

**Comune di Vinci**

Città Metropolitana di Firenze

# PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

**Giovanni Parlanti**

Capogruppo progettista

**Giuseppe Torchia**

Sindaco

**Gabriele Banchetti**

Responsabile VAS e censimento P.E.E. urbano

**Rosanna Spinelli**

Responsabile del Procedimento

**Geo Eco Progetti**

Aspetti Geologici

**Claudia Peruzzi**

Responsabile del Settore 3

“Settore Uso e Assetto del Territorio”

**H.S. Ingegneria s.r.l.**

**Simone Pozzolini**

Aspetti idraulici

**Alessandro Bochicchio**

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

**Emanuele Bechelli**

Collaborazione al progetto

---

## Norme Tecniche di Attuazione

Adottato con Del. C.C. n.            del

**Aprile 2024**



## INDICE

<b>PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI.....</b>	<b>8</b>
<b>TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPO 1 : Generalità.....</b>	<b>8</b>
Art.1. Definizioni.....	8
Art.2. Contenuti del Piano Operativo.....	8
Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo.....	8
Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo.....	10
Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato.....	11
Art.6. Regolamento Edilizio.....	12
<b>CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo.....</b>	<b>13</b>
Art.7. Valutazione degli effetti della trasformazione.....	13
Art.8. Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano.....	13
Art.9. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.....	14
<b>TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano operativo.....</b>	<b>15</b>
Art.10. Strumenti di attuazione del Piano Operativo.....	15
Art.11. Intervento edilizio diretto.....	15
Art.12. Progetti Unitari Convenzionati.....	15
Art.13. Piani Attuativi.....	16
Art.14. Interventi di rigenerazione urbana.....	17
Art.15. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	18
Art.16. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione.....	18
Art.17. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica.....	18
<b>CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale.....</b>	<b>20</b>
Art.18. Definizioni e Parametri Urbanistici.....	20
Art.19. Distanze.....	20
Art.19.1 - Distanze minime dai confini di proprietà.....	20
Art.19.2 - Distanze dai limiti del lotto urbanistico.....	21
Art.19.3 - Distanze minime tra edifici.....	21
Art.19.4 - Distanze dalle strade.....	22

Art.19.5 - Norme comuni in materia di distanze.....	22
Art.20. Classificazione dello standard per parcheggi.....	23
Art.20.1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)-P1.....	23
Art.20.2 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati).....	24
Art.20.3 - Parcheggi per la sosta di relazione.....	26
Art.21. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all’edilizia sostenibile.....	27
<b>CAPO 3 : Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d’uso . Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....</b>	<b>28</b>
Art.22. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	28
Art.23. Destinazione d’uso attuale.....	28
Art.24. Mutamento della destinazione d’uso.....	29
Art.24.1 - Residenziale.....	30
Art.24.2 - Attività industriali e artigianali.....	30
Art.24.3 - Attività commerciali all’ingrosso e depositi.....	31
Art.24.4 - Attività commerciali al dettaglio.....	32
Art.24.5 - Attività turistico ricettive.....	32
Art.24.6 - Attività Direzionali e di servizio private.....	32
Art.24.7 - Attività Agricole.....	33
Art.24.8 - Attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico.....	34
<b>CAPO 4 : Interventi edilizi.....</b>	<b>36</b>
Art.25. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo.....	36
Art.25.1 - Manutenzione ordinaria.....	36
Art.25.2 - Manutenzione straordinaria.....	36
Art.25.3 - Restauro e risanamento conservativo.....	37
Art.25.4 - Ristrutturazione edilizia di tipo conservativa.....	39
Art. 25.4.1 - Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1.....	39
Art. 25.4.2 - Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R2.....	39
Art. 25.4.3 - Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R3.....	40
Art.25.5 - Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttiva.....	41
Art.26. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia, sopraelevazione e addizione volumetrica.....	42
Art.26.1 - Addizione volumetrica.....	42
Art.26.2 - Sostituzione edilizia.....	44
Art.26.3 - Ristrutturazione urbanistica.....	45
Art.26.4 - Demolizione senza ricostruzione.....	45
<b>PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....</b>	<b>46</b>
<b>TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....</b>	<b>46</b>
<b>CAPO 1 : La classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi.....</b>	<b>46</b>
Art.27. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico.....	46

Art.27.1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.).....	46
Art.27.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.).....	47
Art.27.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.).....	48
Art.27.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.).....	49
Art.27.5 - Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.P.V.).....	50
Art.27.6 - Edifici non censiti.....	50
Art.27.7 - Edifici degradati e diruti.....	51
Art.27.8 - Edifici di interesse architettonico ed ambientale (E.I.A.).....	51
Art.27.9 - Edifici posti lungo il percorso dei Mulini.....	52
Art.27.10 - Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale.....	52
Art.27.11 - Edifici posti in zone speciali.....	53
Art.28. Criteri di intervento ed ulteriori interventi.....	53
Art.28.1 - Analisi storico-critica degli edifici E.R.V., E.Va e E.E.V.....	53
Art.28.2 - Criteri di intervento.....	54
Art.28.3 - Opere pertinenziali ad uso privato.....	58
Art.28.4 - Recupero dei sottotetti.....	61
<b>TITOLO IV – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....</b>	<b>62</b>
<b>CAPO 1 : Il territorio urbanizzato consolidato.....</b>	<b>62</b>
Art.29. Il territorio urbanizzato e le sue parti.....	62
Art.30. Il territorio urbanizzato consolidato.....	62
Art.30.1 - Centri antichi ed aree storizzate – A.....	63
Art.30.1.1 – Centri Storici – SOTTOZONE “A1” e “A2”.....	64
Art.30.1.2 – Ville con Parchi e giardini di particolare pregio– SOTTOZONA “A3”.....	65
Art.30.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B.....	66
Art.30.2.1 – Tessuto consolidato di impianto: B0.....	67
Art.30.2.2 – Tessuto consolidato : B1.....	68
Art.30.2.3 - Interventi una tantum ammessi sugli immobili ed aree ricadenti in B1.....	69
Art.30.2.4 – Tessuto consolidato pianificato: B2.....	70
Art.30.2.5 – Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – PAc.....	71
Art.30.3 - Insediamenti turistici – TR.....	71
Art.30.4 - Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale – D.....	72
Art.30.4.1 – Tessuto caposaldo della produzione:D1.....	72
Art.30.4.2 – Tessuto industriale artigianale:D2.....	74
Art.30.4.3 – Tessuto commerciale e per servizi:D3.....	76
Art.30.4.4 – Area produttiva speciale oleificio Montalbano : D4.....	77
Art.30.4.5 – Aree a Trasformazione differita : Atd.....	78
Art.31. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0.....	78
Art.32. Aree di verde privato : Vpr.....	78
Art.33. L'albergo diffuso.....	79
Art.34. Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici.....	79
<b>CAPO 2 : Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica.....</b>	<b>81</b>

Art.35. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F).....	81
Art.35.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1.....	81
Art.35.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2.....	81
Art.35.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3.....	82
Art.35.4 - Impianti tecnologici di interesse generale - F4.....	82
<i>Art.35.4.1 – Realizzazione di nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo.....</i>	<i>83</i>
<i>Art.35.4.2 – Impianti di distribuzione carburanti.....</i>	<i>84</i>
Art.35.5 - Parco fluviale dell'Arno – F5.....	85
<b>CAPO 3 : Le infrastrutture per la mobilità.....</b>	<b>86</b>
Art.36. Caratteri generali.....	86
Art.37. Zone destinate alla viabilità veicolare.....	86
Art.38. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalista e mobilità ciclo-pedonale.....	87
Art.39. Verde di arredo stradale.....	88
<b>TITOLO V: IL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>89</b>
<b>CAPO 1 : Caratteri generali.....</b>	<b>89</b>
Art.40. Disposizioni generali.....	89
Art.40.1 - Agriturismo e agriturismo.....	90
Art.40.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).....	91
Art.40.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola.....	92
Art.40.4 - Terrazzamenti.....	92
Art.40.5 - Strade private in zona agricola.....	93
Art.41. Articolazione del territorio rurale.....	94
Art.41.1 - Aree di protezione storico ambientale.....	94
Art.41.2 - Le Aree sensibili di fondovalle.....	94
Art.41.3 - Ambiti di reperimento per l'istituzione di Parchi, Riserve e ANPIL.....	95
Art.41.4 - Ambito agricoli speciali finalizzati alla forestazione urbana.....	95
Art.41.5 - Le riserve fluviali ed il contenimento del rischio idraulico.....	95
<b>CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi.....</b>	<b>97</b>
Art.42. Disciplina per i nuovi edifici rurali.....	97
Art.43. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.....	97
Art.43.1 - Abitazioni rurali.....	97
Art.43.2 - Manufatti aziendali.....	99
<i>Art.43.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera a)(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni).....</i>	<i>99</i>
<i>Art.43.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni).....</i>	<i>100</i>
<i>Art.43.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui precedente comma 1 lettera c) ( manufatti aziendali non temporanei).....</i>	<i>101</i>
<i>Art.43.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera d) (annessi agricoli</i>	

<i>mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)</i> .....	102
<i>Art.43.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)</i> ...	102
Art.43.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.....	105
<i>Art.43.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.43.3 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale)</i> .....	106
<i>Art.43.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.43.3 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali domestici)</i> .....	107
<i>Art.43.3.3- Caratteristiche degli annessi per ricovero degli equini per finalità amatoriali</i> .....	107
Art.44. Aree boscate.....	108
Art.45. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa.....	109
Art.46. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale.....	109
<b>CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola</b> ...	<b>112</b>
Art.47. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	112
Art.47.1 - Aree di pertinenza degli edifici.....	112
Art.47.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola.....	113
Art.47.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.....	113
<i>Art.47.3.1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale non agricola</i> .....	113
Art.47.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola.....	114
<b>CAPO 4 : Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettere b) c) e d) della L.R. 65/2014</b> .....	<b>119</b>
Art.48. Disciplina degli interventi nei nuclei rurali e dei relativi ambiti di pertinenza.....	119
Art.49. Disciplina degli ambiti periurbani.....	120
Art.50. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R.65/2014.....	121
Art.50.1 - Zone per impianti produttivi singoli in territorio agricolo - D_SR.....	121
Art.50.2 - Attività turistiche in zona agricola -T.....	122
Art.50.3 - Campagna abitata - TR10.....	122
Art.50.4 - Campagna urbanizzata - TR11.....	122
<i>Art.50.4.1 – Edifici esistenti nella Campagna urbanizzata TR11</i> .....	122
Art.50.5 - Aree di riqualificazione urbanistica nel territorio agricolo – RU n°.....	123
<b>PARTE TERZA: TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO</b> .....	<b>124</b>
<b>CAPO 1 : Il territorio suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi</b> .....	<b>124</b>
Art.51. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.....	124
Art.51.1 - Progetti Norma.....	124
<i>Art.51.1.1 – Interventi Diretti: ID</i> .....	125
<i>Art.51.1.2 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC</i> .....	126

Art.51.1.3 - Aree di Trasformazione: AT.....	127
Art.51.1.4 - Aree di Riqualificazione urbanistica: RQ.....	128
Art.51.1.5 – Progetto di Opera Pubblica: OP.....	129
Art.51.1.6 – Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.....	129
Art.51.2 - Interventi di riqualificazione urbana.....	129
Art.51.2.1 – Trasferimenti di volumi. Aree di decollo e di atterraggio.....	130

**CAPO 2 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell’art.25 della L.R. 65/2014..... 132**

Art.52. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione.....	132
---	-----

**PARTE QUARTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA’ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA’ GEOLOGICA, IDRAULICA E SIMICA – DISPOSIZIONI FINALI..... 133**

**TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.....133**

**CAPO 1 - Le Fonti energetiche rinnovabili..... 133**

Art.53. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	133
Art.54. Impianti fotovoltaici e solari termici.....	133
Art.55. Impianti a biomasse.....	134
Art.56. Impianti eolici.....	135
Art.57. Criteri generali per l’istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	135

**CAPO 2 – Zone speciali..... 137**

Art.58. Corsi d’acqua e relative formazioni arboree d’argine o di ripa.....	137
Art.59. Aree di rispetto cimiteriale.....	137
Art.60. Area di rispetto dei depuratori.....	138
Art.61. Area a rischio incidente rilevante.....	138

**CAPO 3 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale.....140**

Art.62. Beni paesaggistici.....	140
---------------------------------	-----

**CAPO 4 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....141**

Art.63. Norme Generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	141
Art.64. Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	141
Art.64.1 - Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali.....	141
Art.64.2 - Modificazioni della permeabilità dei suoli.....	142
Art.64.3 - Approvvigionamento e risparmio idrico.....	142
Art.64.4 - Depurazione.....	143
Art.64.5 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale.....	144
Art.64.6 - Inquinamento acustico.....	145
Art.64.7 - Risparmio energetico.....	145

<b>TITOLO VII: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO. NORME FINALI.....</b>	<b>147</b>
<b>CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio.....</b>	<b>147</b>
Art.65. Disposizioni generali.....	147
Art.66. Criteri di fattibilità e prescrizioni in relazione agli aspetti geologici.....	149
Art.67. Fattibilità per fattori idraulici.....	152
Art.68. Fattibilità per fattori sismici.....	155
Art.69. Fattibilità connessa alla risorsa idrica.....	159
<b>CAPO 3 - Norme Finali.....</b>	<b>164</b>
Art.70. Barriere architettoniche.....	164
Art.71. Edilizia sociale.....	164
Art.72. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile.....	164
Art.73. Salvaguardie e norme transitorie.....	165



## **PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI**

### **TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO 1 : Generalità**

##### **Art.1. Definizioni**

1. Il presente Piano Operativo (di seguito anche P.O.), formato ai sensi dell'art.95 della L.R. 65/2014, è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Vinci, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive.

##### **Art.2. Contenuti del Piano Operativo**

1. Il Piano Operativo è redatto ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica e contiene la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in particolare:

- definisce le trasformazioni fisiche ammesse e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio rurale, sia nel territorio urbanizzato;
- definisce la rete delle infrastrutture per la mobilità e la relativa disciplina;
- individua gli ambiti da attuare mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati, interventi diretti, progetti di opere pubbliche, e stabilisce le disposizioni, anche di carattere quantitativo, che devono essere osservate da tali strumenti;
- determina per alcuni immobili, o complessi di immobili, specifiche e vincolanti destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici o a uso collettivo;
- garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, sia inserendo destinazioni d'uso vincolanti, sia dettando disposizioni ai previsti piani attuativi, o progetti unitari, o progetti di opere pubbliche;
- precisa le fattibilità delle trasformazioni fisiche ammesse e delle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
- precisa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale.

##### **Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono costituite da Parti, che corrispondono ai capitoli principali di cui si compongono le discipline del P.O.:

- nella PARTE I, sono dettate le disposizioni generali del piano, valide a tempo indeterminato e per tutto il territorio comunale;

- nella PARTE II è definita la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- nella PARTE III è definita la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, valida per cinque anni successivi all'approvazione del P.O.;
- nella PARTE IV è definita la disciplina specialistica relativa all'utilizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, la disciplina per il sistema infrastrutturale della mobilità, la disciplina delle zone speciali, le disposizioni geologiche, Sismiche e di Rischio Idraulico e le Norme finali.

2. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

- Relazione generale
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR
- Relazione di coerenza con il PTCP
- Tavola n.1.n – Vincoli sovraordinati, n.2 quadranti scala 1:10.000
- Tavola n. 2.n – Disciplina del territorio rurale, n. 2 quadranti scala 1:10.000
- Tavole n.3.n - Disciplina del Territorio Urbano, n. 11 quadranti scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Allegati alle NTA:
  - Allegato A – Registro dei fabbricati censiti
  - Allegati da A.1 a A.20 – Censimento del Patrimonio edilizio esistente
  - Allegato B – Schede Norma
  - Allegato C – Album e disciplina dei nuclei rurali
  - Allegato D – Dimensionamento e verifica standards
  - Allegato E – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio

Valutazione Ambientale Strategica composta da:

- doc.QV1 - Rapporto Ambientale
  - doc.QV1a - Allegato A al Rapporto Ambientale: schede di valutazione
  - doc.QV1b - Allegato B al Rapporto Ambientale: i servizi a rete, le linee dell'alta tensione e gli aspetti acustici
- doc.QV2 - Sintesi non tecnica

Indagini geologiche e idrauliche, composte da:

- PO\_G/I.00 – Relazione geologica idraulica e criteri di fattibilità relativi alle schede norma
- Aree a rischio sismico
- G\_R01 - Carta della pericolosità sismica di livello 2 (Sovigliana, Toiano, Apparita), scala 1:5.000
  - G\_R02 - Carta della pericolosità sismica di livello 2 (Vitolini, Vinci), scala 1:5.000
  - G\_R03 - Carta della vulnerabilità sismica di livello 1 (Sovigliana, Toiano, Apparita), scala 1:5.000
  - G\_R04 - Carta della vulnerabilità sismica di livello 1 (Vitolini, Vinci), scala 1:5.000
  - G\_R05 - Carta della esposizione sismica di livello 1 (Sovigliana, Toiano, Apparita), scala 1:5.000

- G\_R06 - Carta della esposizione sismica di livello 1 (Vitolini, Vinci), scala 1:5.000
- G\_R07 - Carta del rischio sismico di livello 1 (Sovigliana, Toiano, Apparita), scala 1:5.000
- G\_R08 - Carta del rischio sismico di livello 1 (Vitolini, Vinci), scala 1:5.000

Aree ed elementi esposti a fenomeni geologici

- G\_R09 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (Sovigliana, Toiano, Apparita), scala 1:5.000
- G\_R10 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (Vitolini, Vinci), scala 1:5.000

Aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali

- I\_R11 – Carte delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (Vinci sud), scala 1:10.000
- I\_R12 – Carte delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (Vinci nord), scala 1:10.000
- I\_R13 – Carte delle quote di esondazione per tempo di ritorno T 200 anni, scala 1:10.000

Rischio Incidente Rilevante RIR, composto da:

- R.1 – Elaborato tecnico Rischio Incidente Rilevante
- Allegato 1 – Carta catastale degli elementi ambientali vulnerabili
- Allegato 2 – Carta catastale degli elementi territoriali vulnerabili
- Allegato 3 – Carta topografica degli elementi ambientali vulnerabili
- Allegato 4 – Carta topografica degli elementi territoriali vulnerabili
- Allegato 5 – Carta topografica degli inviluppi
- Allegato 6 – Carta catastale degli inviluppi
- Allegato 7 – Carta topografica degli inviluppi con categorie territoriali
- Allegato 8 – Carta catastale delle categorie territoriali con inviluppi

PEBA, composto da:

- Relazione censimento
- Schede rilievo 1 – Sant’Ansano
- Schede rilievo 2 – Sovigliana
- Schede rilievo 3 – Stella
- Schede rilievo 4 – Toiano
- Schede rilievo 5 – Vinci
- Schede rilievo 6 – Vitolini

#### **Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo**

1. Il Piano Operativo è direttamente precettivo ed operativo, ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi successivi.
2. Le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in esso contenute, ed i conseguenti vincoli preordinati all’espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella relazione del P.O. stesso, per i cinque anni successivi alla sua approvazione.
3. Le previsioni che si attuano mediante Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati, ai sensi

dell'art.95 comma 11 della L.R.65/2014; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati convenzionati, oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o il progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d) dell'art.95 della L.R.65/2014, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

4. I vincoli preordinati all'esproprio, ai sensi dell'art.95 comma 10 della L.R.65/2014, perdono efficacia se entro il termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica.

5. I piani attuativi di iniziativa privata vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del Piano Operativo mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo i piani stessi possono essere adeguati, con specifica variante, su richiesta dei privati interessati, alle nuove norme contenute nel presente P.O.

6. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi a costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o a altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

7. Alle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Piano Operativo ed ai vincoli preordinati all'esproprio in esso contenuti alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano e della modifica sostanziale che li contempla si applicano le specifiche disposizioni dell'art. 95 della LR 65/2014. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 ed 11 dell'articolo 95 della LR 65 /2014, per un periodo massimo di cinque anni. La proroga è disposta dal Comune, con unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

#### **Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato**

1. Ai fini dell'applicazione inderogabile dei limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici dedicati alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nelle Tavole della "Disciplina del territorio" del PO, con la specifica lettera alfabetica, sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del citato D.M.:

- Zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. Comprendono le zone dei centri storici dei capoluoghi, delle frazioni e dei nuclei di più antica formazione, i beni culturali individuali, i manufatti e i siti di interesse storico-artistico o di notevole valore ambientale;
- Zone B, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti

non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente sature e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale;

- Zone C, equiparate alle aree indicate al successivo art.51.1.3, le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti zone B. Comprendono le zone di espansione, destinate alla nuova edificazione, prevalentemente residenziale, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi;
- Zone D, le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- Zone E, le parti del territorio destinate agli usi agricoli;
- Zone F, le parti di territorio destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale.

2. Nelle Tavole del P.O., attraverso apposita simbologia si individua il perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

#### **Art.6. Regolamento Edilizio**

1. Il Regolamento Edilizio (RE) concorre, insieme alle altre disposizioni regolamentari comunali in materia urbanistico – edilizia, alla disciplina del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, in coordinamento con le disposizioni delle presenti NTA.

