti stabiliti per singoli edifici e complessi dalle regole urbanistiche di cui al precedente art. 15;

All'interno dell'area è presente l'aggregato rurale La Villa per il quale nella scheda allegata al Regolamento Urbanistico sono stabiliti gli assetti edilizi, le sistemazioni delle aree di pertinenza, gli interventi sugli edifici esistenti, le integrazioni volumetriche.

7. Area 24

In conformità di quanto stabilito dall'art. 69 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 24 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema del Virginio, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola, residenziale, ricettiva-ricreativa e sportiva;



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- per la porzione di area ricadente in ambito di protezione paesaggistica vigono i vincoli e le limitazioni di cui all'art. 13 del Capo II del Titolo II;
- sono ammessi unicamente edifici rurali di cui all'art. 3 della L.R. 64/95, modificata con L.R. 25/97, da realizzarsi in prossimità degli edifici esistenti, comunque evitando, di norma, la realizzazione di nuove infrastrutturazioni;
- è vietata la realizzazione di manufatti precari e delle serre, di cui rispettivamente ai comma dodicesimo e tredicesimo di detto articolo, e degli impianti produttivi di trasformazione dei prodotti agricoli;
- mediante progetto ambientale si tuteleranno e promuoveranno le caratteristiche paesaggistiche dell'area, ripristinando nel contempo percorsi storici in relazione all'abitato di Pulica e al Parco Archeologico-Naturalistico
- è vietato l'attraversamento dell'area con linee di alta tensione sostenute da tralicci e con tubodotti in superficie.

8. Area 25

In conformità a quanto stabilito dall'art. 69 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 25 di territorio aperto, facente parte del sub-sistema del Virginio il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola, residenziale, turistica, ricettiva, ricreativa, museale, didattica, scientifica, di promozione culturale;
- per la porzione di area ricadente in ambito di protezione paesaggistica vigono i vincoli e le limitazioni di cui all'art. 13 del Capo II del Titolo II;
- a seguito di approvazione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata e di valutazione degli effetti ambientali sono ammessi ampliamenti del 20% del volume degli edifici esistenti nell'area indicati con le sigle S3 e S4, in difformità da quanto stabilito dall'art. 15, se non a destinazione d'uso agricola; tali incrementi possono essere realizzati in corpo di fabbrica separato purché costituente pertinenza dell'edificio principale a cui l'incremento è riferito e devono essere utilizzati per funzioni ricettive. Con lo stesso piano attuativo sono consentite nuove costruzioni esclusivamente a servizio delle funzioni del Parco Archeologico-Naturalistico. La realizzazione di nuovi manufatti è comunque subordinata all'utilizzazione degli edifici esistenti in zona e solo per il caso che detti edifici non risultino sufficienti per le attività previste;
- sono ammesse limitate sistemazioni dei terreni a scopi ricreativi, di tempo libero, di attività didattiche e culturali, a condizione che non diano luogo ad alterazioni paesaggistiche e ambientali
- è vietato l'attraversamento dell'area con linee di alta tensione sostenute da tralicci e con tubodotti in superficie.

All'interno dell'area è presente l'aggregato rurale di Lungopresso per il quale nella scheda allegata al presente Regolamento Urbanistico sono stabiliti gli assetti edilizi, le sistemazioni delle aree di pertinenza, gli interventi sugli edifici esistenti, le integrazioni volumetriche.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

CAPO III

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 33 Sistema territoriale della piana d'Arno

Fanno parte del sistema territoriale della piana d'Arno le seguenti regole urbanistiche specifiche:

- a) adeguamento della strada statale 67 dalla località Le Fornaci a Samminiatiello vecchio alla località La Croce a San Quirico mediante progetto guida e interventi pubblici e privati conformi alle regole urbanistiche generali di cui al precedente art. 20. **Costituiscono interventi prioritari la realizzazione di rotonde che consentono una maggiore funzionalità e raccordo con le altre viabilità, con specifico riferimento agli interventi individuati nel progetto approvato con D.G.M. n. 98 del 14/09/2006;**
- b) adeguamento della vecchia sede della strada statale 67, oggi coincidente con le vie Gramsci, Caverni e F.lli Cervi mediante interventi pubblici e privati conformi alle regole urbanistiche generali di cui al precedente art. 20;
- c) trasformazione della strada statale 67 dalla località La Croce a San Quirico alla località Ponte Legnana in strada mercato mediante progetto guida e interventi pubblici e privati conformi alle regole urbanistiche generali indicate nel precedente art. 21;
- d) sostituzione dello svincolo di Empoli Est, come da indicazione sommaria sugli elaborati 1.5000 e 1.2000 del Regolamento Urbanistico; sui terreni interessati dallo svincolo vigono i limiti di intervento e di uso prescritti per i corridoi infrastrutturali dalle regole urbanistiche generali di cui al precedente art. 19;
- e) formazione della bretella tra la strada statale 67 in località Ponte Legnana e la strada provinciale Traversa di Limite mediante nuovo ponte sull'Arno; sui terreni interessati dalla previsione vigono i limiti di intervento e di uso prescritti per i corridoi infrastrutturali dalle regole generali di cui al precedente art. 19;
- f) formazione del nuovo collegamento tra la strada provinciale Traversa di Limite in corrispondenza dell'esistente sottopasso alla linea ferroviaria e la strada statale 67 in località Podere di Schifanoia a Samminiatiello nuovo; sui terreni tra il rio di Schifanoia e il nuovo sottopasso alla linea ferroviaria interessati vigono i limiti di intervento e di uso prescritti per i corridoi infrastrutturali dalle regole generali di cui al precedente art. 19;
- g) formazione di percorsi ciclabili e pedonali lungo l'Arno, di percorsi alternativi di collegamento tra le parti della Città; è previsto inoltre un sistema di percorsi ciclabili e pedonali nel subsistema produttivo delle Pratella, e di collegamento con l'abitato di Citerna.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Art. 34 Sistema territoriale della piana della Pesa

Fanno parte del sistema territoriale della piana della Pesa le seguenti regole urbanistiche specifiche:

- a) formazione di percorsi ciclabili e pedonali tra il borgo delle Grotte e il Parco Archeologico Naturalistico; tali percorsi saranno individuati e progettati assieme al progetto del Parco, del polo sportivo e della cassa di espansione; dovranno presentare caratteristiche di percorsi parco e saranno attrezzati con aree di sosta e di ristoro e con cortine arboree e arbustive e masse vegetazionali; saranno inoltre previsti collegamenti con la Pesa e con le aree attrezzate adiacenti al corso d'acqua. I percorsi costituiranno supporto al Parco e presenteranno pertanto carattere didattico e di educazione ambientale.

Art. 35 Sistema territoriale della collina nord-orientale

Fanno parte del sistema territoriale della collina nord orientale le seguenti regole urbanistiche specifiche:

- a) trasformazione della via di San Vito in strada parco mediante gli interventi stabiliti nel secondo comma precedente art. 20;
- b) adeguamento e rettifica della via vicinale di Bozzeto dalla strada provinciale di Malmantile alla strada statale 67;
- c) realizzazione di tratto in galleria della linea ferroviaria metropolitana Firenze Empoli, con riallaccio alla ferrovia esistente in località Fontina, il progetto esecutivo dovrà porre attenzione a non alterare le risorse ambientali, idriche e gli equilibri geologici della collina di San Vito, anche in riferimento all'attività agricola ed agrituristica ivi esistente.

Art. 36 Sistema territoriale della collina meridionale

Fanno parte del sistema territoriale della collina meridionale le seguenti regole urbanistiche specifiche:

- a) trasformazione della via di Pulica, a iniziare dal borgo di Turbone, e di via di Botinaccio, a iniziare dal borgo di Bobolino, in strade parco mediante gli interventi stabiliti nel secondo comma del precedente art. 20.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

CAPO IV
SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI INTERESSE COMUNE E
ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Art. 37 Sistema territoriale della piana d'Arno

Fanno parte del sistema territoriale della piana d'Arno le seguenti regole urbanistiche specifiche:

- a) costituzione di un sistema lineare, lungo l'Arno, di spazi con funzioni ricreative, sportive e turistiche, comprendenti le aree di territorio aperto, di cui al Capo II del presente Titolo, 1, 2, 3 e 5, il parco dell'Ambrogiana, gli spazi a giardino delle UI. 9 e 11, la piazza G. Serafini, gli spazi pubblici a San Quirico e a Fibbiana, la Villa Mannelli.
Le parti del sistema saranno collegate mediante percorsi pedonali e ciclabili utilizzando le strade d'argine, i tracciati da recuperare, la viabilità esistente compresa via della Torre;
- b) costituzione di un sistema lineare, lungo la strada statale 67, di giardini, parcheggi, attrezzature e servizi, pubblici e privati, comprendente gli spazi a giardino e parcheggio delle UI. 2, 3, 5, 10, 13, 14, 18 e 19, le aree di verde e di attrezzature esistenti e di previsione adiacenti alla strada statale, indicate sulla cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico. Alla realizzazione del sistema lineare contribuiscono l'adeguamento della strada statale e la formazione di corsie di servizio e di percorsi pedonali e ciclabili, come prescritto dal quarto comma dell'art. 20, dal primo comma lettera a) dell'art. 33 e dalle regole specifiche per le UI. sopra ricordate;
- c) costituzione di un sistema continuo di piazze da Samminiato vecchio a Fibbiana, lungo le vie Gramsci, Caverni e F.lli Cervi, comprendente le piazze: dell'Orcio, nuova in corrispondenza dell' UI. 5, Vittorio Veneto, G. Matteotti, G. Garibaldi, della Libertà, 8 marzo,, all'incrocio tra via F.lli Cervi e dei Medici, nuove in corrispondenza delle UI. 7, 13 e 18. Una piazza potrà essere prevista nel tratto tra viale Centofiori e la scuola media a seguito dei progetti di riqualificazione di questa zona;
- d) costituzione di un sistema di spazi pubblici e di uso comune a servizio dei comparti del polo produttivo delle Pratella, in attuazione di quanto stabilito dal precedente art. 26.
- e) costituzione di un sistema di attrezzature scolastiche che trova i suoi riferimenti nel potenziamento del polo scolastico a Montelupo nuovo, della scuola materna ed elementare di Sammontana (area di territorio aperto 7), nelle nuove



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

attrezzature previste ad Ambrogiana, nel parco urbano, ed eventualmente a Fibbiana in adiacenza alla via delle Draghe.