2. L'Amministrazione Comunale ha provveduto ad approvare il nuovo Regolamento Edilizio in conformità alla normativa nazionale e regionale ed al regolamento edilizio tipo, con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 29.10.2018 e successive modifiche. Esso detta le norme in materia di modalità costruttive, decoro pubblico, igiene, sicurezza e vigilanza.

## **CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo**

### **Art.7. Valutazione degli effetti della trasformazione**

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizioni della normativa regionale e nazionale. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, non sono sottoposti a VAS ne' a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante del PO e che siano stati oggetto di specifica valutazione nell'ambito della procedura di VAS espletata per il Piano Operativo.
2. Per ogni intervento di trasformazione previsto dal Piano Operativo devono essere rispettate le eventuali indicazioni contenute nei documenti di VAS. In particolare per le aree destinate ad interventi di trasformazione assoggettati a piani attuativi devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede del Rapporto ambientale di VAS ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono assoggettati a specifica verifica secondo i criteri contenuti nella scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.
3. La verifica è sempre operata dal Direttore dei Lavori ad avvenuta ultimazione dei lavori ed è depositata presso il Comune contestualmente alla certificazione di conformità delle opere.
4. L'approvazione di piani attuativi, anche quando non soggetti a VAS, e di progetti unitari convenzionati è comunque subordinata alle seguenti verifiche:
  - disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
  - capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
  - capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
5. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alle disposizioni di cui al Capo 1 TITOLO VI delle presenti norme.

### **Art.8. Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano**

1. In conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive, il Piano Operativo stabilisce, per gli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento, limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico nel territorio comunale.
2. Gli interventi ammessi dal Piano Operativo sono soggetti alle limitazioni indicate nell'Allegato D delle presenti norme in relazione alla tipologia degli interventi urbanistici ed edilizi ed alla destinazione d'uso.
3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente, lo sviluppo edilizio ammesso in conformità alle previsioni del Piano Operativo è sottoposto a monitoraggio con i tempi e le modalità indicati ai successivi tre commi.

4. Con cadenza annuale gli Uffici Comunali verificano gli effetti delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale sulle attività indicate all'art. 15 comma 1 ter della LR 65/2014.
5. Con cadenza di norma biennale gli Uffici Comunali verificano lo stato di attuazione delle previsioni del Piano Operativo sia in relazione al dimensionamento insediativo che alla dotazione di spazi e servizi pubblici (standard urbanistici di cui al DM 1444/1968).
6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo il Comune redige una relazione sullo stato di attuazione delle previsioni in esso contenute.

#### **Art.9. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.**

1. Il P.O., in conformità con gli indirizzi del P.S.I.C.T., mira a conseguire una dotazione di aree a standards di mq. 24/abitante così ripartite:

- |   |              |
|---|--------------|
| - aree a verde pubblico attrezzato          | 12,0 mq./ab. |
| - aree per l'istruzione dell'obbligo        | 4,5 mq./ab.  |
| - aree per attrezzature di interesse comune | 3,5 mq./ab.  |
| - aree per parcheggi                        | 4,0 mq./ab.  |

2. Fatte salve le specificazione contenute nelle schede norma di cui all'allegato B, ad ogni nuovo abitante insediato, a seguito della formazione di piani attuativi sia che prevedano nuova edificazione sia che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti , dovrà corrispondere una dotazione di 24 mq./abitante di aree a standard, da reperire nell'ambito dello stesso piano.

3. Il P.O. individua come standard residenziale per abitante la superficie edificabile o edificata (SE) come definita dal Regolamento regionale 39/R/2018. Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, in conformità con quanto previsto dal P.S.I.C.T., si assume la previsione di 1 abitante equivalente a 40 mq di SE - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.

4. In caso di una frazione di Superficie Edificabile (SE) inferiore a 40 mq, si approssima per eccesso.

## **TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

### **CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano operativo**

#### **Art.10. Strumenti di attuazione del Piano Operativo**

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso:

a) Interventi diretti:

- Permesso di Costruire

- SCIA

b) Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014

c) Piani Attuativi di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014

d) Interventi di rigenerazione urbana

e) Progetti esecutivi di opere pubbliche

2. Il Piano Operativo individua, con i propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti aree di trasformazione urbanistica all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi.

#### **Art.11. Intervento edilizio diretto**

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento tramite Piano Attuativo ovvero tramite Progetto Unitario Convenzionato, l'attività edilizia è regolata dall'intervento edilizio diretto previo rilascio di singolo provvedimento di Permesso di Costruire o previa Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, secondo le disposizioni di legge vigente in materia.

#### **Art.12. Progetti Unitari Convenzionati**

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione, il Piano Operativo assoggetta a progetto unitario convenzionato (PUC) gli interventi edilizi che richiedano un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione fra comune e proprietari, da trasciversi a cura di questi ultimi, finalizzata a disciplinare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

2. Il progetto unitario convenzionato ha le caratteristiche ed i contenuti indicati all'art.121 della L.R. 65/2014 ed è costituito dagli elaborati ivi elencati, fatte salve più dettagliate indicazioni del Regolamento Edilizio.

3. Il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione sono approvati con un unico atto.

4. Il termine di validità del progetto unitario, decorrenti dalla data della delibera di approvazione è di norma fissato in cinque anni.

5. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli



oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. In tal caso il termine di validità del progetto unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. La progettazione urbanistica dovrà essere estesa all'intera area perimetrata fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme. E' consentito, in assenza di variante urbanistica non includere nel piano limitate estensioni di superficie, alle seguenti condizioni:

- che complessivamente non superino il 10% della superficie totale assoggettata a progetto unitario convenzionato,
- che non risultino rilevanti per l'assetto complessivo dell'area e soprattutto per la realizzazione delle sue opere di urbanizzazione,
- che il dimensionamento della capacità insediativa del piano attuativo venga ridotto in misura proporzionale alla estensione della superficie esclusa rispetto alla superficie totale dello stesso progetto unitario convenzionato.
- che resti invariata la dotazione di standard e di opere di urbanizzazione previsti nella relativa scheda di cui all'Allegato B.

### **Art.13. Piani Attuativi**

1. I piani urbanistici attuativi, strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure della L.R. 65/2014 sono:

- a) I Piani di Lottizzazione (PL) di cui all'art. 115 della L.R. 65/2014
- b) I Piani Particolareggiati (PP) di cui all'art. 116 della L.R. 65/2014
- c) I Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui all'art. 117 della L.R. 65/2014
- d) I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 118 della L.R. 65/2014
- e) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio (PdR) di cui all'art. 119 della L.R. 65/2014

2. Lo strumento urbanistico Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata.

3. La disciplina per la formazione di tali Piani e i loro contenuti sono definiti dall'art.107 e succ. della L.R. 65/2014 e s.m.i..

4. Oltre quanto previsto dall'art. 109 della L.R. n. 65/2014 e laddove non diversamente specificato dal Regolamento Edilizio i piani attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:

- a) planimetria di zona in scala 1:2000;
- b) estratto di P.O. in scala 1:2000;
- c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
- d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
- e) planimetria, in scala 1:500 o 1:1.000, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
- f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;

- g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1.000, con quote altimetriche;
- h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;
- i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
- l) relazione geologica di fattibilità;
- m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiarie di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.
- n) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
- o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
- p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.

5. Il Piano di Recupero dovrà essere altresì redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dal comparto di recupero ove ricade l'immobile, secondo gli allegati alle presente norme

6. I piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni dalla approvazione del presente Piano Operativo, non sia stata stipulata la relativa convenzione.

#### **Art.14. Interventi di rigenerazione urbana**

1. Sono interventi di rigenerazione urbana, ai sensi della LR 65/2014, gli interventi finalizzati ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate.

2. Gli interventi di rigenerazione urbana come sopra definiti, hanno le caratteristiche i contenuti e l'efficacia degli interventi definiti al Titolo V, Capo III, Sezione I, della LR65/2014, ed in particolare agli artt. 122 e 125. Ad essi si applicano le procedure e le misure incentivanti previste dalla stessa LR 65/2014.

3. Nel presente Piano Operativo sono considerati interventi di rigenerazione urbana, oltre a quelli definiti ai precedenti due commi, il complesso delle previsioni finalizzate a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, anche nei casi in cui ad esse non si applichino le specifiche procedure e modalità attuative indicate dalla LR 65/2014 e richiamate al comma 2. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, durante il periodo di validità del Piano Operativo, procedere all'individuazione delle aree e degli edifici da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana tramite una ricognizione con apposito atto ai sensi dell'art. 125 comma 2 della LR 65/2014.

### **Art.15. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.**

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standards fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento.
2. Nel caso di esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti attuatori privati che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono regolate dal Regolamento Edilizio
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere completo di tutti i documenti componenti il progetto esecutivo secondo il Codice degli Appalti. In rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento è consentita, su indicazione del Responsabile del Procedimento, l'omissione di uno o più dei documenti costituenti il progetto esecutivo.

### **Art.16. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione**

1. I piani attuativi già convenzionati alla data di conseguita efficacia del Piano Operativo ed i piani di miglioramento agricolo di cui alla L.R. 1/2005 e L.R.65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, in corso di realizzazione alla predetta data, anche se non conformi al P.O. potranno essere attuati in conformità alla Convenzione o al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.), alle N.T.A. specifiche e disciplina vigente al momento della stipulazione della Convenzione.
2. Eventuali varianti potranno peraltro apportarsi solo se conformi alla disciplina introdotta dal P.O..

### **Art.17. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica**

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Piano Operativo, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio. Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e le indicazioni relative a singole aree o edifici contenute negli allegati delle presenti norme, sono da ritenersi valide le indicazioni degli allegati alle presenti norme che costituiscono un quadro progettuale. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.
2. Le Superfici Territoriali, fondiari e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia in scala 1:2.000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano Attuativo, di Progetto Unitario Convenzionato o di progetto esecutivo con il rilievo topografico.
3. Ai fini della corretta applicazione delle NTA, deve essere coordinata la lettura con il Regolamento Edilizio vigente, qualora emergano contrasti interpretativi, devono essere

considerate prevalenti le disposizioni del P.O.

4. In caso di discordanza tra i confini comunali individuati sul P.O. e quelli catastali, si assumono come probanti, i secondi. In questo caso si assumerà come zona urbanistica quella adiacente.

## **CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale**

### **Art.18. Definizioni e Parametri Urbanistici**

1. Il presente Piano Operativo è conformato al DPGR 24 luglio 2018, 39/R, sono quindi da intendersi applicabili tutti i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche riportate in detto DPGR anche se non ricompresi nel presente Titolo. Eventuali aggiornamenti e/o modifiche delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel DPGR 24 luglio 2018, 39/R, si intendono automaticamente recepite nel presente P.O. senza che costituiscano variante al P.O.

2. Nel caso di sopravvenute modifiche alle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R, le stesse prevalgono e sono immediatamente efficaci nei confronti:

- a dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati, degli interventi di rigenerazione urbana, dei progetti esecutivi di opere pubbliche, nonché delle domande di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Permesso di Costruire in alternativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e Segnalazione Certificata di inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate CILA e CILAS, presentati successivamente all'entrata in vigore delle modifiche previste nell'atto che dispone le stesse;
- b per le varianti ai Piani Attuativi, ai Progetti Unitari Convenzionati, agli interventi di rigenerazione urbana, ai progetti esecutivi di opere pubbliche, il cui atto di approvazione è successivo all'entrata in vigore delle modifiche previste nell'atto che dispone le stesse;
- c per le varianti ai Permessi di Costruire, alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, ai Permessi di Costruire in alternativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e alle Segnalazioni Certificate di inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire, nonché per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate CILA e CILAS, che configurano una variazione essenziale come definita dall'art. 197 della L.R. 65/2014, presentate successivamente all'entrata in vigore delle modifiche previste nell'atto che dispone le stesse.

### **Art.19. Distanze**

#### **Art.19.1 - Distanze minime dai confini di proprietà**

1. Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di proprietà, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

2. Sono escluse le strutture accessorie destinate esclusivamente a facilitare le operazioni di carico e scarico negli edifici compresi negli ambiti produttivi.

3. Per le addizioni volumetriche, e gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ad esclusione degli interventi di ampliamenti in altezza (soprelevazioni), è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto di una distanza  $\geq 5$  m. dai confini del lotto di pertinenza (lotto

edificabile), fatto salvo quanto previsto al comma 1.

4. Sono comunque consentiti:

- la costruzione sul confine del lotto di pertinenza in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- L'edificazione sul confine del lotto di pertinenza a condizione che venga stipulata una convenzione per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in base alla quale vengano assicurate l'unione o l'aderenza ovvero il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici nel caso il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio.
- Sono comunque fatti salvi eventuali allineamenti obbligatori prescritti nelle Schede Norma di cui all'Allegato B e/o individuati nelle Tav. .3 riconosciuti come elemento caratterizzante il tessuto esistente.

#### **Art.19.2 - Distanze dai limiti del lotto urbanistico**

1. Costituisce confine del lotto urbanistico la linea di demarcazione tra due diverse zone urbanistiche, come definite al precedente art. 5.

2. Non possono essere realizzate fuori dal limite di cui al comma 1 le parti relative a marciapiedi, sporti di gronda, terrazzi a sbalzo, fondazioni, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, scale esterne, ballatoi, balconi, aggetti ornamentali, pensiline ed elementi in aggetto in genere, ecc, di qualunque misura, nonché le opere correlate a delimitare le aree di pertinenza degli edifici quali muri di recinzione, di contenimento, e similari, recinzioni su cordoli in c.a. o muratura, recinzioni con pannellature chiuse.

3. Il divieto di cui al comma 2 si applica anche nei casi di unica proprietà connotata da diverse destinazioni di zona. In tali casi, qualsiasi parte del fabbricato deve essere contenuta all'interno della stessa destinazione di zona.

4. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, anche fuori sagoma, non deve essere rispettata la distanza minima dai confini di zona.

5. Nell'ambito delle aree produttive (Zone D) sono ammessi in deroga al presente articolo la realizzazione per una misura non superiore a 5 metri fuori dalla zona D, le seguenti opere:

- marciapiedi
- sporti di gronda
- piazzali di movimentazione carichi e per mezzi di trasporto

In questi casi, quando tali opere vengono realizzate nella zona agricola dovranno essere corredate da opportune opere di mitigazione costituite dalla messa a dimora di essenze arboree autoctone.

#### **Art.19.3 - Distanze minime tra edifici**

1. Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con gli altri edifici, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta di 10 ml..Sono escluse le strutture accessorie destinate esclusivamente a facilitare le operazioni di carico e scarico negli edifici compresi nelle aree produttive (zone D).

2. E' ammessa la distanza di 6 ml. tra edifici antistanti entrambi con parete non finestrate.

3. Per le distanze minime tra i fabbricati si applicano integralmente le disposizioni dell'art. 9 del

D.M. n. 1444/1968.

- Sono ammesse distanze minime inferiori tra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.
- Non sono considerate “pareti finestrate” le pareti con sole “luci”, come definite dal Codice Civile.
- E’ sempre consentita l’edificazione in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.
- Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti.

#### **Art.19.4 - Distanze dalle strade**

1. Ai fini del calcolo delle distanze dalle strade la sede stradale è definita nelle tavole del Piano Operativo. Ai fini della applicazione del presente articolo, per larghezza stradale, dotata di due fili stradali, e da intendersi la piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

2. All’interno dei centri abitati, individuati con specifica deliberazione del Consiglio Comunale, la distanza dei fabbricati dal filo stradale non può superare l’allineamento esistente e, nel caso di allineamenti diversi, di norma la linea più arretrata dal filo stradale: è consentito richiedere un preventivo parere ai competenti uffici comunali sull’allineamento da rispettare. Nel caso di edifici isolati ed in mancanza di univoci allineamenti si dovranno rispettare le seguenti distanze minime dal filo stradale:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e 15,00;
- ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml.15,00.

3. E’ esclusa da detta disposizione la viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli insediamenti, per la quale valgono le indicazioni progettuali con un minimo di ml. 3,00.

4. Sono fatte salve le maggiori e diverse distanze contenute nelle schede norma di cui all’*Allegato B - Schede Norma*.

5. Al di fuori dei centri abitati le distanze minime dei fabbricati dalle strade devono corrispondere a quelle previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.

6. Nelle zone A sono consentite distanze inferiori al fine di conservare la continuità delle facciate.

#### **Art.19.5 - Norme comuni in materia di distanze**

1. Nei casi di nuova edificazione e nei casi di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, sono fatte salve le deroghe alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici, previste dall’art. 14 del D. Lgs. 102/2014, nel rispetto delle condizioni ivi previste. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

2. Le deroghe di cui al comma 1 si applicano anche alle distanze dai limiti del lotto urbanistico stabilite dal precedente art. 19.2

3. Ai sensi dell'art. 2 bis del DPR 380/2001, in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.

4. Nei casi di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, pertinenziali, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari, e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, il Progettista all'atto della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire, della SCIA o della CILA, allega una planimetria con l'esatta indicazione delle distanze dai limiti dei confini di proprietà, dal limite delle strade, nonché delle distanze dai fabbricati.

#### **Art.20. Classificazione dello standard per parcheggi**

1. Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze e alle attività non residenziali:

P1: parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico).

P2: parcheggi e autorimesse pertinenziale o per la sosta stanziale (privati)

P3: Parcheggi per la sosta di relazione

#### **Art.20.1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)-P1**

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzarsi nelle zone sottoposte ai piani attuativi ed in tutti i casi ove prescritti dalle presenti norme, devono soddisfare i parametri dimensionali sottoriportati nonché, ove superiori, le quantità minime prescritte nelle Schede Norma di cui all'allegato B

<u>Residenziale</u>	<u>2 posti auto per ogni nuova unità immobiliare</u>
<u>Commerciale all'ingrosso e depositi Industriale ed artigianale</u>	<u>15 mq. ogni 100 mq. di SE</u>
<u>Commerciale, Turistico ricettivo, Direzionale e di servizio</u>	<u>40 mq. ogni 100 mq. di SE</u>

2. I parcheggi pubblici da realizzarsi nelle zone sottoposte ai progetti unitari convenzionati e nelle aree di trasformazione ove previsti, devono soddisfare le dimensioni minime rappresentate nelle Schede Norma di cui all'allegato B.

3. La superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire una superficie minima di mq. 25 per ogni posto auto comprensiva degli spazi di manovra; gli stalli dovranno avere una superficie minima di mq 12,50 con una larghezza minima di norma non inferiore a mt 2,50 (per i parcheggi paralleli alla corsia di marcia la superficie minima è di mq 10,00 e la larghezza minima è di mt.2,00). E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a



parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza:

1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio, arrotondando il fabbisogno di posti al numero superiore.

4. I parcheggi dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla vigente normativa in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla dotazioni di posti auto per i portatori di handicap, al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, al drenaggio ed alla raccolta delle acque superficiali. I parcheggi pubblici devono essere inoltre dotati di percorsi pedonali protetti, di pavimentazioni antisdrucchiolevoli e di adeguate dotazioni arboree, conformemente alle prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio

5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale destinare ed attrezzare i parcheggi pubblici come aree di sosta per camper, roulotte ed altri mezzi per il turismo itinerante.

6. La realizzazione di parcheggi pubblici è sempre ammessa da soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione, ivi compresi i privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune (o sottoscrizione di atto di obbligo unilaterale) e ne assicuri la proprietà pubblica.

#### **Art.20.2 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati)**

1. La verifica e la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali o per la sosta stanziale è prescritta in tutto il territorio comunale in caso di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- addizioni volumetriche;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- ristrutturazione edilizia conservativa nel caso di contestuale mutamento di destinazione d'uso ;
- aumento del numero delle unità immobiliari ;
- incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali, in questo caso il calcolo va fatto solo per la superficie in aumento;
- mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie che comporti incremento di carico urbanistico.

La verifica deve essere effettuata sull'intero edificio e la relativa area di pertinenza; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente l'incremento delle dotazioni di parcheggi è richiesto per la sola porzione del fabbricato oggetto di intervento.

2. La superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non inferiore a 10 mq/100 mc:

a) del volume edificato per edifici o unità immobiliari a destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio, agricola e funzioni connesse, fatta eccezione per la porzione di volume già destinato ad autorimessa;

b) del volume virtuale per le destinazioni d'uso industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, fatta eccezione per la porzione di volume eventualmente già

destinato ad autorimessa.

3. Fermo restando il rispetto del parametro di cui al comma 2, sono comunque prescritte le seguenti dimensioni minime:

- per la residenza: mq 35 di superficie a parcheggio ogni 100 mq di SE con un minimo di due posti auto per alloggio;
- per le attività produttive, escluso l'artigianato di servizio alla residenza, e per il commerciale all'ingrosso e depositi: mq 25 di superficie a parcheggio ogni 100 mq di SE;
- commerciale, commerciale all'ingrosso e depositi, artigianato di servizio alla residenza, direzionale e di servizio: mq 35/mq 100 di SE,
- turistico ricettivo mq 45 di superficie a parcheggio ogni 100 mq di SE con un minimo di 1 posto auto per piazzola, per camera o per unità abitativa.

4. In caso di incremento di unità immobiliari e/o di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere edilizie fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, è consentita la verifica dei parcheggi con il solo parametro di 10 mq/100 mc di cui al comma 2. Nel caso di frazionamento di alloggi e/o di mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale la dotazione minima di due posti auto per alloggio può essere ridotta ad un solo posto auto per ciascun alloggio successivo al frazionamento.

5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel caso di dimostrata oggettiva impossibilità a reperire all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto d'intervento edilizio i quantitativi minimi di spazi di parcheggio prescritti dalla normativa vigente è ammesso localizzare tali spazi anche in altri lotti di terreno ovvero in altri fabbricati già dotati di spazi a parcheggio o per i quali occorre procedere con apposito titolo, in proprietà esclusiva, posti nelle vicinanze e comunque all'interno della superficie delimitata da un cerchio di raggio 50 metri e centro nel fabbricato in questione. Tale deroga è ammessa a condizione che venga sottoscritto un atto notarile di vincolo permanente di destinazione e di asservimento dell'area sulla quale è localizzato il parcheggio al fabbricato in qualità di pertinenza.

6. Nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale che comportano la modifica di posti auto esistenti ovvero la realizzazione di nuovi posti auto, gli stessi devono essere vincolati con atto notarile in maniera permanente in qualità di pertinenza a ciascuna unità immobiliare di riferimento.

7. Nel caso di interventi su edifici esistenti, qualora per oggettiva impossibilità, debitamente motivata, non sia possibile reperire gli standard di parcheggio richiesti neanche sfruttando quanto previsto al comma 4, è facoltà dell'Amministrazione Comunale attuare forme di monetizzazione. E' demandata ad apposito regolamento la disciplina della monetizzazione degli standard di parcheggio di cui al presente comma, che potrà essere applicata solo a Regolamento approvato.

8. Ove consentito dagli strumenti di pianificazione urbanistica, è ammesso il cambio di destinazione d'uso e la funzione delle autorimesse e dei parcheggi esterni esistenti a condizione che:

- a) sia possibile reperire nuovi spazi, sia all'interno che all'esterno dell'immobile, con uguale destinazione migliorandone dimensioni e funzionalità;
- b) nei casi di dotazioni di superfici esistenti inferiori allo standard di 1 mq/10 mc di volume edificato, i nuovi spazi di cui alla lett. a) devono essere reperiti in quantità pari o superiore a tale superficie minima;
- c) dovrà essere dimostrata l'accessibilità e la fruibilità delle nuove superfici destinate a parcheggio, anche nel rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

9. Nei casi di cui al comma 7, non è possibile ricorrere alla deroga di cui al comma 4 ovvero attuare le forme di monetizzazione di cui al comma 6.
10. Nella verifica dello spazio a parcheggio la superficie dello spazio di manovra non dovrà essere superiore al 50% dell'intera superficie minima da garantire. Tutti i posti auto individuati devono essere singolarmente usufruibili, ammettendo la possibilità di poterne utilizzare contestualmente al massimo due nel caso siano a servizio della stessa unità immobiliare.
11. Ai sensi del DPGR 23/R/2020 l'adeguamento dei parcheggi privati pertinenziali, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale al dettaglio è dovuto, nella misura indicata al comma 2 maggiorata degli spazi necessari per il parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci, solo per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 122/1989.
12. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 20.1 comma 3.
13. Ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggi pertinenziali le farmacie sono assimilate alle destinazioni commerciali al dettaglio.
14. La dotazione minima non è richiesta nel caso di mutamento di destinazione d'uso sugli edifici ricadenti nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968
15. La dotazione minima non è richiesta inoltre qualora il mutamento di destinazione d'uso non si accompagni all'incremento del numero di unità immobiliari e la destinazione finale sia residenziale.

### **Art.20.3 - Parcheggi per la sosta di relazione**

1. Il reperimento di parcheggi privati per la sosta di relazione, da intendersi aggiuntiva rispetto alle dotazioni relative alla sosta stanziale, è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi ed attività con destinazione commerciale al dettaglio nei casi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia, ovvero nei casi di mutamento di della destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti verso la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, ivi compreso l'ampliamento della superficie di vendita di esercizi o attività esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.
2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in relazione all'incremento della superficie di vendita rispetto a quella già esistente e legittimamente assentita. I parcheggi privati per la sosta di relazione debbono essere reperiti anche nel caso di cambiamento di genere merceologico da non alimentare a alimentare, in rapporto alla superficie di vendita oggetto di cambiamento.
3. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura prescritta dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa in funzione della superficie di vendita e del tipo di struttura ricorrente. Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 mq/1 mq di superficie di somministrazione.
4. Nel caso di interventi che interessino attività già esistenti, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta con riferimento all'eventuale incremento della superficie di vendita e solo per la superficie in incremento. E' fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, in

occasione dei quali deve essere reperita l'intera dotazione di parcheggi per la sosta di relazione anche qualora l'intervento non comporti alcun incremento della superficie di vendita preesistente.

5. A tutte le attività di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alla LR 62/2018 ed al relativo Regolamento di attuazione, integrate dalle seguenti disposizioni:

a) per gli esercizi di vicinato ubicati nelle zone A non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi di relazione;

b) per gli esercizi di vicinato posti nelle zone B qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere monetizzata con le modalità stabilite da apposito regolamento nel caso di ampliamenti fino al 20% della superficie di vendita di locali esistenti già a destinazione commerciale;

6. Le norme di cui al comma precedente, si applicano anche alla somministrazione di alimenti e bevande nei casi in cui la superficie di somministrazione non superi mq 300.

7. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi di relazione si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art.20.1 comma 3, per quanto compatibili con le disposizioni della LR 62/2018 e del relativo Regolamento di attuazione.

8. Per gli spazi da destinare alla sosta dei mezzi per la movimentazione delle merci non sono indicati parametri specifici da rispettare ma in sede di istruttoria per il rilascio o la verifica dei titoli abilitativi deve essere verificato che la movimentazione delle merci possa avvenire senza intralci per il normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta di relazione ed alla sosta stanziale. Deve comunque essere rispetto quanto indicato all'art.6 comma 1 lett a) del DPGR 23/R/2020

#### **Art.21. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile**

1. In applicazione dell'art. 220 comma 2, della LR 65/2014, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, non sono computati ai fini dei parametri stabiliti dal presente Piano Operativo, dai Piani Attuativi comunque denominati e dai Progetti Unitari Convenzionati, (SC, Volume, SE) le seguenti parti degli edifici, se espressamente finalizzate all'ottenimento del confort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

a) il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri, per i fabbricati di nuova realizzazione;

b) le serre solari, da realizzare nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio, disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio;

c) tutti i maggiori volumi o superfici strettamente finalizzati al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali.

## **CAPO 3 : Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso .**

### **Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

#### **Art.22. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

1. Per garantire l'ordinato assetto del territorio in relazione alle diverse funzioni, le disposizioni di cui al presente Capo costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, che regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni inedificati.

2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni nelle presenti norme e nelle tavole della "Disciplina del territorio", con riferimento alle diverse parti del territorio urbanizzato e nel territorio rurale, il PO individua e definisce:

- le funzioni ammesse o prescritte nelle varie zone del territorio comunale
- le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità
- le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinati ambiti.

#### **Art.23. Destinazione d'uso attuale**

1. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere sempre indicata nei piani attuativi e nei progetti edilizi.

2. La destinazione d'uso legittima dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, la destinazione d'uso legittima è quella desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. Resta fermo quanto previsto dall'art. 83 della L.R. n. 65/2014.

3. Non rilevano, ai fini della determinazione delle destinazioni d'uso degli immobili, le istanze alle quali non sono conseguiti atti di rilascio di titoli abilitativi.

4. Sono fatte salve le disposizioni in materia di esercizio dell'attività di vendita effettuata dagli imprenditori agricoli, disciplinata dall'art. 4 del D. Lgs. 228/2001 e successive modificazioni e integrazioni.

## **Art.24. Mutamento della destinazione d'uso**

1. Il cambio di destinazione d'uso (anche senza opere) è consentito in tutti gli edifici e/o locali, soltanto se conforme alla disciplina di cui al presente P.O., ed a condizione che, nel caso di edifici classificati, non comporti un'alterazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'immobile. In particolare, fatto salvo il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici classificati, il cambio di destinazione d'uso, ancorché eseguito in assenza di opere, è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse o prescritte nelle singole zone del territorio comunale. È sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso all'interno della medesima categoria funzionale, fatte salve eventuali limitazioni stabilite espressamente dal presente Piano Operativo nell'ambito delle destinazioni d'uso nelle singole zone del territorio urbanizzato ovvero nell'ambito delle destinazioni d'uso nelle singole sottozone del territorio rurale.

2. Sono considerati mutamenti urbanisticamente rilevanti di destinazione d'uso; i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie principali:

- residenziale;
- attività industriali ed artigianali;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- attività commerciali al dettaglio;
- attività turistico-ricettive;
- attività direzionali e di servizio private;
- attività agricole;
- attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico.

Alle categorie funzionali disciplinate dall'art. 99 della L.R. 65/2014, il Piano Operativo aggiunge la destinazione d'uso attività direzionale e di servizio che sono divise in privato e pubblico, in quanto riferita agli immobili e i servizi che costituiscono standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968 e per la quale articola le corrispondenti sottocategorie al successivo art. 24.8.

3. Non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo dell'unità immobiliare in misura pari o inferiore al 50% della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare, a condizione che:

- a) la nuova destinazione d'uso rientri tra le funzioni ammesse o prescritte nella zona di appartenenza;
- b) siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio.

4. Nei casi di cui al comma 3, ancorché il cambio di destinazione d'uso sia eseguito tra diverse categorie funzionali ovvero risulti urbanisticamente rilevante, non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 20.2 nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art. 20.3.

5. Nei casi in cui l'uso attuale di un edificio o di un'unità immobiliare contrasti con le destinazioni d'uso ammesse o prescritte dal presente Piano Operativo:

- a) sono consentiti tutti gli interventi ammessi dallo stesso Piano Operativo in relazione alla zona e alla eventuale classificazione dell'edificio quando gli interventi sono contestuali al cambio della destinazione d'uso verso le funzioni ammesse o prescritte;
- b) sono ammessi, solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza possibilità di frazionamento o accorpamento, quando resta inalterata la destinazione d'uso contrastante con le destinazioni d'uso ammesse o prescritte dal presente Piano Operativo.

6. Sono incompatibili con le esigenze di tutela legate alla migliore qualità della vita le attività di slot machine, sale giochi e similari, poste nel raggio di 500 ml dalle aree destinate all'istruzione, dalle aree per attrezzature d'interesse comune, pubbliche e di uso pubblico, dalle aree per impianti sportivi, dal verde attrezzato e per il tempo libero.

7. E' vietato il cambio di destinazione d'uso verso la categoria funzionale residenziale dei locali situati ai piani terra delle unità immobiliari ricadenti nella Zona Omogenea A del centro di Vinci.

8. Nei successivi articoli sono individuate le attività a cui si riferiscono le destinazioni d'uso principali, con esemplificate alcune loro articolazioni, che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla definizione principale secondo il criterio dell'analogia.

#### **Art.24.1 - Residenziale**

1. La destinazione d'uso residenziale comprende, oltre alle abitazioni ordinarie, collegi e convitti e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (bed and breakfast, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).

2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie calpestabile dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo. Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

#### **Art.24.2 - Attività industriali e artigianali**

1. La destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali comprende:

- a le attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, uffici , amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi connessi); laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti (anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo);
- b gli impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;
- c l'artigianato di servizio qualora connessi alla cura delle persone e le abitazioni o ad altri servizi, con Superficie Calpestabile non superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: attività di parrucchiere, estetista, pedicure, attività in ambito medicale, ottico, odontotecnico, servizi di pulizia, lavanderie, studi grafici e fotografici, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone; attività alimentare a produzione artigianale quali pasticcerie, rosticcerie, pizza al taglio, gelaterie,} e similari, ferramenta, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.;
- d artigianato di produzione di beni artistici qualora connesse alla realizzazione di opere di valore estetico, con Superficie Calpestabile non superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la

lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte, oppure alle attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico. Le attività di artigianato di produzione di beni artistici possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali o l'abbigliamento su misura;

e le attività estrattive;

f impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;

g impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo.

2. Oltre il limite di 120 mq di Superficie Calpestabile di cui alla lett. c) e d) del comma 1, gli edifici ovvero le singole unità immobiliari sono assimilati, ai fini della presente disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni, alla destinazione commerciale per il carico urbanistico che possono indurre sulle infrastrutture della mobilità e le superfici aperte all'uso pubblico sono considerate superfici di vendita.

3. Entro il limite di 80 mq di Superficie Calpestabile per il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni di cui alla lett. c) e d) del comma 1, ancorché eseguito tra diverse categorie funzionali ovvero urbanisticamente rilevanti, non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 20.2 nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art. 20.3, a condizione che:

a la nuova destinazione d'uso rientri tra le funzioni ammesse o prescritte nella zona di appartenenza;

b siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio.

Resta salva la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 183 qualora si determini un incremento di carico urbanistico.

### **Art.24.3 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi**

1. La destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi comprende attività commerciali all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito, sia al coperto che all'aperto ivi comprese le attività di deposito ed esposizione di merci, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. In relazione ai diversi tipi di strutture ed ai fini delle presenti norme la destinazione d'uso "commerciale all'ingrosso e depositi" si articola in:

a commerciale all'ingrosso e depositi: comprendono sia le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, sia le attività di magazzino o deposito finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio;

b attività di commercio all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentari che richiedono ampie superfici di vendita e/o di magazzino, superiore a 500 mq di Superficie Calpestabile, quali rivenditori di materiali edili, concessionari di autoveicoli, ivi incluse le attività di noleggio, vendita di mobili e similari;

c depositi all'aperto: comprendono le attività di mero stoccaggio di materiali e beni finiti



all'aperto senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del suolo.

#### **Art.24.4 - Attività commerciali al dettaglio**

1. Comprende le attività finalizzate alla vendita al dettaglio. Ai fini della presente disciplina esse sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della LR 62/2018:

- a commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato: comprende le strutture di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita fino a 300 mq;
- b commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita: comprende le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa fra 301 e 1500 mq;
- c commerciali al dettaglio - grandi strutture di vendita; comprende le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1500 mq;
- d commerciali di vendita all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare aventi Superficie Calpestabile pari o inferiore a 500 mq;
- e somministrazione di alimenti e bevande;
- f vendita della stampa;
- g distribuzione carburanti;
- h attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica;
- i artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e abitazioni di cui alle c) e d) dell'art. 24.2, con Superficie Calpestabile pari o superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività.

#### **Art.24.5 - Attività turistico ricettive**

1. Comprende le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla LR 86/2016, ad eccezione di quelle aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della stessa LR 86/2016:

- a strutture ricettive alberghiere: comprendono gli alberghi, le residenze turistiche alberghiere, i condhotel, le dipendenze;
- b campeggi e villaggi turistici: comprendono i campeggi, i villaggi turistici, i camping village, le aree di sosta, i parchi di vacanza;
- c strutture ricettive extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva: le case per ferie e i rifugi escursionistici, gli ostelli per la gioventù;
- d residence.

#### **Art.24.6 - Attività Direzionali e di servizio private**

1. comprende le attività direzionali propriamente dette e le attività private che offrono attrezzature e servizi, anche aperti al pubblico, non riconducibili alla produzione o al commercio.

La categoria funzionale è pertanto articolata nel modo seguente:

- a direzionale comprende le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali quali: sedi di banche, di società private e pubbliche in genere, di assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari, agenzie immobiliari, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere, compresi gli studi di coworking professionali, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, servizi di autotrasporto di persone, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto; pro-loco, uffici per il lavoro, informa giovani, servizi per lo spettacolo, box office, ecc.; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato;
- b servizi privati: comprendono a titolo esemplificativo e non esaustivo i seguenti servizi:
- Servizi per il benessere fisico: palestre, piscine ed impianti sportivi privati, centri fitness, scuole di danza;
  - servizi di assistenza quali case di riposo, case di cura, residenze protette, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici, cliniche veterinarie e simili;
  - Servizi per il gioco: sale da gioco e locali simili,
  - Servizi per l'intrattenimento: sale da ballo, discoteche, nightclub,
  - Servizi per lo spettacolo: teatri, cinema e multisala,
  - Servizi per eventi e per attività espositive: spazi espositivi, per convegni, per incontri ed eventi culturali e ricreativi, incluse le attività connesse di somministrazione di alimenti e bevande fino ad una superficie calpestabile massima di 100 mq;
  - Servizi per la produzione: spazi espositivi per la produzione, centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, incubatori di imprese e laboratori di ricerca e servizi similari, ove non collocati all'interno o nell'area di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali.

#### **Art.24.7 - Attività Agricole**

1. La destinazione d'uso agricola comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile. Comprende, inoltre, le attività agrituristiche, le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione, le attività faunistico-venatorie. Comprende, infine, le abitazioni per gli imprenditori agricoli professionali.

2. Gli immobili ubicati in zona con prevalente funzione agricola si considerano edifici rurali, siano essi abitazioni o annessi, quando la loro diversa destinazione non sia dimostrata mediante:

- a deruralizzazione con o senza piano aziendale, eseguita secondo la normativa regionale al tempo vigente;
- b Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti;
- c in mancanza di uno degli atti di cui alle lett. a) o b), l'iscrizione dell'immobile al nuovo catasto edilizio precedente alla data del gennaio 1977 entrata in vigore della legge 10/77.

## **Art.24.8 - Attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico**

1. La destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche comprende:
  - a servizi amministrativi: uffici amministrativi, protezione civile, poste, attrezzature del demanio dello Stato, per la pubblica sicurezza e militari;
  - b servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
  - c servizi per l'assistenza sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi;
  - d servizi culturali: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni;
  - e servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense; possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso funzionale della struttura;
  - f servizi per il culto: chiese, seminari, conventi, complessi religiosi, oratori;
  - g servizi cimiteriali. Negli spazi adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
  - h servizi tecnici: impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edificiannonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi;
  - i servizi sportivi coperti: palestre, piscine, campi coperti. Rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto. Possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, per una superficie massima di 100 metri quadrati, comprensiva della superficie di somministrazione e della superficie accessoria, riferita a ciascun impianto sportivo.
  - l impianti sportivi all'aperto: impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto. All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se funzionali all'impianto sportivo.
  - m parchi e giardini pubblici: sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero. All'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
  - n parchi territoriali. All'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
  - o verde di regimazione idraulica: aree aperte interessate da interventi di regimazione idraulica per la difesa del territorio dal rischio idraulico;
  - p piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane.

All'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi, dehors e servizi igienici, e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali piazze e spazi;

q parcheggi pubblici a raso.

2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio di interesse pubblico le attività private che offrano servizi o attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestano interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

3. Gli edifici e le aree di proprietà di Enti o Associazioni o privati che svolgono attività di interesse sociale, culturale, sanitario e assistenziale sono assimilati ad edifici di interesse pubblico. In tali edifici e aree, sono ammesse le seguenti attività, anche gestite da privati, di interesse pubblico e/o collettivo:

- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali nonché centri e/o attrezzature sociali. Possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande. Tale possibilità è condizionata alla stipula di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale, qualora l'esercizio non sia gestito direttamente. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 20.2 nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art. 20.3, a condizione che siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio;
- centri e/o attrezzature sanitarie e assistenziali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- sedi di associazioni onlus;
- attrezzature sportive private;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
- attrezzature per l'infanzia private (asilo, nido, ludoteca, ecc.);
- parcheggi privati ad uso pubblico.

## **CAPO 4 : Interventi edilizi**

### **Art.25. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo**

1. Gli interventi di tipo conservativo ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono:
  - a) manutenzione ordinaria
  - b) manutenzione straordinaria
  - c) restauro e risanamento conservativo
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
  - e) ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo
2. L'attuazione di ogni intervento deve avvenire nel pieno rispetto delle presenti norme, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni regionali e nazionali in materia, in vigore all'atto della richiesta di Permesso a Costruire, di Segnalazione Certificata di Inizio di Attività e di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

#### **Art.25.1 - Manutenzione ordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici né recare mutamento all'aspetto esteriore degli stessi edifici.

#### **Art.25.2 - Manutenzione straordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, sono costituiti dalle opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, sempre che non alterino la volumetria complessiva, la sagoma e i prospetti degli stessi. Detti interventi possono comportare il cambio di funzione di superfici accessorie in superfici utili, e viceversa, purché non implicanti incremento del carico urbanistico e/o modifiche dei prospetti. Tra gli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva, la sagoma e i prospetti degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono, infine, la nuova realizzazione, modifica o rifacimento di servizi igienico sanitari anche se comportanti opere murarie, escluse quelle esterne, e degli impianti tecnologici e di smaltimento dei liquami; la realizzazione di aperture, chiusure e altre modifiche alle tramezzature interne alle singole unità immobiliari senza alterazione dello schema distributivo delle stesse; il rinnovo, rifacimento o installazione di materiali di isolamento o coibentazione all'interno dell'edificio, non comportanti mutamento dell'aspetto esteriore; la

realizzazione di scannafossi, intercapedini e vespai completamente interrati.