- f) costituzione di un sistema di attrezzature di interesse comune, nel subsistema la città, nel quale trovano riferimento parte dei fabbisogni insistenti nelle altre parti del territorio comunale.

Art. 38 Sistema territoriale della piana della Pesa

Fanno parte del sistema territoriale della piana della Pesa le seguenti regole urbanistiche specifiche:

- a) costituzione di una zona per attrezzature di interesse generale F a destinazione d'uso sportiva sul margine meridionale dell'abitato delle Grotte, tra via Marconi e la Pesa; la zona prosegue con un'area verde in adiacenza dell'abitato di Graziani, tra la Pesa e il fosso Macinante;
- b) costituzione di un sistema lineare di percorsi attrezzati dall'abitato delle Grotte al Parco Archeologico Naturalistico, che interessi la progettazione esecutiva del polo sportivo, della cassa di espansione e del Parco Archeologico Naturalistico;
- c) conferma dell'uso per il tempo libero e per verde pubblico attrezzato e di area faunistica paludosa. La realizzazione di attrezzature sportive e/o per la valorizzazione dell'area faunistica (palafitte, ecc.) è subordinata a verifica di compatibilità ed a specifiche modalità d'intervento rispetto all'indicazione di area sensibile;
- a) reperimento di aree per attrezzature e servizi di base negli abitati di Graziani e di Turbone: nel primo in corrispondenza dell' UI. 22; nel secondo in corrispondenza dell' UI. 23 e con l'ampliamento della zona sportiva;
- e) potenziamento delle attrezzature scolastiche materne a Graziani, quale struttura principale sul territorio comunale;

Art. 39 Sistema territoriale della collina nord-orientale

E' caratterizzato dall'assenza di abitati e da un insediamento prevalentemente sparso, solo in parte ad uso residenziale permanente. Il reperimento dei servizi ed attrezzature di base è previsto nei sistemi territoriali adiacenti secondo schemi di gravitazione rapportati alle esigenze delle singole attrezzature (scolastiche, interesse comune e verde pubblico)

Fanno parte del sistema territoriale della collina nord-orientale la seguente regola urbanistica specifica:

- a) previsione di un osservatorio astronomico, quale attrezzatura di interesse generale, secondo le disposizioni di cui all'art.31 del Regolamento Urbanistico.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

Art. 40 Sistema territoriale della collina meridionale

Ad un elevata estensione territoriale corrispondono esclusivamente gli abitati di Sammontana vecchio, Bobolino e Pulica; ed un insediamento prevalentemente sparso ad uso residenziale ed agricolo. Il reperimento dei servizi ed attrezzature di base è previsto, prevalentemente, nei sistemi territoriali adiacenti secondo schemi di gravitazione rapportati alle esigenze delle singole attrezzature (scolastiche, interesse comune e verde pubblico).

Fanno parte del sistema territoriale della collina nord-orientale la seguente regola urbanistica specifica:

- a) previsione di un osservatorio dei boschi e vigilanza agli incendi, quale attrezzatura di interesse generale, secondo le disposizioni di cui all'art. 32 del Regolamento Urbanistico.
- b) conferma della previsione di attrezzature di interesse pubblico, ivi comprese quelle scientifiche e culturali, per la conservazione e valorizzazione dei reperti archeologici della "villa romana". Le caratteristiche di tali attrezzature dovranno essere definite tramite l'elaborazione di uno specifico Piano Attuativo.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

TITOLO IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 41 Norme finali e transitorie

1. Per gli ambiti relativi alle parti della precedente strumentazione incluse nel presente Regolamento Urbanistico, di cui all'Allegato B), perimetrati con apposita simbologia nelle cartografie, valgono le previsioni e normative incluse nelle specifiche varianti al P.R.G.C.

- 2 **Per gli interventi edilizi in corso, eseguiti in conformità ad atti abilitativi efficaci prima dell'adozione della presente Variante Normativa, ivi comprese le eventuali varianti in corso d'opera e/o finali viene individuato un periodo di un anno dalla definitiva approvazione della presente Variante Normativa entro il quale il richiedente può applicare le disposizioni contenute nelle Regole Urbanistiche della Variante 2001. Nei casi di contrasto tra le norme della presente Variante Normativa ed il Regolamento Edilizio vigente, prevalgono le norme della Variante Normativa.**

Montelupo Fiorentino, 16 novembre 2006

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO DEL TERRITORIO
Arch. Riccardo Manetti