2. Sono, inoltre, ricompresi negli interventi di manutenzione straordinaria gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria relativi a edifici o parti di essi di interesse storico classificati nelle categorie E.R.V., E.Va., come individuati negli elaborati di P.O., devono conservare la distribuzione, le forme e i materiali e adottare modalità esecutive delle opere e degli interventi appropriate alle esigenze di conservazione della testimonianza storica e/o della relativa aggregazione tipologica, e comunque conformi alle caratteristiche storico-culturali e/o storico ambientali delle costruzioni. In particolare detti interventi devono essere realizzati utilizzando materiali costruttivi tipici e nel rispetto delle tipologie e degli elementi architettonici e decorativi del luogo e della tradizione storica non devono comportare:

- a) alterazioni della tipologia e della pendenza delle coperture,
- b) modifica dei caratteri e del tipo di materiali originali costituenti l'edificio,

4. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e/o di sicurezza, opportunamente documentate e non risolvibili con le ordinarie tecniche esecutive del restauro, è consentito l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi. In tal caso, i materiali e gli elementi utilizzati devono essere "riconoscibili" come apporto attuale ai caratteri architettonici dell'edificio.

### **Art.25.3 - Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, sulla base dell'analisi storico-critica di cui al successivo art.28.1 e nel rispetto degli elementi architettonici tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano la conservazione valorizzandone i caratteri storici e, al tempo stesso, ne assicurino la funzionalità anche mediante destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; nonché gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici,

2. In particolare, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comprendono:

- a) la conservazione o il ripristino dell'assetto architettonico e decorativo;
- b) il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei, oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto. Nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione con materiali tradizionali in pietra o laterizio dovranno essere impiegati prevalentemente materiali di recupero o del tipo fatti a mano;
- c) la ricostruzione filologica delle parti crollate, purché di modesta entità e a condizione che si

tratti di crolli e demolizioni parziali. La ricostruzione dovrà avvenire ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti, quali l'impostazione delle fondazioni, le murature perimetrali, le strutture orizzontali e le strutture della copertura, o dalla documentazione relativa al fabbricato che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente;

- d) la conservazione o il ripristino, ove alterato, dell'impianto architettonico, tipologico e distributivo storicizzato;
- e) la conservazione o il ripristino degli spazi aperti pertinenziali ivi compresi i muri di cinta e gli accessi;
- f) l'introduzione di elementi di isolamento interno ed esterno e della copertura;
- g) la conservazione e il consolidamento degli elementi strutturali originari, con possibilità di sostituzione nei soli casi in cui sia dimostrato con l'analisi storico-critica che lo stato di degrado ne rende impossibile il loro recupero con le ordinarie tecniche del restauro;
- h) l'eliminazione delle superfetazioni riconosciute incongrue rispetto l'organismo edilizio attraverso l'analisi storico-critica, senza possibilità di recupero delle volumetrie demolite;
- i) l'introduzione degli impianti e accessori, senza che questi comportino incremento della superficie esistente, necessari all'assetto funzionale, da collocare in punti compatibili con l'edificio dimostrati tali con l'analisi storico-critica;
- j) le opere reversibili indispensabili per lo specifico assetto funzionale e per la variazione del numero delle unità funzionali compatibili con l'assetto tipologico nonché con le caratteristiche architettoniche, strutturali e formali dell'organismo edilizio, ovvero finalizzati al cambiamento della destinazione d'uso fra quelle compatibili con la tipologia insediativa;
- k) la possibilità di uso residenziale del sottotetto con possibilità di rinnovo e/o sostituzione degli orizzontamenti anche per la realizzazione di soppalchi che non compromettano le proporzioni architettoniche, e di aperture di finestre a falda nei limiti del 2% della superficie del tetto dell'edificio;
- l) la realizzazione di un cordolo perimetrale in occasione del consolidamento della copertura dell'edificio, da ricavarsi all'interno dello spessore della muratura, con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- m) la possibilità di sostituzione dei collegamenti verticali senza alterazione dello schema distributivo quando ne sia dimostrata l'impossibilità di recupero con l'analisi storico-critica;
- n) gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate che riportino l'edificio al suo aspetto originario, nonché di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue, previa redazione dell'analisi storico-critica.

3. Non è ammessa la realizzazione di balconi, di pensiline o altri elementi a sbalzo

4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno comunque mantenere l'assetto distributivo esistente, compatibilmente con la possibilità di frazionamento; Qualora nel progetto di intervento l'assetto distributivo esistente risultasse variato per l'inserimento di nuove o diverse destinazioni, la proposta dovrà essere compatibile con l'organismo edilizio, nel pieno rispetto della sua impostazione e configurazione storico-ambientale, sedimentatasi nel tempo. Il restauro o risanamento conservativo di edifici o complessi edilizi può riguardare, anche parti o reperti storici interni od esterni all'immobile, previa redazione della relazione storico-critica, relativa all'edificio o

al complesso storico oggetto di intervento, per adeguare coerentemente il restauro alle emergenze segnalate.

#### **Art.25.4 - Ristrutturazione edilizia di tipo conservativa**

1. Gli interventi di ristrutturazione conservativa, sono rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa a seconda del livello di opere che comportano si distinguono in:  
interventi di ristrutturazione edilizia R1, R2 ed R3

##### *Art. 25.4.1 - Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1*

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia R1 sono gli interventi rivolti alla sola riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, nel rispetto dei principali elementi tipologici e dell'impianto distributivo principale del fabbricato, a condizione che non comportino modifica della volumetria complessiva della costruzione né alterazione dei caratteri architettonici e decorativi di valore dell'edificio e degli elementi costituenti arredo urbano. Non possono inoltre comportare modifiche della quota dei solai se riferiti all'impianto originario.
2. Oltre gli interventi di restauro e risanamento conservativo, qualora ritenute compatibili attraverso l'analisi storico-critica, con la ristrutturazione edilizia R1 sono consentiti:
  - a modeste modifiche alle aperture esistenti nei prospetti degli edifici necessarie per mantenere o acquisire i requisiti per l'agibilità dell'unità immobiliare, oppure per l'accesso alla stessa, qualora non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio;
  - b modifiche agli elementi strutturali verticali finalizzati ad una nuova distribuzione ovvero al cambiamento della destinazione d'uso fra quelle compatibili con la tipologia insediativa solo se coerenti con l'impianto originario e con i caratteri architettonici, tipologici e strutturali dell'edificio;
  - c gli interventi di ripristino di porzioni crollate o demolite dell'edificio, purché di modesta entità e purché si tratti di crolli e demolizioni parziali, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, con anche la ricostruzione di coperture e solai parzialmente o totalmente crollati.
3. Nel caso i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi di ristrutturazione possono prevedere il ripristino dei caratteri originari.

##### *Art. 25.4.2 - Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R2*

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia R2 sono gli interventi che, oltre alla complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e dell'edificio del suo insieme



previsti per gli interventi di tipo R1, possono comportare la modifica dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio per le parti prive di specifico valore.

2. Oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia R1 gli interventi di ristrutturazione edilizia R2 comprendono:

- a) le modifiche degli elementi verticali strutturali e delle quote dei solai e, in assenza di elementi di specifico valore storico-architettonico e/o tipologico, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio. Le nuove quote dei solai devono in ogni caso rispettare l'impaginato delle facciate in modo da non determinare modifiche allo stesso, anche in termini di suddivisione della forometria.
- b) la modifica delle aperture esistenti ovvero la realizzazione di nuove aperture necessarie per mantenere o acquisire i requisiti per l'agibilità dell'unità immobiliare, oppure per l'accesso alla stessa, nel rispetto comunque dei caratteri architettonici e decorativi di valore ed a condizione che sia salvaguardata l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni conformi a quelle esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare che irregolare;
- c) il rialzamento del tetto per l'altezza strettamente necessaria all'adeguamento alle normative antisismiche (in ogni caso non superiore a 30 cm) ed a condizione che la struttura di gronda non presenti caratteristiche di particolare pregio. In ogni caso il rifacimento della struttura di gronda dovrà essere effettuato con le caratteristiche costruttive, tipologiche ed estetiche tipiche del contesto in cui è inserito l'edificio nonché proprie della tipologia architettonica storica cui appartiene l'edificio. La maggiore altezza conseguente al rifacimento delle strutture di copertura e di gronda non può determinare incremento di SE.

3. La modifica dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio per le parti prive di specifico valore dell'edificio deve essere eseguita nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e strutturali delle porzioni dell'edificio costituenti la parte originale ovvero caratterizzate da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative.

#### *Art. 25.4.3 - Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R3*

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia R3 sono gli interventi che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia R2 sono consentiti:

- a) la ricomposizione volumetrica di volumi secondari e/o accessori dell'edificio principale mediante la parziale riconfigurazione della sagoma dell'edificio esistente con la ricostruzione in aderenza, anche con diversa area di sedime rispetto all'impianto originario, e/o con contestuale variazione da superficie accessoria a superficie utile e viceversa, a condizione che non sia incrementata la volumetria complessiva originaria dell'edificio e che non si configurino nuovi organismi edilizi capaci di autonomo utilizzo;
- b) l'accorpamento funzionale e riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari

e delle costruzioni accessorie legittimamente esistenti nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio, previa demolizione e ricostruzione:

-in aderenza all'edificio principale, nel limite massimo del 20% della volumetria complessiva dell'edificio principale ed in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico, anche con contestuale variazione da superficie accessoria a superficie utile, a condizione che non si configurino nuovi organismi edilizi capaci di autonomo utilizzo;

-nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio principale, per l'intera volumetria complessiva legittimamente esistente ovvero di quella residua a seguito dell'intervento di cui alla lett. a), a condizione che non si determini variazione da superficie accessoria a superficie utile;

c) la riconfigurazione dei prospetti anche mediante la modifica delle forme e/o delle dimensioni delle aperture esistenti ovvero la realizzazione di nuove aperture, a condizione che sia salvaguardata l'integrità compositiva e sia garantito l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni conformi a quelle esistenti al tessuto edilizio di riferimento.

2. Gli interventi di ricomposizione volumetrica e/o di accorpamento funzionale non possono essere finalizzati alla contestuale modifica della destinazione d'uso e/o alla formazione contestuale di nuove unità immobiliari né risultare per caratteristiche dimensionali e configurazione evidentemente determinati per tali scopi. Per le unità immobiliari in riferimento alle quali siano stati attuati gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R3 non sono altresì ammessi la modifica della destinazione d'uso e/o la formazione di nuove unità immobiliari attraverso successivi interventi.

3. Non concorrono al calcolo della Volumetria Complessiva per la ricomposizione volumetrica ovvero per l'accorpamento funzionale:

- a) i manufatti minori quali tettoie, serre, porcilaie, stalletti, pollai, forni, pozzi e similari,
- b) i manufatti aventi comunque altezza utile interna inferiore a 2,10 metri, indipendentemente dall'uso che li contraddistingue;
- c) i manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti. Tali manufatti potranno eventualmente essere utilizzati a supporto degli spazi di pertinenza mantenendo la stessa funzione, con interventi di che prevedano la rimozione e sostituzione con materiali analoghi congrui al contesto in cui si inseriscono, senza alcuna alterazione di superficie e altezza.

#### **Art.25.5 - Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttiva**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo consistono nella completa demolizione dell'edificio e la ricostruzione dello stesso all'interno dell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio originario. A seconda delle modalità di ricostruzione degli edifici la ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo si distingue in:

- a) interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non comportante

modifiche di volumetria complessiva, fatte salve esclusivamente le innovazioni per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico e senza incremento di volumetria complessiva;

- b) interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, anche con diversi sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico e senza incrementi di volumetria complessiva ;
- c) interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione nel rispetto della sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva, fatti salvi gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. n. 3/2017;
- d) interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione anche con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico e senza incrementi di volumetria complessiva.

2. Gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, demoliti di cui alle lett. c) e d) del comma 1 si riferiscono esclusivamente agli edifici, o parte di essi, demoliti con idoneo titolo edilizio in previsione di una contestuale ricostruzione, che alla data di adozione del Piano Operativo non sia stata avviata o risulti realizzata solo in parte.

3. Fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di distanze, la ricostruzione di edifici demoliti ai sensi della lett. b) nonché la ricostruzione di edifici o parti di essi crollati o demoliti ai sensi della lett. d) del precedente comma 1, dovrà avvenire all'interno dell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio originario. L'area di sedime dell'edificio ricostruito dovrà coincidere per almeno il 50% con l'area di sedime dell'edificio originario oggetto di demolizione.

## **Art.26. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia, sopraelevazione e addizione volumetrica**

### **Art.26.1 - Addizione volumetrica**

1. Laddove espressamente consentito nella singola sottozona urbanistica ovvero nel singolo sottosistema territoriale, nonché nei limiti ivi previsti, mediante gli interventi di addizione volumetrica possono essere realizzati una tantum:

- modifiche alla sagoma delle singole unità immobiliari finalizzate alla realizzazione di addizioni volumetriche e/o funzionali che non configurino nuovi organismi edilizi che possono essere

autonomamente utilizzabili ovvero sopraelevazioni, collocate in aderenza rispetto all'unità immobiliare di riferimento, ivi compresa la realizzazione di ripostigli pertinenziali, accessibili unicamente dall'esterno dell'unità immobiliare di riferimento, realizzati in aderenza all'unità immobiliare di riferimento;

- logge e/o porticati, con il lato minore non superiore a 2,70 metri, misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della volumetria consentita si considera la Superficie Totale (Stot) della loggia e/o del porticato, comprensiva della porzione di superficie non rientrante nella definizione di Superficie Edificabile;
- la chiusura di porticati e/o logge;
- la realizzazione di verande;
- tettoie libere su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza all'unità immobiliare di riferimento, dalla quale può avere anche accesso diretto, configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico o strutturale, con superficie coperta non superiore al 10% della Superficie Edificabile esistente dell'unità immobiliare di riferimento e altezza massima in gronda non superiore a 2,20 metri;
  - Gli interventi di cui al presente comma si attuano "una tantum", ovvero con interventi distinti ma, valutati complessivamente nel loro insieme, entro i limiti quantitativi nonché nel rispetto dei parametri dimensionali stabiliti nella singola sottozona urbanistica ovvero nel singolo sottosistema territoriale e non possono essere finalizzate alla modifica contestuale della destinazione d'uso e/o alla formazione contestuale di nuove unità immobiliari né risultare per caratteristiche dimensionali e configurazione evidentemente determinanti per tali scopi. Pertanto, sulla stessa unità immobiliare, ovvero sullo stesso edificio di riferimento, possono essere attuati anche più di uno degli interventi sopra elencati ed in tal caso dovrà essere garantita l'organicità del complesso degli interventi di progetto e la compatibilità architettonica con la tipologia edilizia di riferimento.

2. Laddove espressamente consentito nella singola sottozona urbanistica ovvero nel singolo sottosistema territoriale, nonché nei limiti eventualmente ivi previsti, sono inoltre realizzabili in addizione volumetrica e/o funzionale:

- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, anche con contestuale aumento di unità immobiliari, sempreché l'Altezza Utile media ponderata esistente, senza considerare eventuali tramezzature, non sia inferiore a 1,50 metri lineari e l'Altezza Utile media ponderata di progetto non risulti superiore a 2,40 metri misurata, e comunque non risulti superiore quella degli edifici latitanti;
- cantine o altri locali totalmente o prevalentemente interrati, non destinati alla presenza di persone, entro il limite del 20% della Volumetria complessiva dell'unità immobiliare di riferimento, esclusivamente compresi entro la proiezione della Superficie coperta del fabbricato;
- la costruzione di autorimesse qualora, alla data di adozione del Piano Operativo, l'unità immobiliare di riferimento a destinazione residenziale risulti carente delle dotazioni di parcheggi minima prevista di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, considerando anche eventuali autorimesse già esistenti, nella misura massima non superiore alla carenza rispetto alla

dotazione minima 1 mq ogni 10 mc di costruzione ed in ogni caso non superiore a 30 mq di superficie interna calpestabile per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale. L'autorimessa potrà essere realizzata in aderenza ovvero in posizione distaccata dal fabbricato principale ma comunque ad esso prossima nonché esclusivamente all'intero del resede di riferimento dell'unità immobiliare e legata con vincolo di pertinenzialità a quest'ultima, e potrà essere interrata, seminterrata o fuori terra. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:

- altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml. 2,40;
- localizzazione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti;
- localizzazioni interrate o seminterrate potranno essere realizzate solo in presenza di terrapieni o dislivelli esistenti, con minime alterazioni della morfologia dei luoghi;
- localizzazioni seminterrate o fuori terra potranno essere realizzate a condizione che l'intervento non determini il superamento del Rapporto di Copertura massimo di 0,50.

3. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è consentita nel rispetto delle norme sulle distanze, delle dotazioni di parcheggi, del regolamento Edilizio, nonché nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni di cui al Codice del Beni culturali e del Paesaggio, ed in presenza di tutte le seguenti condizioni:

- a) gli edifici, siano comunque dotati di approvvigionamento idropotabile e siano dotati di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;
- b) gli edifici siano collocati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti.
- c) sulla stessa unità immobiliare possono essere attuati anche più di uno degli interventi elencati al comma 1 ovvero al comma 2, ma sempre nel rispetto dei limiti e dei parametri dimensionali previsti nel presente articolo nonché nella singola sottozona urbanistica ovvero nel singolo sottosistema territoriale per gli interventi di cui al comma 1 per gli interventi ivi disciplinati;
- d) dovrà essere garantita l'organicità del complesso degli interventi di progetto e la compatibilità architettonica con la tipologia edilizia di riferimento in particolare e con il tessuto urbanistico di riferimento in generale. A tal fine dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ivi compresa la correlata area di pertinenza urbanistica, nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza plano-volumetrica, il progetto di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle addizioni ammesse ivi comprese le sistemazioni esterne.

#### **Art.26.2 - Sostituzione edilizia**

1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti anche con contestuale incremento di volumetria complessiva, diversi dagli interventi di ristrutturazione ricostruttiva. Tali interventi non determinano modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e non rendono necessari interventi, se non di

adeguamento delle opere di urbanizzazione. Essi possono comportare una diversa collocazione dell'edificio ricostruito rispetto a quello preesistente.

2. Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere collocati all'interno dell'area di pertinenza di cui al successivo art.48.6, nel caso di interventi in zona agricola e all'interno del lotto di riferimento in caso di intervento all'interno del territorio urbanizzato.

3. Ove non diversamente disciplinato nelle singole sottozone, qualora sia ammesso l'intervento di sostituzione edilizia la Superficie Edificabile ricostruibile è data dalla sommatoria della Superficie Edificata esistente incrementata della percentuale prevista per le addizioni funzionali per ciascuna singola sottozona.

### **Art.26.3 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### **Art.26.4 - Demolizione senza ricostruzione**

1. La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici non classificati ovvero classificati E.S.V. ed E.P.V.. Sugli edifici classificati di Valore e con parti di valore, la demolizione senza ricostruzione è ammessa solo per le superfetazioni e per i volumi secondari privi di valore al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e di risanare le aree annesse (corti, giardini, ecc.).

## **PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

### **TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

#### **CAPO 1 : La classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi**

##### **Art.27. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico**

1. La presente normativa disciplina gli interventi ammissibili sul Patrimonio Edilizio Esistente - P.E.E. secondo la normativa vigente ed in particolare si pone come finalità primaria il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio al fine di conseguire i seguenti obiettivi:

- a) Valorizzazione dell'assetto sociale e produttivo
- b) Adeguamento ed integrazione dei servizi pubblici e collettivi carenti
- c) Superamento delle condizioni di degrado e adeguamento statico, igienico, funzionale ed estetico degli edifici e degli alloggi
- d) Tutela e valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici e dell'assetto urbanistico
- e) Promozione di tutti quegli interventi tendenti alla piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche con cambi delle destinazioni d'uso.

2. Gli edifici esistenti, ai fini della loro trasformabilità, sono classificati nel modo seguente:

- Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.R.V.**)
- Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.Va.**)
- Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.E.V.**)
- Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (**E.S.V.**)
- Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (**E.P.V.**)

3. Gli edifici ed i complessi edilizi di cui al comma 2 sono censiti nel Regesto dei fabbricati di cui all'Allegato A delle presenti norme e sono rappresentati nelle tavole di P.O. con apposita campitura.

4. Gli edifici ed i complessi edilizi che non trovano specifica rappresentazione nelle tavole di P.O. sono da considerarsi di valore nullo e su essi sono ammessi gli interventi previsti per gli edifici **E.P.V.** di cui al successivo art.27.5

##### **Art.27.1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.)**

1. Tra tali immobili sono inclusi gli edifici, i complessi edilizi e le zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica ed aggregazione.

2. Tale classificazione comprende gli immobili dichiarati di interesse storico-architettonico o artistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e s.m.i. ove esiste il vincolo specifico della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed

Etnoantropologici.

3. Comprende, inoltre, gli immobili di proprietà dello Stato, dei Comuni, delle Province e di altre persone giuridiche, nonché proprietà di Enti ecclesiastici e di Enti o Istituti legalmente riconosciuti, purché costruiti da oltre 70 anni.

4. Comprende, infine, gli immobili o complessi edilizi di speciale interesse ovvero quelli che, pur non essendo dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi di legge, presentino le stesse caratteristiche di pregio architettonico-storico ed ambientale.

5. Le disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni. Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici.

#### **Interventi ammessi**

6. Sugli immobili o complessi edilizi **E.R.V**, sono consentite le seguenti categorie d'intervento di cui al precedente art. 25 :

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo

#### **Art.27.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)**

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

2. Tale classificazione comprende gli immobili o complessi edilizi che, pur non presentando caratteristiche di pregio architettonico, storico ed ambientale pari agli immobili o complessi edilizi di speciale interesse di cui all'art. 27.1, costituiscono sul territorio testimonianza di eventi storici, di forme tipologiche di aggregazione sociale, economica e produttiva, documento di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie funzionali particolari del territorio comunale o siano elementi caratteristici o caratterizzanti l'architettura del paesaggio.

3. Comprende, inoltre, gli immobili o complessi edilizi di valore simili ai precedenti, con alcuni elementi tipologici alterati nel tempo ma con impianti architettonici ancora integri nella loro generalità.

4. Per tali edifici, le esigenze per la conservazione costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e nella realizzazione degli interventi che tuttavia possono prevedere qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

#### **Interventi ammessi**

5. Sugli immobili o complessi edilizi **E.Va.** sono consentite unicamente le seguenti categorie d'intervento di cui al precedente art. 25:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, di tipo R1



E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

6. Tutti gli interventi ammessi su tali edifici sono soggetti alla presentazione di un parere preventivo all'Amministrazione Comunale il cui esito è da ritenersi obbligatorio e vincolante per la presentazione dei successivi titoli abilitativi, ad eccezione degli interventi fino alla semplice manutenzione straordinaria che non comportano variazioni di materiali, di tecnologie costruttive, di inserimento di elementi tecnologici esterni o variazione della distribuzione interna che non soddisfa gli elementi strutturali; tali interventi, oltre a quanto descritto nelle disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni secondo le indicazioni di legge.

7. Il numero delle unità immobiliari ricavabili dall'eventuale frazionamento della proprietà e le destinazioni d'uso ammesse, dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici e comunque in misura non superiore alle quantità previste nelle singole sottozone del territorio urbano e rurale.

8. Dovrà essere posta particolare attenzione all'uso di elementi tecnologici esterni all'edificio quali caldaie, canne fumarie, macchine per il condizionamento, ecc.

9. Nelle aree di pertinenza non è prevista l'edificazione di nuove costruzioni; è ammessa la demolizione di edifici privi di valore architettonico, la loro ricostruzione potrà avvenire a pari volume purché in forme, materiali e tipologie edilizie in armonia con il carattere delle volumetrie esistenti, dell'ambiente circostante senza comportare alterazioni del tessuto urbano di riferimento.

10. I colori delle tinteggiature esterne, in assenza di un piano del colore, dovranno essere riferiti allo stato originale o ai colori tradizionali dell'edilizia storica e dovranno essere dichiarati nella relazione tecnica di accompagnamento alla relativa pratica urbanistica .

11. E' ammessa la deroga alle vigenti disposizioni igienico sanitarie in materia di altezze minime dei vani e dei rapporti aereo-illuminanti purché siano conservati o riprodotti le forme ed i caratteri tipici e originari degli edifici.

12. Sono escluse alla deroga in materia di altezze minime dei vani sottotetto

### **Art.27.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)**

1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative.

#### **Interventi ammessi**

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.E.V.** sono consentite unicamente le categorie d'intervento di cui al precedente art. 25 :

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo

d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo di tipo R1 e R2

E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

E' consentito l'adeguamento o l'apertura di nuove aperture finestrate purché in coerenza con le dimensioni e l'allineamento delle aperture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate principali.

3. Ove la relazione storico-critica di cui al successivo art.28.1 dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva. Tali interventi, sono soggetti alla presentazione di un parere preventivo all'Amministrazione Comunale il cui esito è da ritenersi obbligatorio e vincolante per la presentazione dei successivi titoli abilitativi. Il parere preventivo dovrà tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio come evidenziate nella sopra citata relazione storico-critica.

4. Esclusivamente all'esterno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi di demolizione con contestuale ricostruzione dei fabbricati classificati **E.E.V.**. La ricostruzione dovrà ricomporre la sagoma degli stessi, riportandone gli elementi che caratterizzano il fabbricato sia in riferimento alle facciate principali sia alla disposizione planimetrica, senza comportare variazioni rispetto ai parametri edilizi originari. Le facciate secondarie potranno essere modificate rispetto alla composizione originaria, salvaguardando in ogni caso l'unitarietà del complesso architettonico. Eventuali elementi architettonici caratterizzanti il fabbricato dovranno essere salvaguardati e riproposti. Tali interventi che dovranno essere corredati dalla relazione storico critica di cui al successivo art.28.1, sono soggetti alla presentazione ed alle specifiche disposizioni del parere preventivo all'Amministrazione Comunale di cui al precedente comma 3.

5. Per i fabbricati **E.E.V.** ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017.

#### **Art.27.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.)**

1. Corrispondono agli edifici che anche se realizzati prima del 1954 sono privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

##### **Interventi ammessi**

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.S.V.** sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 25, dall'art. 26.1 (addizione volumetrica) e dall'art. 26.2 (sostituzione edilizia) delle presenti norme, oltre gli interventi di cui al successivo comma 5 e quanto previsto dalla zona omogenea di appartenenza.

3. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.

4. Per i fabbricati **E.S.V.** ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui

all'art.2 della L.R.n.3/2017

5. La sostituzione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa qualora l'ingombro planimetrico rientri almeno per la parte prevalente all'interno della zona omogenea d'intervento ove graficamente rappresentata. Nei casi in cui tale area non risulti debitamente graficizzata, gli interventi sono ammessi nell'ambito dell'area di pertinenza come definita al successivo art.47.1.

#### **Art.27.5 - Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.P.V.)**

1. Corrispondono agli edifici realizzati dopo il 1954 e privi di ogni valore architettonico.

##### **Interventi ammessi**

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.P.V.** sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 25 e art.26 delle presenti norme e quanto previsto dalla zona omogenea di appartenenza.

3. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.

4. Per i fabbricati **E.P.V.** ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017

#### **Art.27.6 - Edifici non censiti**

1. Sono gli edifici, per i quali non è stata redatta apposita scheda, ma che possono essere meritevoli di tutela in quanto presenti al 1954.

2. La classificazione di uno o più edifici non schedati può essere proposta dalla proprietà, attraverso formale istanza, con la presentazione di apposita documentazione costituita dalla scheda conoscitiva redatta secondo la metodologia già usata per le schede allegate alle presenti norme.

3. Per gli edifici non schedati, la proposta di classificazione è soggetta alla verifica del Servizio Urbanistica ed Edilizia comunale, che può chiedere in merito il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.

4. In qualunque momento, è facoltà del Servizio Urbanistica ed Edilizia provvedere alla classificazione, con le modalità di cui al comma precedente.

5. La classificazione definitiva, su proposta dell'Ufficio Urbanistica, è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale secondo le procedure di cui all'art.21 della L.R.65/2014.

##### **Interventi ammessi**

6. Gli interventi ammessi su tali edifici, saranno quelli indicati ai commi precedenti, sulla base del valore determinato.

7. Per gli edifici del presente articolo, fino alla determinazione della corretta classificazione, sono ammessi interventi manutentivi fino al risanamento conservativo senza cambio della destinazione d'uso.

### **Art.27.7 - Edifici degradati e diruti**

1. Sono gli edifici o le porzioni di edifici ridotti a ruderi e che costituiscono elemento di degrado fisico ed ambientali.

#### **Interventi ammessi**

2. E' ammessa la ricostruzione dei fabbricati in oggetto, secondo i parametri urbanistici e con le caratteristiche architettoniche originarie desunte da apposita documentazione storica o attraverso una verifica dimensionale. La ricostruzione, dovrà avvenire ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti, quali l'impostazione delle fondazioni, le murature perimetrali, le strutture orizzontali e le strutture della copertura, o dalla documentazione relativa al fabbricato che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente.

3. La ricostruzioni dei fabbricati, per i quali sono presenti le sole impostazioni delle fondazioni, si dovrà uniformare alle caratteristiche tipologiche e costruttive (articolazioni planivolumetriche, altezze, numero dei piani, finiture esterne) tipiche del patrimonio edilizio esistente presente nell'intorno.

4. La documentazione da presentare, redatta da un tecnico abilitato, e necessaria alla valutazione della consistenza dell'edificio degradato dovrà contenere :

- a) planimetria catastale attuale e storica, qualora esistente;
- b) estratto di CTR regionale in scala 1:2.000 o 1:10.000 con individuazione del bene;
- c) estratto della tavola del Regolamento Urbanistico con individuazione dell'immobile;
- d) scheda del censimento del P.E.E., qualora predisposta;
- e) rilievo dello stato attuale (piante, prospetti, sezioni, copertura) con evidenziato lo stato di conservazione, le parti crollate, i materiali e la destinazione funzionale originaria;
- f) documentazione fotografica dettagliata;
- g) relazione storica morfologica contenente tutta la documentazione storica reperibile sull'immobile (disegni, fotografie, rilievi, planimetrie).

5. Solo nei casi in cui detti fabbricati siano collocati all'interno delle zone agricole, se ne ammette la ricostruzione con le modalità di cui al comma precedente, in posizione diversa rispetto a quella originale, per accertate condizioni di pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata o comunque cartografate all'interno degli elaborati del PGRA.

### **Art.27.8 - Edifici di interesse architettonico ed ambientale (E.I.A.)**

1. Sono gli edifici realizzati dopo il 1954 che, seppur recenti, denotano una propria identità architettonica tale da non alterare il contesto urbano e/o ambientale in cui si inseriscono.

2. Per tali edifici, le esigenze per la conservazione della specifica identità architettonica costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e nella realizzazione degli interventi che tuttavia possono prevedere qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

### **Interventi ammessi**

3. Su tali immobili o complessi edilizi **E.E.V.** sono consentite unicamente le categorie d'intervento di cui al precedente art. 25:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo di tipo R1 e R2

4. E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

5. Dovrà essere posta particolare attenzione all'uso di elementi tecnologici esterni all'edificio quali caldaie, canne fumarie, macchine per il condizionamento, ecc.

6. E' ammessa la demolizione senza ricostruzione, solo in riferimento a porzioni riconducibili a superfetazioni o relativi a manufatti secondari privi di valore al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e delle aree di pertinenza.

### **Art.27.9 - Edifici posti lungo il percorso dei Mulini**

1. Sono gli edifici realizzati in prossimità dei corsi d'acqua ai fini di reperire la forza motrice per la rotazione delle macine. Per essi il POC assume una specifica tutela di memoria storica, gli identifica nelle tav.2 e 3 e le segnala nel Regesto dei Fabbricati Allegato A.

### **Interventi ammessi**

2. Su tali immobili o complessi edilizi indipendentemente dal loro valore architettonico sono consentite unicamente le seguenti categorie d'intervento di cui al precedente art. 25:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo di tipo R1

3. E' ammessa la demolizione senza ricostruzione, solo in riferimento a porzioni riconducibili a superfetazioni o relativi a manufatti secondari privi di valore al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e delle aree di pertinenza.

4. Nel caso tali fabbricati siano Ruderì è possibile la loro fedele ricostruzione.

### **Art.27.10 - Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale**

1. Tutti i manufatti edilizi presenti sul territorio comunale quali:

- tabernacoli, edicole, cappelle, lapidi, epigrafi, targhe o monumenti, pozzi, fonti, lavatoi, ecc.;
- resti di tracciati viari storici, selciati, ponti storici, ecc.

2. Qualora costituiscano manufatto a se stante, sono da considerare classificati come Edifici di

rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale **(E.R.V.)** in quanto definiscono elementi importanti di corredo per mantenere la leggibilità storica del territorio stesso anche se non schedati singolarmente,

3. Qualora siano inglobati in edifici esistenti, tale classificazione **(E.R.V.)** è limitata alla porzione di fabbricato interessata.

4. Per questi manufatti non è consentita la demolizione, né la delocalizzazione e sono ammessi gli interventi di cui al precedente art.27.1. Qualora all'interno di tali manufatti siano presenti iscrizioni, opere d'arte o iconografie, è consentito il solo restauro delle predette opere.

### **Art.27.11 - Edifici posti in zone speciali**

1. Sono gli edifici che ricadono all'interno di aree speciali o fasce di rispetto

2. Sono considerate zone speciali:

- aree di rispetto d'influenza delle linee elettriche ad alta tensione, ai sensi della L. 36 del 22/02/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e s.m.i. e del D.M. 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" e s.m.i.;

- aree di rispetto cimiteriale

- aree a pericolosità molto elevata per fattori idraulici o geomorfologici

- le fasce di 10 ml. dalle acque pubbliche

3. Per i fabbricati in oggetto, aventi classificazione fino a **E.S.V.** di cui all'art.27.4, è ammessa la sostituzione edilizia, finalizzata allo spostamento del fabbricato fuori dalla fascia di rispetto.

4. Tali interventi, realizzabili con intervento diretto, potranno prevedere lo spostamento dei fabbricati in aree limitrofe esterne alle zone speciali e comunque non oltre 30 ml dal limite esterno della perimetrazione della zona speciale stessa e nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali tipici del paesaggio agrario.

5. In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiari (coltivazioni, terrazzamenti, ciglionamenti, ecc. ) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

6. Lo spostamento dei fabbricati non dovrà né determinare modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale principale, ad esclusione di quella strettamente necessaria al raggiungimento del nuovo fabbricato, né comportare interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

### **Art.28. Criteri di intervento ed ulteriori interventi**

#### **Art.28.1 - Analisi storico-critica degli edifici E.R.V., E.Va e E.E.V.**

1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art.138, comma 1, della LR 65/2014, i progetti relativi

agli edifici E.R.V. ed E.Va. devono essere corredati di una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.

2. I contenuti di detta analisi dovranno essere, di norma, i seguenti:

a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;

b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;

c) analisi dello stato attuale con individuazione:

- della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storicoartistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;

- degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;

- degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;

- delle destinazioni d'uso dei singoli locali.

d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale dei singoli locali;

e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

3. Nel caso di edifici E.E.V. i contenuti dell'analisi storico-critica potranno essere ristretti ai soli valori tutelati dal tipo di classificazione ricorrente.

### **Art.28.2 - Criteri di intervento**

1. Per criteri di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va**, per i fabbricati **E.E.V.** nelle parti non alterate e per i fabbricati ricadenti in zona agricola, hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento per i progetti.

2. Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va** e per i fabbricati **E.E.V.** per le parti non alterate devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

#### COPERTURE E SOLAI

Rinnovo strutturale del tetto: saranno reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura dei correnti con scempiato in laterizio, o orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti.

L'integrale sostituzione è ammessa purché sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti di abeti segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Quando si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente, purché non sia visibile all'esterno, e comunque senza modificare l'altezza

Finale laterale (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali, con embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a cm 30 e soprastante corrente e scempiato di laterizio a seconda della situazione preesistente, oppure costituita da mezzane in laterizio ad una o più file. La soluzione costruttiva adottata dovrà comunque essere tale da nascondere l'eventuale pacchetto della coibentazione.

Rifacimento o installazione di materiali di isolamento. E' ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura.

Manto di copertura: deve essere realizzato ove è possibile nelle forme e materiali originari: in embrici e coppi, anche mediante recupero del materiale originario.

Rinnovo strutturale dei solai: valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al rinnovo strutturale del tetto. Nel caso di solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

#### FRONTI E FINITURE ESTERNE

Finitura delle facciate: Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arriciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura). Gli interventi sopra citati dovranno comunque armonizzarsi con il contesto in cui sono inseriti, seguendone caratteristiche compositive ed architettoniche. Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona in colori naturali terrosi e dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario (salvo diversa specifica indicazione contenuta nella scheda). In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". E' consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

Aperture esterne: È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti



incongrue.

Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), è ammesso riaprire finestre tamponate appartenenti alla stesura originaria. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere.

Nuove aperture possono essere introdotte nei fabbricati classificati fino a **E.E.V**

Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti.

Infissi esterni: dovranno essere in legno verniciato o in legno naturale, nelle sezioni e partiture originarie (sono da escludere essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale").

Tranne che per gli edifici classificati **E.R.V.** e per quelli interni alla Zona A è ammessa la formazione di infissi in ferro, alluminio verniciato ed in pvc. Per le nuove aperture gli infissi dovranno essere realizzati uguali a quelli delle aperture preesistenti, o in ferro verniciato, a partitura unica, senza dispositivi di oscuramento esterni.

Dispositivi di oscuramento: per gli edifici classificati **E.R.V.** e per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista, non è ammessa la nuova introduzione di dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scuretto" interno.

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, di costruzione artigianale, verniciate con ferrature a incasso.

Porte esterne di ingresso alle abitazioni : devono essere realizzate nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali) e impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.

Per gli edifici **E.R.V.** non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline anche nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina"..

Le porte di negozi o botteghe (garage etc....). saranno dotate di serramenti in profilati di ferro o alluminio verniciato brunito o in legno verniciato. Nelle zone A non è comunque ammesso l'utilizzo di infissi in alluminio.

Scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui: potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto;

Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi. Sono ammessi nei casi di accertata necessità; la loro localizzazione, nel rispetto delle esigenze funzionali, dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario e da limitare l'impatto in rapporto sia agli elementi strutturali che architettonici.

#### SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI APERTI

Rifacimento della sistemazione esterna: Comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che

devono, per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.

Costruzione di vespai e scannafossi: Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale in cotto o in materiali simili comunque conformi ed armonici rispetto al contesto esistente, con le modalità specificate per i marciapiedi.

Marciapiedi girocasa: quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in cotto o in materiali simili comunque conformi ed armonici rispetto al contesto esistente, con un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti;

Sistemazione del resede: Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione con esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto. La nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio;

- in zona agricola potrà essere realizzata con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra (con esclusione di materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido) in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;

- nelle aree urbane è ammesso l'uso di battuto di cemento, blocchetti di cemento autobloccanti, ecc.

Arredo vegetazionale: sono da conservare le essenze arboree e arbustive di pregio presenti nel resede (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino ecc.).

È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale ecc.) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata, strettamente connessi con l'accesso; dovranno essere inoltre conservati l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, ramerino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole, finte collinette, prato all'inglese, ecc.).

Recinzioni: sono da conservare quelle originarie di pregio; per ciò che riguarda le nuove recinzioni:

- in zona agricola sono ammesse quelle costituite da siepi vive nelle essenze tradizionali, corredate da rete metallica di colore verde da porre internamente.
- nei tessuti storici, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in

ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura o siepi vive; nelle altre zone del centro abitato sono ammesse anche recinzioni di rete metallica a maglia sciolta o a pannelli, con muretto di sostegno in muratura intonacata con bordo superiore rettilineo continuo secondo l'andamento delle pendenze del terreno.

Sistemazioni del terreno: devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.

### **Art.28.3 - Opere pertinenziali ad uso privato**

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione residenziale ovvero a destinazione agricola e funzioni connesse è consentita la realizzazione di:

- a) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque completamente interrate, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili, ivi compresi muri di cinta e recinzioni, ingressi carrabili e pedonali, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente;
- b) aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, quali:
  - posa in opera di arredi da giardino quali barbecue prefabbricati di limitate dimensioni, fontane, muretti, sculture, fioriere, panche e assimilabili, ivi compresi barbecue in muratura avente superficie del basamento non superiore a 2 metri quadrati e altezza misurata nel colmo della copertura, ovvero dell'estradosso della canna fumaria, non superiore a 2,50 metri;
  - gazebi non stabilmente infissi al suolo avente dimensioni non superiori al 10% della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare;
  - giochi per bambini e spazi di gioco in genere;
  - pergolati semplicemente infissi al suolo, anche con plinti di sostegno in calcestruzzo, aventi dimensioni non superiori al 30 % della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare, anche a copertura di parcheggi pertinenziali all'aperto e/o a supporto di moduli fotovoltaici laddove è consentita l'installazione degli stessi dalle presenti norme, purché sia garantita la permeabilità della copertura;
  - ricovero per animali domestici da cortile di dimensioni non superiori a 1,5 metri quadrati e altezza non superiore a 1,20 metri, voliere e assimilati;
  - sbarre, separatori, dissuasori e simili.
- c) manufatti di servizio in legno ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra, anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, quali casette in legno, ovvero tettoie, sprovviste di dotazioni atte a consentire la permanenza anche saltuaria delle persone nonché sprovviste di allaccio ai pubblici servizi (acqua, luce e gas), avente una superficie coperta non superiore a 9 metri quadrati, tetto a capanna con altezza in gronda non superiore a 2,20 metri, realizzate in legno o con altro materiale leggero, diverso

dalla muratura;

d) una piscina scoperta per ciascuna unità immobiliare avente una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 100 mq, purché localizzata nella relativa area di pertinenza esclusiva. Nel caso di area di pertinenza comune a più unità immobiliari è consentita la realizzazione di un unico impianto, previo assenso di tutti i proprietari, avente una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 140 metri quadrati. La piscina dovrà essere completamente interrata e gli interventi per la realizzazione dovranno prevedere le seguenti caratteristiche:

- non dovranno comportare sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni: nel caso di terreni in pendenza, i movimenti di terra necessari alla sistemazione devono essere al massimo dell'ordine di 1 m. in più o in meno rispetto al piano di campagna rilevato prima dell'intervento (pendenza certificata dal rilievo quotato, da allegare al progetto e dimostrazione che scavo o riporto non presentino altezza superiore a 1 m.);
- non dovranno prevedere la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- - non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- vengano realizzate nell'ambito dell'area di pertinenza e comunque ad una distanza massima di 50 ml. Dagli edifici esistenti;
- Il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi;
- è vietata la copertura delle piscine, ivi compresa l'installazione di coperture telescopiche e/o stagionali. E' consentita unicamente la copertura con teli. La colorazione dei teli e dell'interno della vasca dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico;
- I locali tecnici per gli impianti di filtrazione potranno essere fuori terra di dimensioni strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, e comunque di dimensioni non superiori a 4 metri quadrati di superficie coperta e altezza non superiore a 2,20 metri, realizzato in muratura in aderenza all'edificio di riferimento ovvero nell'area di pertinenza dello stesso;
- Le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate, per la parte non permeabile, a 2 ml. dal bordo della piscina;

2. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 1, lett. b), c), d) , è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari nel caso di area di pertinenza esclusiva ovvero dell'edificio o complesso edilizio nel caso di area di pertinenza a comune, ed a condizione che sia comunque garantito, tenuto conto delle preesistenze e dell'intervento di progetto, riferito all'area di pertinenza urbanistica, inferiore:

- a quello stabilito per gli edifici gli edifici classificati **E.R.V., E.Va., E.E.V.**;
- a quello stabilito dalle norme di zona omogenea cui appartengono i restanti edifici.

3. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione industriale/artigianale, direzionale e di servizio situati all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, oltre agli interventi di cui al comma 1, lett. a), è consentita la realizzazione di:

- manufatti di servizio in legno o in acciaio ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra, anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, sprovvisti di dotazioni atte a consentire lo svolgimento di attività produttive e/o di servizio nonché sprovvisti di dotazioni atte a consentire la permanenza anche saltuaria delle persone, sprovvisti altresì di allaccio ai pubblici servizi (acqua, luce e gas), avente una superficie coperta non superiore a 30 metri quadrati, con altezza in gronda non superiore a 3,50 metri;
- tettoie per ricovero per autovetture, semplicemente infisse al suolo, anche mediante plinti di sostegno in calcestruzzo, aventi una superficie misurata all'esterno delle strutture verticali non superiore al 10% della Superficie edificabile per ciascuna singola unità immobiliare, e comunque non superiore a 60 metri quadrati per ciascuna singola unità immobiliare. La tettoia potrà essere utilizzata anche in funzione di supporto di moduli fotovoltaici.

4. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 3 è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari. Nel caso di area di pertinenza a comune di più unità immobiliari, fermo restando i limiti dimensionali di cui al comma 3, i manufatti potranno essere realizzati previa autorizzazione di tutti i proprietari dell'area a comune.

5. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione turistico-ricettiva, oltre agli interventi di cui al comma 1, lett. a) e lett. b), è consentita la realizzazione di:

- una piscina scoperta a supporto dell'attività turistico avente una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 140 mq e da realizzare con le caratteristiche di cui al precedente comma 1 lettera d) .
- manufatti in legno o in acciaio ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, finalizzati allo svolgimento di attività collaterali all'esercizio stesso, quali degustazioni di prodotti tipici, somministrazione di prodotti all'aperto e similari, avente una superficie coperta non superiore a 40 metri quadrati, copertura a capanna, altezza massima in gronda non superiore a 2,40 metri;

6. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 5 è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari nel caso di area di pertinenza esclusiva ovvero dell'edificio o complesso edilizio nel caso di area di pertinenza a comune, ed a condizione che sia comunque garantito, tenuto conto delle preesistenze e dell'intervento di progetto, un indice di copertura inferiore al 40% valutato nell'area di pertinenza urbanistica dell'unità immobiliare.

#### **Art.28.4 - Recupero dei sottotetti**

1. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, disciplinati dal presente articolo, devono essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui alla L.R. 8 Febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

2. Ai fini dell'applicazione dell'art. 3 c. 6 della L.R. 5/2010, si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito elencati:

- In caso di altezza media inferiore a ml. 2,70 la superficie utile abitabile o agibile (Sua) deve essere proporzionalmente aumentata in modo tale che la cubatura dei singoli vani non sia inferiore al prodotto tra superficie minima ed altezza minima prescritti dal D.M. 5/7/1975 (esempio: mc. 24,30 per la camera singola e per la cucina e mc. 37,80 per la camera doppia ed il soggiorno);
- In materia di aerazione i sottotetti sono assoggettati alle stesse disposizioni dettate dalla disciplina comunale per i piani sottostanti. Nel caso di dimostrata impossibilità di utilizzare aperture ubicate in pareti esterne, sono consentite aperture su falde;
- (ove tecnicamente possibile) può essere prevista l'integrazione delle aperture collocate in copertura con aperture supplementari - quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili – al fine di incrementare il rapporto aero-illuminante anche oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla Legge Regionale;
- Nel caso in cui il rapporto aeroilluminante dei locali sia inferiore ad 1/8 devono essere garantiti minimo due ricambi d'aria/ora del volume del locale, anche mediante impianti meccanizzati di immissione ed estrazione di area trattata;
- Nel caso in cui spazi di altezza inferiore ai minimi individuati dalla L.R. 5/2010 (ml. 1,50) siano in corrispondenza delle fonti di luce diretta (esistenti o realizzate) la superficie di tali spazi concorre al calcolo del rapporto areoilluminante;
- Coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi dei locali di abitazione;
- Estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.

## **TITOLO IV – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA**

### **CAPO 1 : Il territorio urbanizzato consolidato**

#### **Art.29. Il territorio urbanizzato e le sue parti**

1. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano – scala 1:10.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli – scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.
2. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il P.O. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani.
3. Fanno parte del territorio urbanizzato, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.
4. Il territorio urbanizzato risulta suddiviso in:
  - territorio urbanizzato consolidato, disciplinato al presente Capo
  - territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, disciplinato al successivo art.51.

#### **Art.30. Il territorio urbanizzato consolidato**

1. Esso è costituito da:
  - A : Centri antichi ed aree storicizzate composte da:
    - A1 : Centri storici collinari
    - A2 : Centri storici sull'Arno
    - A3 : Ville con Parchi e giardini di particolare pregio
  - B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da:
    - B0 : Tessuto consolidato di impianto
    - B1 : Tessuto consolidato
    - B2 : Tessuto consolidato pianificato
    - PAc : Intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione
  - D : Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale composte da:
    - D1 : Tessuto caposaldo della produzione
    - D2 : Tessuto industriale e artigianale
    - D3 : Tessuto commerciale e per servizi
    - D4 : Area produttiva speciale oleificio Montalbano
  - TR : Insediamenti turistici

### **Art.30.1 - Centri antichi ed aree storicizzate – A**

#### CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI

1. Sono classificate zone territoriali omogenee "A" le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, così definite all'art. 2 del DM 1444 del 02.04.1968.
2. Tali zone fanno parte degli Insediamenti di Impianto Storico così come definite nello Statuto del Territorio del P.S.I.C.T. Il P.O. declina con le seguenti normative le Azioni indicate all'art.14 del P.S.I.
3. Le zone A sono caratterizzate dalla presenza dei Centri Storici collinari di Vinci e Vitolini, dei Centri Storici sull'Arno di Sovigliana e Spicchio e dalle Ville con Parchi e giardini di particolare pregio per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.
4. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno dei sistemi insediativi "ambiti territoriali omogenei" suddivisi in sottozone, in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche ed ambientali.
5. Per i centri storici il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, individua specifici ambiti di pertinenza paesaggistica di cui al successivo articolo 34.

#### DESTINAZIONI D'USO

6. Nelle zone A sono consentite le seguenti destinazioni:
  - a) residenziali
  - b) turistico ricettive
  - c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
  - d) direzionali
  - e) artigianali di servizio di cui all'art.24.2 lett.c) e d)
  - f) pubbliche o di interesse pubblico.
  - g) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi

#### PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

7. Ogni tipo di intervento all'interno delle zone A dovrà osservare le seguenti prescrizioni:
  - il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
  - utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura silossanica, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
  - il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti, ecc...);
  - le canne fumarie esterne, come pure i comignoli dovranno essere in rame, e/o rivestiti in muratura, possibilmente ubicati in posizioni tergalì e non sui fronti principali;
  - non è ammessa l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici sia sulle



coperture dei fabbricati che nelle loro aree di pertinenza non è ammessa salvo che integrata o aderente alla copertura del fabbricato;

- le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;
- in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 50 mq. di SU.

#### *Art.30.1.1 – Centri Storici – SOTTOZONE “A1” e “A2”*

1. I tessuti storici A1 e A2 individuano il nuclei originari del capoluoghi e delle frazioni di tutto il territorio comunale di Vinci e sono suddivisi in:

- I centri storici collinari A1, sono i centri storici di Vinci e Vitolini
- I centri storici sull'Arno A2, sono i centri storici di Sovigliana e Vinci

2. Disposizioni comuni per le zone A1 e A2:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A di cui all'articoli 30.1 se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività artigianali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;
- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;
- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti;
- la realizzazione di posti auto scoperti è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;
- su tutti gli immobili presenti nelle zone A non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti.

3. Disposizioni specifiche per le zone **A1** :

- sugli edifici presenti in queste zone valgono le indicazioni contenute nel precedente art.27, salvo che anche sui fabbricati classificati **E.E.V.**, **E.S.V.** e **E.P.V.** sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.
- le piazze , il tessuto edilizio dei centro storici, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo poste all'interno della zona A1 possono essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica;
- non sono ammessi interventi che pregiudicano il valore storico artistico di opere e manufatti di arredo esterno, comprese le aree pertinenziali scoperte (cancellate,edicole, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno e recinzione, pavimentazioni, giardini, parchi ecc.),

4. Disposizioni specifiche per le zone **A2**:

- sugli edifici presenti in queste zone valgono le indicazioni contenute nel precedente art.27, sugli edifici classificati **E.E.V.**, **E.S.V.** e **E.P.V.**, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.

*Art.30.1.2 – Ville con Parchi e giardini di particolare pregio– SOTTOZONA “A3”*

1. Sono i complessi edilizi, edifici, ville, parchi e giardini, chiese ed altri edifici esterni ai centri storici, che, con riferimento alla rispettiva tipologia, presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche e paesaggistiche.

2. Nelle zone A3 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A di cui all'art.30.1 se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività artigianali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;
- sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.** e **E.E.V.** e sugli edifici non censiti e presenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nell'art.27, delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti.
- sugli edifici classificati **E.S.V.** ed **E.P.V.**, valgono le indicazioni contenute all'art.27 delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:
  - interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.
  - ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 25 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto;
  - le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;
  - gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati classificati **E.S.V.** ed **E.P.V.** con contestuale ampliamento degli stessi fino a 10 mq di SE;
  - la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non

compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;

- gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti.

3. Gli edifici pertinenziali non possono superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti.

### **Art.30.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B**

#### CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.

2. Tali zone in riferimento allo Statuto del Territorio del P.S.. ed in particolare all'art.14 sono state articolate equiparandole ai morfotipi insediativi di cui alla III Invariante del PIT-PPR secondo le seguenti modalità:

#### **B0 -Tessuto consolidato di impianto :**

TR1 Tessuto a isolati chiusi o semichiusi

#### **B1 – Tessuto consolidato:**

TR2 Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

TR5 Tessuto puntiforme

TR6 Tessuto a tipologie miste

TR7 Tessuto sfrangiato di margine

TR8 Tessuto lineare

#### **B2 – Tessuto consolidato pianificato:**

TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

3. Il P.O. declina con le seguenti normative specifiche le Azioni indicate all'art.14 del P.S.I.

4. In tali zone il P.O. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.

#### DESTINAZIONI D'USO

5. Fatte salve le limitazioni indicate per ciascuna sottozona, nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni:

a) residenziali

b) turistico ricettive

c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 400 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare.

d) direzionali

e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse

f) artigianali di servizio di cui all'art.24.2 lett.c) e d)

g) pubbliche o di interesse pubblico.

h) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi

6. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non recano molestia alle residenze e non contrastano con le indicazioni del Regolamento edilizio.

#### PRESCRIZIONI GENERALI

7. In tutte le sottozone del presente articolo, in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 60 mq. di SU.

#### SOTTOZONE

8. Le zone di tipo B si suddividono nelle seguenti sottozone:

- B0 : Tessuto consolidato di impianto
- B1 : Tessuto consolidato prevalentemente collinare
- B2 : Tessuto consolidato pianificato
- PAc : Intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione

#### *Art.30.2.1 – Tessuto consolidato di impianto: B0*

1. Tali zone individuano tessuti edilizi direttamente connessi con le zone A1 che, pur se di formazione più recente rispetto ai centri storici, unitamente ai tessuti di impianto storico A1 concorrono nella definizione dell'immagine urbana consolidata dei centri storici.

2. Nelle zone B= valgono le seguenti specifiche disposizioni:

a) le destinazioni d'uso diverse dal residenziale sono ammesse, purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose; le destinazioni commerciali, direzionali e di servizio e artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;

b) sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.**, ed **E.E.V.** sono ammessi gli interventi di cui all'art.27.

c) sugli edifici classificati **E.S.V.** ed **E.P.V.** e sugli edifici non classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ripristino di edifici, o parte di essi, crollati o demoliti,
- addizioni volumetriche "una tantum" nel limite del 20% della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare di riferimento;

3. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e le addizioni volumetriche e/o funzionali ammesse potranno essere realizzati a condizione che siano localizzati esclusivamente nell'area di pertinenza urbanistica posta sul fronte tergale dell'edificio di riferimento, non prospiciente spazi pubblici e/o viabilità pubblica.

### *Art.30.2.2 – Tessuto consolidato : B1*

Tali zone individuano:

- a) tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale sorti nel dopoguerra, nella fase dell'espansione urbana e caratterizzate da una struttura consolidata e densa.

Il Tessuto consolidato B1 è suddiviso in:

- B1.1 : Tessuto consolidato da ridefinire
- B1.2 : Tessuto consolidato da mantenere

### Norme comuni per le zone B1.1 e B1.2

#### DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

- a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;
- b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto.
- c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili.
- d) le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;

#### MODALITA' D'INTERVENTO

2. In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.** e **E.E.V.** e sugli edifici non censiti e presenti al 1954 valgono le indicazioni contenute all'art.27, delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici ed ampliamento della sagoma, se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti.
- sugli edifici classificati **E.S.V.** ed **E.P.V.** , valgono le indicazioni contenute all'art.27 delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:
  - interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.
  - Interventi una tantum di cui al successivo art. 30.2.3;

#### Interventi specifici per le zone B1.1

3. Nel rispetto dell'articolato dell'art.12 della L.R. 41/2018, sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva per i fabbricati classificati **E.S.V.** ed **E.P.V.** finalizzati al raggiungimento di condizioni di messa in sicurezza idraulica, che possono comportare la

demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con ricostruzione del primo piano di imposta calpestabile a quota minima pari all'altezza del battente per tempo di ritorno 200 anni oltre al relativo franco di sicurezza (0,5 m.).

4. L'area sottostante il primo solaio calpestabile non potrà essere utilizzato per servizi accessori alla residenza (garage cantine ecc.); è ammesso l'utilizzo per spazi di manovra.

5. L'intervento è realizzabile a pari superficie edificata esistente e nel computo di tale parametro non è da considerarsi la superficie del piano terra da doversi realizzare in relazione alle disposizioni di cui all'art.8 della L.R.41/2018.

6. L'altezza massima del fabbricato sarà quella esistente maggiorata della quota indispensabile per la messa in sicurezza idraulica più il relativo franco di sicurezza.

7. Ai piani terra dei fabbricati posti in zona B1.1 è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale, purché i locali siano collegati funzionalmente con i piani superiori già destinati a residenziale. I locali a piano terra dovranno necessariamente essere destinati a funzioni accessorie alla residenza.

#### Art.30.2.3 - Interventi una tantum ammessi sugli immobili ed aree ricadenti in B1

1. Gli interventi una tantum sotto elencati, sono ammessi esclusivamente sugli edifici e le relative pertinenze degli edifici classificati **E.S.V. E.P**

a) Costruzione di autorimesse qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina per una superficie netta non superiore a 30 mq per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale ; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
- altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml. 2,40
- localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti.

b) Rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, anche con contestuale aumento di unità immobiliari, per edifici fino a due piani fuori terra. In tal caso l'altezza del fronte non potrà eccedere i 7 ml.

c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme del R.E., con riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle SE esistenti, anche con demolizione e ricostruzione delle stesse, che dovranno preferibilmente essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti incrementi delle volumetrie esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che sia verificato complessivamente la dotazione di parcheggio P2 sull'area d'intervento secondo i disposti delle NTA.

d) Ampliamenti del corpo di fabbrica principale delle singole unità abitative preesistenti alla data

di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi:

- 25% della SE esistente di ogni alloggio, fino a un massimo complessivo di 70 mq per l'intero edificio.

Detti interventi "una tantum" sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati esistenti ed in presenza di tutte le seguenti condizioni:

- gli edifici , siano comunque dotati di approvvigionamento idropotabile e siano dotati di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;
- l'indice di copertura del lotto di riferimento non può superare il 60%;

e) Realizzazione di ampliamenti della SE esistente a destinazione residenziale nell'ordine del 15% da destinare a porticato, loggiato o tettoia, comprensivi della parte non rientrante nella definizione di SE.

2. Modalità e condizione di attuazione degli interventi - Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intero edificio

3. Sono inoltre ammessi gli interventi pertinenziali di cui all'articolo 28.3.

4. Per i locali di somministrazione di alimenti e vivande e per i laboratori artigianali presenti nelle zone B.1 è ammessa la realizzazione di dehors su suolo privato nella superficie complessiva non superiore alla superficie esistente già destinata alla somministrazione. Per le caratteristiche, ubicazione e dimensioni si rimanda all'Allegato A del REC.

#### *Art.30.2.4 – Tessuto consolidato pianificato: B2*

Tali zone individuano:

a) tessuti consolidati urbani prevalentemente residenziali o di edilizia residenziale pubblica, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.

#### DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi

#### MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SE esistente.

*Art.30.2.5 – Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – PAc*

1. Sono aree già soggette a Piani Attuativi o a interventi diretti convenzionati, con i precedenti strumenti urbanistici e per le quali o sono ancora vigenti le relative convenzioni stipulate; oppure, a seguito di approvazione del Piano Attuativo, sono in fase di sottoscrizione le relative convenzioni.
2. In queste aree si attuano esclusivamente gli interventi previsti all'interno del Piano Attuativo con le modalità previste dalla convenzione.
3. Nel periodo di efficacia del piano attuativo o della convenzione sono ammesse varianti allo stesso Piano attuativo: esse saranno valutate con riferimento alla disciplina di settore vigente all'atto di approvazione del piano attuativo purché non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti norme.
4. Alla scadenza della convenzione stipulata e/o alla conclusione delle opere con le relative attestazioni di abitabilità, le aree in oggetto assumeranno implicitamente lo zoning "B2". Nel caso in cui alla scadenza della convenzione, le opere ivi previste non siano realizzate, l'area in oggetto assume le caratteristiche delle aree non pianificate, pertanto dovrà essere attivata specifica procedura di variante per la definizione urbanistica della stessa.

**Art.30.3 - Insedimenti turistici – TR**

CARATTERI GENERALI

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione Turistico ricettiva interne al territorio urbanizzato, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.
2. In tali zone il PO si attua per interventi diretti o convenzionati .

DESTINAZIONI D'USO

3. nelle aree TR sono consentite le seguenti destinazioni:
  - a) turistico ricettive alberghiere di cui alla L.R. 86/2016
  - b) residenza turistico alberghiera di cui alla L.R. 86/2016
  - d) pubbliche o di interesse pubblico.

MODALITA' D'INTERVENTO

4. Negli insediamenti turistici sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, fatte salve le specifiche disposizioni relative all'art.27;
  - l'ampliamento del 20% della SE esistente al fine di potenziare le strutture esistenti con l'esclusione della formazione di nuovi posti letto fino ad un massimo di 200 mq di SE se eseguito con intervento diretto;
  - l'ampliamento del 20% della SE esistente anche con la formazione di nuovi posti letto. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale



dell'intervento ed alla dimostrazione che l'intervento sia compatibile con l'accessibilità all'area 5. Il Piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dalla Giunta Comunale.

#### **Art.30.4 - Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale – D**

1. Le aree produttive identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione produttiva, industriale, artigianale e commerciale.
2. Le aree produttive, commerciali e per servizi, in relazione alla localizzazione, alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso degli insediamenti, si articolano in:
  - D1 : Tessuto caposaldo della produzione
  - D2 : Tessuto industriale e artigianale
  - D3 : Tessuto commerciale e per servizi
  - D4 : Area produttiva speciale oleificio Montalbano

#### CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI

2. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione produttiva-commerciale e per servizi, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.
3. Tali zone in riferimento allo Statuto del Territorio del P.S.I.C.T. ed in particolare all'art.14 sono state articolate equiparandole ai morfotipi insediativi di cui alla III Invariante del PIT-PPR secondo le seguenti modalità:

TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare

TPS2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali

4. Il P.O. declina con le seguenti normative specifiche le Azioni indicate all'art.14 del P.S.I.C.T..
5. In tali zone il P.O. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.

#### *Art.30.4.1 – Tessuto caposaldo della produzione:D1*

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, sorti per progressive aggregazioni ai margini della viabilità principale. Molti di questi tessuti sono caratterizzati dalla vicinanza o dalla diffusa compresenza di attività produttive con altre destinazioni: commerciale, di servizio ed anche residenziale. La caratterizzazione funzionale è garantita dalla presenza dell'uso industriale per in misura maggiore del 80% della Superficie Edificabile. Il Piano Operativo in questi tessuti persegue il completamento degli stessi, la ricostruzione di relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche fra gli insediamenti produttivi e la città e fra gli insediamenti produttivi ed il territorio aperto mediante interventi di riqualificazione dei fronti stradali, di riordino urbanistico ed edilizio, di riordino delle

aree pertinenziali e di sistemazione dei fronti verso il territorio rurale, di adeguamento della viabilità, delle dotazioni di aree di sosta e di servizi.

#### DESTINAZIONI D'USO

2. Nei Tessuti D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale fino alla media distribuzione di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività

Le destinazioni commerciali non possono superare complessivamente il 20% della SE totale.

#### MODALITA' D'INTERVENTO

3. Nei Tessuti D1 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max
D1	0,60 mq/mq	60%	12,00

4. In caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, gli stessi possono essere ricostruiti con gli stessi parametri urbanistici, qualora siano inferiori rispetto a quelli del precedente comma

5. Nei Tessuti D1 sugli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento “una tantum”:

- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d’uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell’ articolo 149 della l.r. 65/2014.
- ampliamenti non superiori a 50% della SE esistente da applicarsi sull’intero comparto produttivo di riferimento. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell’occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale dell’intervento ed alla dimostrazione che l’intervento sia compatibile con l’accessibilità all’area. Il Piano di sviluppo aziendale e ed il progetto di intervento saranno approvati dalla Giunta Comunale.

6. Ai fine del calcolo della Superficie Edificabile (SE) non si computano gli eventuali interpiani realizzati all’interno della sagoma del fabbricato. Tale superficie viene invece computata ai fini della determinazione dei contributi concessori come previsti dalla normativa regionale.

7. Eventuali manufatti che per esigenze produttive devono necessariamente essere realizzati

all'esterno dei fabbricati principali, quali silos, depositi necessari per lo stoccaggio delle materie prime per la lavorazione, non sono computati ai fini della Superficie Edificata e della Superficie Coperta. Tali manufatti che in ogni caso non potranno essere utilizzati per la presenza di persone, salvo per il tempo necessario per la loro manutenzione, non vengono calcolati al fine della distanza tra fabbricati interni dello stabilimento e della stessa proprietà. Mentre per gli stessi manufatti dovranno essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà (art.19.1) e le distanze minime tra fabbricati (art.19.2) di proprietà diversa.

8. L'altezza massima di zona prevista può essere derogata da apposita deliberazione della Giunta Comunale per comprovate esigenze di realizzazione di volumi tecnici funzionali all'attività produttiva o per altri fabbricati.

9. Nei Tessuti D1 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi e da quanto previsto al precedente comma 4:

- quando si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato,
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritto il piano di recupero.

10. Negli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento in deroga è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

#### *Art.30.4.2 – Tessuto industriale artigianale:D2*

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, sorti per progressive aggregazioni ai margini della viabilità principale. Molti di questi tessuti sono caratterizzati dalla vicinanza o dalla diffusa compresenza di attività produttive con altre destinazioni: commerciale, di servizio ed anche residenziale. La caratterizzazione funzionale è garantita dalla presenza dell'uso industriale per in misura maggiore del 55% della Superficie Edificabile. Il Piano Operativo in questi tessuti persegue il completamento degli stessi, la ricostruzione di relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche fra gli insediamenti produttivi e la città e fra gli insediamenti produttivi ed il territorio aperto mediante interventi di riqualificazione dei fronti stradali, di riordino urbanistico ed edilizio, di riordino delle aree pertinenziali e di sistemazione dei fronti verso il territorio rurale, di adeguamento della viabilità, delle dotazioni di aree di sosta e di servizi.

#### DESTINAZIONI D'USO

2. Nei Tessuti D2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale fino alla media distribuzione di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività

Le destinazioni commerciali non possono superare complessivamente il 45% della SE totale.

MODALITA' D'INTERVENTO

3. Nei Tessuti D2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max
D1	0,55 mq/mq	60%	12,00

4. In caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, gli stessi possono essere ricostruiti con gli stessi parametri urbanistici, qualora siano inferiori rispetto a quelli del precedente comma

5. Nei Tessuti D2 sugli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento “una tantum”:

- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d’uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell’ articolo 149 della l.r. 65/2014.
- ampliamenti non superiori a 50% della SE esistente da applicarsi sull’intero comparto produttivo di riferimento. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell’occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale dell’intervento ed alla dimostrazione che l’intervento sia compatibile con l’accessibilità all’area. Il Piano di sviluppo aziendale e ed il progetto di intervento saranno approvati dalla Giunta Comunale.

6. Ai fine del calcolo della Superficie Edificabile (SE) non si computano gli eventuali interpiani realizzati all’interno della sagoma del fabbricato. Tale superficie viene invece computata ai fini della determinazione dei contributi concessori come previsti dalla normativa regionale.

7. Eventuali manufatti che per esigenze produttive devono necessariamente essere realizzati all’esterno dei fabbricati principali, quali silos, depositi necessari per lo stoccaggio delle materie prime per la lavorazione, non sono computati ai fini della Superficie Edificata e della Superficie Coperta. Tali manufatti che in ogni caso non potranno essere utilizzati per la presenza di persone, salvo per il tempo necessario per la loro manutenzione, non vengono calcolati al fine della distanza tra fabbricati interni dello stabilimento e della stessa proprietà. Mentre per gli stessi manufatti dovranno essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà (art.19.1) e le distanze minime tra fabbricati (art.19.2) di proprietà diversa.

8. L’altezza massima di zona prevista può essere derogata da apposita deliberazione della Giunta Comunale per comprovate esigenze di realizzazione di volumi tecnici funzionali all’attività produttiva o per altri fabbricati.

9. Nei Tessuti D2 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi e da quanto previsto al precedente comma 4:

- quando si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è

prescritto il progetto unitario convenzionato,

- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritto il piano di recupero.

10. Negli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento in deroga è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

#### *Art.30.4.3 – Tessuto commerciale e per servizi:D3*

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti prevalentemente commerciali in cui sono presenti anche attività per servizi. Il Piano Operativo in queste tessuti persegue il completamento delle espansioni, la ricostruzione di relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche fra gli insediamenti commerciali e la città e fra gli insediamenti commerciali ed il territorio aperto mediante interventi di riqualificazione dei fronti stradali, di riordino urbanistico ed edilizio, di riordino delle aree pertinenziali e di sistemazione dei fronti verso il territorio rurale, di adeguamento della viabilità, delle dotazioni di aree di sosta e di servizi.

2 I tessuti commerciali e per servizi sono suddivisi in:

- D3.1 – Tessuti commerciali e per servizi ad uso esclusivo
- D3.2 – Tessuti commerciali e per servizi ad uso promiscuo residenziale

#### 3. Disciplina comune per le zone D3.1 e D3.2

##### DESTINAZIONI D'USO

4. Nei Tessuti D3.1 e D3.2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale ad eccezione del commerciale per grandi strutture di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi privati e pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni commerciali

##### MODALITA' D'INTERVENTO

5. Nei Tessuti D3.1 e D3.2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max
D3.1 - D3.2	0,50 mq/mq	50%	12,00

Per i locali di somministrazione di alimenti e vivande e per i laboratori artigianali presenti nelle zone D.1 e D3.2 è ammessa la realizzazione didehors su suolo privato nella superficie complessiva non superiore alla superficie esistente già destinata alla somministrazione. Per le caratteristiche, ubicazione e dimensioni si rimanda all'Allegato A del REC.

6. Per gli interventi edilizi da realizzare in fregio a Viale Palmiro Togliatti, di cui risulti necessario reperire i parcheggi di relazione previsti all'art. 20.3, è consentito ridurre lo standard necessario del 60%. Tale riduzione è da riferire agli interventi effettuati dall'Amministrazione Comunale di sistemazione di Viale Palmiro Togliatti, che hanno comportato i relativi espropri.

### 7. Disciplina specifica per i tessuti D3.1

8. Nei Tessuti D3.1 sugli edifici esistenti a destinazione commerciale che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento “una tantum”:

- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d’uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell’ articolo 149 della l.r. 65/2014.

9. Nei Tessuti D3.1 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi :

- interventi diversi da quelli sopraindicati possono essere assentiti solo previa redazione di un Piano di recupero, esteso all'intero edificio ed alle sue pertinenze.

10. Negli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento in deroga è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

11. L’area indicata con D3.1\* è da considerarsi come area pertinenziale dell’attività principale. In questa area è ammesso il parcheggio di auto anche ai fini della loro commercializzazione. Su di essa non sono ammessi nuovi fabbricati e non sono applicabili i parametri urbanistici di cui al precedente comma 5.

### 12. Disciplina specifica per i tessuti D3.2

13. Nei Tessuti D3.2 sugli edifici esistenti sono ammessi destinazione residenziali nella misura massima del 25% della SE esistente. Ai piani terra dei fabbricati posti in zona D3.2 è ammesso il cambio di destinazione d’uso verso la funzione residenziale, purché i locali siano collegati funzionalmente con i piani superiori già destinati a residenziale. I locali a piano terra dovranno necessariamente essere destinati a funzioni accessorie alla residenza.

### *Art.30.4.4 – Area produttiva speciale oleificio Montalbano : D4*

1. L’“Oleificio Montalbano” comprende l’insieme degli spazi destinati ad impianti e attrezzature produttive, commerciali, con le strutture complementari e di servizio (uffici, mostre, mense, spazi di esposizione, di rappresentanza e di vendita dei prodotti, alloggio del custode, ecc.) relative alle attività connesse alla trasformazione, lavorazione, deposito, produzione, commercializzazione, vendita dei prodotti della filiera agricola e di supporto all’agricoltura.

2. Nell’area D4 sugli edifici esistenti , sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento “una tantum”:

- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 10% della SE esistente alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati.

*Art.30.4.5 – Aree a Trasformazione differita : Atd*

CARATTERI GENERALI

1. Sono le aree a pianificazione differita suscettibili di essere utilizzate, nei termini di validità del Piano Operativo, per nuovi interventi a prevalente funzione commerciale.
2. Per tali aree il presente Piano Operativo, pur non assegnando alcuna potenzialità edificatoria, stabilisce le modalità con cui una parte del dimensionamento disponibile del P.S.I.C.T, potrà definire nuovi interventi di carattere prevalentemente commerciali, per servizi e in parte anche residenziali, mediante le procedure sotto riportate.

DESTINAZIONI DI USO

3. La destinazione d'uso per le trasformazioni differite sono quelle di natura commerciale, per servizi ed in parte residenziale.

MODALITA' DI INTERVENTO

4. L'Amministrazione Comunale, durante il quinquennio di validità del POC, potrà attivare specifica Scheda Norma, con contestuale variante al POC., nel quale saranno dettagliati gli interventi su tali aree e regolate le modalità perequative finalizzate anche alla realizzazione di standard pubblici.
5. Tali standard dovranno concorrere prevalentemente al miglioramento della viabilità e della sosta all'interno dell'UTOE di riferimento

**Art.31. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0**

1. Sono le aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione in questo Piano Operativo.
2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 65/2014 ai fini della determinazione delle superfici aziendali.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo III delle presenti norme.

**Art.32. Aree di verde privato : Vpr**

1. Sono le aree inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Le aree a verde privato sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla Vpr.
2. Le aree a verde privato sono inedificabili ed esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di

zona, sono ammesse, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili, le seguenti in opere pertinenziali:

- realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 35% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto, con particolare attenzione ai confini con il territorio rurale; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.
- realizzazione di piccole opere e manufatti, privi di rilevanza edilizia, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali,
- realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra.

### **Art.33. L'albergo diffuso**

1. Il P.O. riconosce nell'albergo diffuso di cui alla LR 86/2016, una tipologia di struttura ricettiva coerente con le caratteristiche insediative del Comune ed idonea a perseguire gli obiettivi di valorizzazione turistica del territorio.
2. Come indicato nella citata LR 86/2016, l'albergo diffuso può essere localizzato nei centri storici e nei borghi rurali. Nel territorio comunale presentano caratteristiche idonee a tale localizzazione i seguenti insediamenti:
  - A1 : Centro storico
  - A2 : Parchi e giardini di particolare pregio
3. La realizzazione dell'albergo diffuso è consentito nel rispetto della disciplina relativa a ciascuna delle zone e degli insediamenti sopraindicati

### **Art.34. Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici**

1. Il Piano Operativo riconosce l'Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici ai sensi dell'art.4 comma 2 lettera c) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR
2. Tale ambiti individuati con apposito segno grafico nelle Tavole della Disciplina del Territorio Urbano in scala 1:2.000, includono esclusivamente il centro storico di Vinci comprensivo dei tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.
3. Per tutti gli interventi all'interno delle zone urbanistiche di cui al Titolo V delle presenti NTA, ricadenti nell'ambito del presente articolo, valgono le seguenti prescrizioni generali:
  - dovrà essere garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;



- dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- dovranno essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- dovranno essere mantenuti gli accessi storici ai nuclei storici e le relative opere di arredo;
- dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
- è vietata l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del nucleo storico;
- dovranno essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- dovranno essere mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- le nuove volumetrie dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- dovrà essere garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- nelle zone agricole non sono ammessi nuovi edifici o qualsiasi tipo di manufatto anche se di carattere aziendale permanente o temporaneo.

## **CAPO 2 : Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica**

### **Art.35. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)**

1. Sono le parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.
2. Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del R.U. e si suddividono in:
  - F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo
  - F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi
  - F3: Zone per servizi di interesse comune e generale
  - F4: Impianti tecnologici di interesse generale
  - F5: Parco fluviale dell'Arno

#### **Art.35.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1**

1. Sono zone destinate alle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: sulle tavole del R.U. sono distinte in zone esistenti (F1.1) e di progetto (F1.2).
2. Esse sono: asilo nido, scuola materna, scuola elementare. Il mutamento della tipologia di scuola non costituisce variante al P.O.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte dell' A.C., con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e il regolare svolgimento delle attività previste.
4. Per i nuovi interventi e/o gli adeguamenti ed ampliamenti, si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera e delle sistemazioni esterne relative all'area di pertinenza degli edifici.

#### **Art.35.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2**

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere: sulle tavole del P.O, sono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2). Con apposito simbolo sono individuate le aree che includono o prevedono impianti sportivi o aree attrezzate di gioco.
2. All'interno delle aree a verde pubblico possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
3. Per gli impianti sportivi all'aperto è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se funzionali all'impianto sportivo. Tali strutture potranno avere parametri edilizi ed urbanistici definiti nel progetto dell'opera pubblica. Sono inoltre consentite coperture leggere

(preferibilmente con strutture in legno lamellare, acciaio, ecc.); le coperture devono limitarsi a coprire la sola superficie dei campi gioco e avere un'altezza massima non superiore a 9 m. Per l'intervento di copertura deve essere acquisito un parere preventivo da parte dell'Amministrazione Comunale, che si riserva la possibilità di valutare un'altezza maggiore, in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-funzionali (specifiche norme di settore per determinate discipline sportive), e di richiedere l'elaborazione di un piano attuativo.

4. I servizi previsti dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o comunque da soggetti pubblici. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, purché l'area non sia stata acquisita attraverso esproprio forzoso. I servizi sia di iniziativa pubblica che privata, qualora non specificato in dettaglio nelle schede normative di cui all'Allegato B, sono realizzati previo progetto e programma di utilizzazione approvati dal Consiglio Comunale. I servizi potranno comunque essere gestiti da privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di attuazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che recepisca il progetto e il programma di utilizzazione e definisca modalità, tempi d'attuazione e che obblighi i proprietari al mantenimento delle destinazioni d'uso delle strutture esistenti e di quelle da realizzare per almeno 10 anni dalla stipula della stessa.

### **Art.35.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3**

1 Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo e sono distinte in zone esistenti (F3.1), di progetto (F3.2).

2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.

4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 27, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.

5. Sono ammessi ampliamenti a tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di 600 mq di SE tramite progetto di opera pubblica o di Piano Attuativo se di competenza privata.

6. Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite nel piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

### **Art.35.4 - Impianti tecnologici di interesse generale - F4**

1. Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni: sulle tavole del P.O. sono

distinte in zone esistenti (F4.1), di progetto (F4.2) nonché con apposito simbolo le diverse tipologie di impianti.

2. Oltre a quelle indicate nelle tavole del P.O., possono essere individuate altre aree da destinare ad impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.

4. Su gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .

5. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.

*Art.35.4.1 – Realizzazione di nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo*

1. La realizzazione di nuove linee elettriche in sostituzione di linee non più idonee o obsolete dovrà essere seguita dalla demolizione di tutti i manufatti e elementi costituenti le vecchie linee, dal loro trasporto a discarica o deposito autorizzato e i luoghi dovranno essere perfettamente ripristinati.

2. Il tracciato di nuove linee elettriche dovrà essere attentamente progettato, dovrà possibilmente seguire o allinearsi a elementi e componenti l'organismo del territorio aperto quali: strade, muri a retta, ciglioni, fossi, filari alberati, ecc. ecc..

3. In adiacenza di complessi edilizi di cui all'art.30.1 delle presenti NTA, le linee elettriche dovranno essere interrate fino al punto di erogazione.

4. Le cabine elettriche in muratura, relative alle linee elettriche, dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale. Non potranno comunque essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né su vedute panoramiche o architettoniche.

5. In considerazione di campi magnetici che si determinano sia lungo le linee elettriche che intorno alle relative cabine, le nuove linee elettriche e cabine elettriche dovranno essere localizzate a debita distanza dagli insediamenti residenziali e comunque da insediamenti dove l'uomo soggiorna per lungo tempo. Dovranno altresì essere ubicate in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invasione dell'intervento. Qualora l'andamento del terreno lo consenta e comunque sempre all'interno del territorio aperto saranno obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate, che non interrompano il reticolo drenante.

6. Le cabine elettriche dovranno essere realizzate secondo le seguenti tipologie:

A - Fuori terra: con manufatti prefabbricati di forme estremamente semplici e regolari, tinteggiate utilizzando tutte le gradazioni del verde, delle terre di Siena o delle ocre in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

B - Interrate o seminterrate: con manufatti prefabbricati o in muratura tradizionale in pietra a facciavista o mattoni a facciavista. I fronti di accesso e le eventuali porzioni di murature laterali su paramento murario in mattoni a facciavista, dovranno essere realizzate con mattoni con coloriture tendenti alle ocre o alle terre di Siena, escludendo il rosso vivo in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

7. Il Permesso per l'installazione di impianti per la telefonia mobile sarà rilasciata alle seguenti condizioni:

- i gestori che sono interessati all'installazione di impianti di trasmissione sul territorio comunale dovranno presentare entro il 31 gennaio di ogni anno all'Amministrazione Comunale un programma degli interventi da loro previsti;
- con riferimento all'art.3 comma 1° lettera a) della L.R. 6 aprile 2000 n.54, l'Amministrazione Comunale individuerà con apposita perimetrazione sullo strumento urbanistico generale le "aree sensibili" dove potrà essere vietata l'installazione di tali impianti; l'installazione è di norma vietata nei centri storici, nei centri urbani e su tutti gli immobili inseriti negli Elenchi degli edifici di valore ambientale o architettonico dal POC, salvo casi di interesse pubblico evidenziati con apposito atto dall'Amministrazione Comunale;
- tali impianti dovranno comunque essere installati su aree e/o edifici pubblici; in caso di materiale impossibilità o di indisponibilità di aree e/o edifici pubblici, si ammetteranno anche installazioni su aree e/o edifici privati;
- al fine di garantire l'ordinato sviluppo e la corretta localizzazione degli impianti, anche in relazione alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, gli impianti saranno accorpati su un unico traliccio;
- il permesso relativo agli interventi previsti nel programma di cui sopra saranno rilasciate per ciascun impianto, previa presentazione di apposita richiesta di permesso di costruire, corredato degli elaborati prescritti dal presente regolamento; il progetto dovrà acquisire il preventivo parere della Commissione Edilizia del Paesaggio e dell'ARPAT.

8. Per ogni fabbricato è ammessa l'installazione di un unico impianto per la ricezione del segnale radiotelevisivo; nonché di un unico armadio contatori (luce, gas, acqua) posizionato in modo schermato rispetto al prospetto del fabbricato.

#### *Art.35.4.2 – Impianti di distribuzione carburanti*

1. La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa negli ambiti a destinazione produttiva, industriale e artigianale nonché, all'esterno dei sistemi insediativi, lungo le principali vie di comunicazione.
2. L'insediamento di tali impianti lungo le suddette vie di comunicazione dovrà comunque risultare compatibile sotto il profilo viabilistico e della sicurezza stradale e non dovrà interessare zone destinate a funzioni residenziali, turistico-ricettive.
3. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di

ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto così come previsto dalla vigente normativa di settore (LR. 28/2005 e relativo regolamento di attuazione). Tali servizi, dovranno in ogni caso prevedere idonee misure di separazione con altre attività.

4. L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati.

#### **Art.35.5 - Parco fluviale dell'Arno – F5**

1. Nelle tavole del P.O. sono evidenziati con apposito areale gli ambiti fluviali ricadenti nel Territorio Urbanizzato, ai sensi del PIT-PPR, rappresentano le fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico.

2. Il Parco Fluviale costituisce un ambito di riferimento per la redazione di progetti di recupero paesaggistico e ambientale in coerenza con le disposizioni del PIT-PPR.

## **CAPO 3 : Le infrastrutture per la mobilità**

### **Art.36. Caratteri generali**

1. Il sistema infrastrutturale della mobilità nel Comune di Vinci, comprende le zone destinate alla viabilità carrabile, le aree ed i percorsi per le mobilità ciclopedonale, le aree a verde di arredo stradale ed i viali alberati.

### **Art.37. Zone destinate alla viabilità veicolare**

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali, le fasce di rispetto, i parcheggi pubblici e gli impianti di distribuzione carburanti.

#### Strade:

2. Negli elaborati grafici del P.O., sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti.
3. Per la viabilità di progetto i tracciati riportati sulle tavole del P.O. sono di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito dal progetto esecutivo dell'opera, modifiche di lieve entità dei tracciati rientranti nella tolleranza di 5 ml. di scostamento da quanto indicato nelle tavole del POC non costituiscono variante allo stesso.
4. Tutte le nuove opere stradali e quelle di ristrutturazione dell'esistente, dovranno tendere a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato, dovranno essere rivestiti con pietrame locale.

#### Fasce di rispetto stradale:

5. Sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e di progetto sulle quali non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, di attrezzature di servizio delle strade, di stazioni di rifornimento e di impianti di distribuzione di carburante di cui al successivo comma 15.
6. Fuori dei centri abitati sulle strade ove non sono indicate le fasce di rispetto le nuove costruzioni dovranno osservare la distanza minima prevista dal Codice della Strada.
7. All'interno dei centri abitati valgono le distanze minime di cui al Codice della Strada
8. Le zone di rispetto stradale, con destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, piste pedonali e ciclabili, spazi a verde pubblico ed attrezzato.

#### Parcheggi pubblici o privati

9. Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del P.O. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone, salvo quelli privati.
10. Nelle tavole del P.O. i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei comparti urbanistici di

progetto, sono distinti fra parcheggi esistenti (PP1), parcheggi di progetto (PP2) e parcheggi privati pertinenziali (PP3).

11. All'interno delle aree destinate a parcheggio PP1 e PP2 possono essere realizzati parcheggi interrati.

12. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.

13. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all'art.15 delle presenti norme.

14. Nei parcheggi pubblici di tipo PP2 dovranno essere previste le colonnine di ricarica per le auto elettriche nella quantità indicata dal Regolamento Edilizio.

15. I parcheggi pubblici di progetto PP2, possono essere realizzati anche da privati tramite specifica convenzione. Alcuni parcheggi pubblici di progetto PP2, possono non essere oggetti di vincolo preordinato all'esproprio, essi potranno essere realizzati tramite specifica variante ai sensi dell'art.34 della L.R.65/2014.

#### Corridoi infrastrutturali

16. Sono porzioni del territorio finalizzate alla realizzazione di infrastrutture viarie di carattere sovracomunale o comunale, oggetto di specifica strategia pianificatoria del Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive.

17. La previsione non costituisce vincolo preordinato all'esproprio.

18. Nelle aree ricadente all'interno del corridoio infrastrutturale non sono ammessi interventi di carattere edificatorio anche se finalizzati alle aziende agricole, salvo gli interventi di cui al precedente art.43.2.1 (manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni).

#### **Art.38. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalista e mobilità ciclo-pedonale**

1. I percorsi storici e naturalistici sono le aree occupate da viabilità e sentieri indicate dal P.S. e nella cartografia di P.O. con apposita simbologia, che, nella quasi totalità, corrispondono allo stesso tracciato.

2. La rete viaria minore è quasi integralmente costituita dai tracciati storici e rappresenta la rete capillare delle relazioni.

3. Insieme ai canali e ai corsi d'acqua, alla morfologia, ai capisaldi del sistema insediativo, rappresenta la struttura profonda del territorio, completata poi dalla vegetazione e dalle sistemazioni agrarie.

4. Per questo rappresentano una risorsa essenziale del territorio, e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti.

5. I percorsi storici sono costituiti dalla viabilità che, alle varie epoche storiche, è stata matrice di insediamenti, Possono essere individuati sia in ambito urbano che extraurbano.

6. Le funzioni possono essere diverse a seconda che siano collocate in ambito urbano od extraurbano: percorribilità della città, del territorio, collegamento degli insediamenti, accessibilità



ai fondi agricoli. Oggi possono essere viste anche in funzione di un turismo di tipo culturale.

7. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc). Sono ammessi piccole deviazioni dei tracciati viari , nei casi in cui sia dimostrato il miglioramento della fruibilità e delle percorrenze, mantenendo in ogni caso il tracciato originario.

8. E' inoltre prescritta la conservazione dei filari alberati e delle alberature comunque presenti ai lati delle strade, salvo la vegetazione infestante (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima, ecc.) .

9. In caso di sentieri è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di eventuali tratti in lastrico o in acciottolato e di tutte le opere e manufatti connessi (muri a retta in pietra, ecc.).

10. I percorsi naturalistici sono composti da tracciati interamente collocati in ambito extraurbano (es. percorsi di crinale o forestali). Consentono l'escursionismo naturalistico ed il trekking. All'interno dei boschi consentono la percorribilità da parte dei mezzi meccanici necessari per la selvicoltura.

11. I percorsi ciclo-pedonali sono destinati e/o riservati al movimento dei pedoni e delle biciclette e comprendono i percorsi ciclabili e pedonali e le piazze. Sono indicati nelle tavole del P.O. con funzione esclusiva o prevalente di distribuzione dei ciclisti e dei pedoni. La funzione pedonale e ciclabile delle strade e dei percorsi di questa categoria dovrà essere assicurata tramite opportune soluzioni di arredo nonché di accorgimenti segnaletici adeguati. E' facoltà dell'A.C. predisporre uno specifico progetto per il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili.

### **Art.39. Verde di arredo stradale**

1. Il verde di arredo stradale individua le aree sistemate a giardino, ad aiuole, a viali alberati e spazi di corredo generalmente collegate con la viabilità ed i parcheggi che non assolvono funzioni di attrezzature secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68 art.3 lettera c, ma che hanno un ruolo significativo nell'immagine e nel decoro urbani e nella fruizione degli spazi e dei percorsi carrabili pedonali e ciclabili.

2. Nelle aree a verde stradale è ammessa la realizzazione di chioschi e strutture temporanee per l'esercizio di attività ambulanti. Tali interventi, qualora ne ricorra il caso, dovranno necessariamente essere preventivamente autorizzati dall'Ente gestore e proprietario della viabilità pubblica. La dimensione massima di tali manufatti non può essere superiore a 25 mq di superficie coperta ed altezza 3 ml.

## TITOLO V: IL TERRITORIO RURALE

### CAPO 1 : Caratteri generali

#### **Art.40. Disposizioni generali**

1. Il territorio rurale del Comune di Vinci è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e come rappresentato nelle tavole del Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive e del Piano Operativo.

2. Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei Sistemi come individuati dal P.S.I., ne definisce i Sottosistemi, tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC della Città Metropolitana di Firenze.

3. Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola come individuate dal P.S e dal precedente comma 1, sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 ed il DPGR n.63/R del 25/08/2016.

4. In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni Sottosistema, dovranno essere perseguite:

- Il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

5. Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
- b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

6. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (il DPGR n.63/R del 25/08/2016) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il

reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)”; ciò in quanto al fatto che l’agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

#### **Art.40.1 - Agriturismo e agricampeggio**

1. Negli edifici e complessi a servizio di aziende agricole, è possibile lo svolgimento di attività legate all’agriturismo, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia e a tale scopo è possibile dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell’azienda ed al numero dei posti letto assentito.

2. L’agricampeggio è consentito nei limiti della normativa vigente e con le caratteristiche di cui al successivo comma 4.

3. E’ consentita la realizzazione di servizi igienici funzionali all’attività di agricampeggio nella misura massima di 45 mq di SE.. Per tali strutture dovranno essere utilizzati materiali tipici dei luoghi in modo che l’intervento si inserisca correttamente nel contesto paesaggistico.

4. Negli agriturismi e negli agricampeggi è consentita la realizzazione di strutture per attività del tempo libero alle condizioni indicate dalla normativa regionale. Gli interventi dovranno comunque rispettare le seguenti indicazioni:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con le caratteristiche dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, filari di vite maritata agli alberi e filari di fruttiferi di confine);
- garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
- la recinzione di campi da tennis o da calcetto ad uso privato, ove necessaria, deve essere realizzata in rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 6.00 ml.
- i progetti delle opere di cui al presente comma devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico.

## **Art.40.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)**

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (detto anche programma aziendale) è lo strumento utilizzato per gli interventi di trasformazione in zona agricola previsto dalla legge. Il programma aziendale specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici, nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di attuazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.

2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione essenziale per la formazione dei titoli abilitativi relativi a:

- la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
- interventi di ristrutturazione urbanistiche su edifici a destinazione d'uso agricola;
- trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici oltre il 20% delle volumetrie esistenti;
- interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori a mc 100;
- interventi infrastrutturali che comportano modificazioni della morfologia dei luoghi o trasformazioni del suolo non edificato, quali l'apertura di strade, la realizzazione di piazzali ed aree di sosta ed estese impermeabilizzazioni del suolo;
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole e che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle attualmente prescritte dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti di governo del territorio.

3. I contenuti del programma aziendale sono definiti dalla legislazione e regolamentazione vigente in materia.

4. In particolare nel PAPMAA dovranno essere censite le seguenti componenti ambientali e paesaggistiche, presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:

- formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- individui arborei a carattere monumentale, ai sensi della normativa vigente;
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
- corsi d'acqua naturali o artificiali;
- rete scolante artificiale principale;
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale censiti da Enti pubblici territoriali;
- viabilità rurale esistente.

5. I PAPMAA assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda la realizzazione di abitazioni rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 600 mc.

6. Il PAPMAA, una volta trasmesso al Comune con l'allegato parere da parte della struttura regionale competente, è approvato con determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica e, ove assuma valenza di Piano attuativo, con deliberazione della Giunta Municipale.

### **Art.40.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola**

1. Nelle zone agricole si possono recintare, in caso di motivata necessità, solo i resedi pertinenziali di abitazioni e/o fabbricati di civile abitazione e rurali. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati; muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio. I terrazzamenti tradizionali, dovranno in ogni caso essere provvisti da recinzioni che possano alterare la fruibilità degli stessi.
2. E' vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le norme applicabili ai fondi chiusi di cui alla legge n. 157/92 e alla Legge Regionale n. 3 del 1994.
3. Le recinzioni devono essere realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00, e non dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato. Nel caso di proseguimento di muri esistenti, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe alla preesistenza. Sono consentite delimitazioni elettrificate a bassa tensione a tutela delle coltivazioni in atto e degli allevamenti.
4. Le recinzioni dovranno comunque essere occultate mediante piantagione di siepi, di pari altezza, nelle essenze tradizionali ed autoctone.
5. Sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra a faccia vista, stuccata a calce e sormontata da ringhiera metallica; il disegno della ringhiera e dei cancelli d'ingresso dovrà essere improntato a grande semplicità.
6. Le recinzioni non dovranno comunque interrompere i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti
7. Le recinzioni sui fronti stradali (provinciali, comunali, vicinali, interpoderali), con esclusione dei resedi pertinenziali delle abitazioni, dovranno essere arretrate dal ciglio stradale di una distanza minima pari a 5 ml. e comunque tale da non ostacolare il libero transito e la viabilità.
8. Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti potrà essere prescritto l'adeguamento alle presenti norme anche della recinzione esistente.
9. E' ammessa la realizzazione di recinzioni per gli animali allevati e recinzioni a protezione delle coltivazioni da parte degli animali selvatici. Tali recinzioni dovranno essere realizzate con materiali eco-compatibili ed adeguati per il contesto rurale.

### **Art.40.4 - Terrazzamenti**

1. I terrazzamenti realizzati con tecniche e materiali tradizionali dovranno essere conservati in quanto elementi costitutivi del paesaggio di Vinci: gli interventi sui terrazzamenti esistenti dovranno essere finalizzati a mantenere la loro piena efficienza mediante opportune opere di ripristino di parti lesionate e di manutenzione degli elementi caratterizzanti (muri a secco e scale in pietra, sistemi di drenaggio delle acque superficiali).
2. Nei casi in cui si evidenzino scivolamenti al piede della struttura, spancamenti, crolli totali o parziali, si potrà procedere al ripristino delle murature degradate attraverso la ricostruzione,

utilizzando materiali e tecniche costruttive tradizionali, secondo le seguenti indicazioni:

- demolizione della parte di muro danneggiata, fino a rimuovere tutta la porzione instabile;
- selezione del materiale di risulta, dividendo le pietre secondo la forma: quelle con un lato piatto da utilizzare per la parte esterna; quelle di forma irregolare, da destinarsi al riempimento; quelle con maggiore dimensione adatte a costituire la base del muro (qualora il pietrame riutilizzabile non sia sufficiente alla ricostruzione, è necessario integrarlo con materiali locali con le medesime caratteristiche);
- ripristino della base del muro, attraverso la costituzione del piano per la fondazione con uno scavo che dovrà avere una profondità di circa 70 cm.;
- fondazione realizzata con il materiale lapideo di maggiori dimensione e con un'inclinazione verso monte di circa il 10% di inclinazione;
- costruzione del muro: realizzazione di una "scarpa" verso monte con una pendenza almeno del 10% di inclinazione; "ammorsamento" della nuova muratura alla parte stabile ancora esistente muro di contenimento; i giunti verticali che si formano tra un elemento lapide e l'altro nei diversi strati di pietra dovranno essere quanto più possibile sfalsati; la ricostruzione del drenaggio ad essa retrostante; il riempimento con terra recuperata in sito o di riporto.

3. Nella ricostruzione del muro è vietato l'annegamento del pietrame in conglomerato cementizio, potranno essere utilizzati leganti a base di calce solo per la realizzazione delle fondazioni nelle quantità strettamente necessarie ad irrobustire la struttura fondale, senza chiudere gli spazi tra i corsi in modo da consentire comunque il drenaggio delle acque.

4. Per i terrazzamenti in pietra crollati, abbandonati o soggetti a forte degrado sono consentiti eccezionalmente e per ragioni di sicurezza (onde evitare ulteriori crolli e l'estendersi delle deformazioni della geometria originaria ad altre parti) interventi di recupero anche con tecniche di ingegneria naturalistica o attraverso la costruzione di muri di contenimento da rivestire con lo stesso tipo di pietra (selezionata per forma e dimensione dal materiale di recupero o integrata con materiale locale avente caratteristiche simili), ponendo comunque grande attenzione al drenaggio delle acque e alla ricostruzione della parte a vista, che non deve contenere pietrame annegato nel conglomerato cementizio, né presentare spazi chiusi tra i corsi (come fosse un muro a secco), in modo da mantenere l'omogeneità dell'insieme e consentire una "lettura" unitaria del manufatto.

#### **Art.40.5 - Strade private in zona agricola**

1. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere una pendenza adeguata alla morfologia del terreno, ed essere disposte, prioritariamente, ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie dovrà essere permeabile, eventuali tratti semi-permeabili, da realizzare con finiture di colore e granulometria simile alle "strade bianche", possono essere realizzate per le porzioni di viabilità particolarmente acclivi

2. I tracciati esistenti potranno subire limitate modifiche in relazione a mutate esigenze di carattere funzionale. Potranno inoltre essere realizzate piazzole per agevolare lo scambio dei mezzi.

3. La realizzazione delle porzioni di tracciati in materiali impermeabili e le eventuali modifiche parziali dei tracciati di cui ai precedenti commi 2 e 3 dovranno essere preventivamente autorizzati

dall'Ufficio Tecnico.

4. Per la modifica di tracciati relativi alle strade vicinali, si applicano inoltre le disposizioni del relativo regolamento comunale.

#### **Art.41. Articolazione del territorio rurale**

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo riconosce i seguenti Ambiti e sub-ambiti paesaggio in coerenza con quanto definito all'art. 21 del P.S.I.:

Il territorio rurale di Vinci si articola in:

*Ambito di paesaggio delle colline dolci e del fondovalle del Padule:*

- **E1 – Sub-ambito di paesaggio del Vinci**

*Ambito di paesaggio della collina del Montalbano:*

- **E2 – Sub-ambito di paesaggio del crinale del Montalbano**
- **E3 - Sub-ambito di paesaggio degli insediamenti Collinari**

*Ambito di paesaggio della pianura Urbanizzata:*

- **E4 – Sub-ambito di paesaggio della città produttiva**
- **E5 – Sub-ambito di paesaggio delle città sull'Arno**

#### **Art.41.1 - Aree di protezione storico ambientale**

1. Sono parti del territorio rurale che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza.

2. In queste aree non sono ammessi i seguenti interventi:

costruzioni stabili o provvisori di qualsiasi tipo;

utilizzazione di terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere temporaneo;

3. Sono ammessi interventi relativi alla realizzazione di impianti tecnologici per la pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area.

4. Il patrimonio edilizio esistente all'interno di tali aree potrà essere ampliato alle condizioni previste nel successivo Capo 3 *"Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola"*

#### **Art.41.2 - Le Aree sensibili di fondovalle**

1. Le aree sensibili di fondovalle sono aree di estensione e rilevanza sovracomunale caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio comunale provinciale. In queste aree si applicano le disposizioni di cui all'art.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Città Metropolitana di Firenze.

#### **Art.41.3 - Ambiti di reperimento per l'istituzione di Parchi, Riserve e ANPIL**

1. Sono definiti ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale gli ambiti del territorio aperto che, per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere oggetto di istituzione ad area protetta; essi sono in particolare caratterizzati da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà. In queste aree si applicano le disposizioni di cui all'art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Città Metropolitana di Firenze.

#### **Art.41.4 - Ambito agricoli speciali finalizzati alla forestazione urbana**

1. Nelle tavole del P.O. sono evidenziati con apposito areale gli ambiti dedicati alla forestazione urbana ricadenti nel Territorio Rurale.
2. Tali aree , oltre alla costituzione di boschi urbani individuati in ambiti prevalentemente periurbani, potranno essere fruibili ed attrezzati con strutture amovibili per il ristoro e la vivibilità dell'ambito.
3. In queste aree non sono ammessi nuovi edifici o qualsiasi tipo di manufatto anche se di carattere aziendale permanente o temporaneo.
4. La realizzazione dei boschi urbani può essere effettuata da privati o dall'Amministrazione Comunale, in quest'ultimo caso dovrà essere attivata specifica variante al POC anche al fine di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.

#### **Art.41.5 - Le riserve fluviali ed il contenimento del rischio idraulico**

1. Nelle aree per il contenimento del rischio idraulico è prevista la realizzazione di casse di espansione per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua.
2. La posizione e la dimensione delle casse dovrà essere funzionale all'eliminazione del rischio idraulico individuato dallo studio idraulico nel quale sono evidenziate le aree soggette ad esondazione per gli eventi di piena previsti con un tempo di ritorno duecentennale.
3. I nuovi argini dovranno essere progettati in modo da garantire la percorrenza delle sponde ed una efficace copertura vegetale.
4. Le aree per il contenimento del rischio idraulico sono le aree nelle quali l'utilizzazione è condizionata alla necessità di consentire l'esondazione dei corsi d'acqua senza danni alle persone ed alle cose.
5. Per le aree individuate dall'Autorità di Bacino dell'Arno, le perimetrazioni riportate nella cartografica allegata al Piano Operativo hanno carattere ricognitivo. La esatta individuazione delle zone come la relativa normativa di intervento e le misure di salvaguardia, sono contenute nel piano di bacino del fiume Arno, ai sensi della legge 183/1989.



6. Per le aree di individuazione comunale, la perimetrazione è vincolante e le relative aree sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta e al divieto di alterazione morfologica dei terreni. Il vincolo vige anche per l'installazione di manufatti stabili o precari di qualsiasi tipologia, ivi comprese le serre e i vivai.

7. Sono esclusi dal vincolo di cui sopra, purché non determinino un incremento del rischio idraulico e/o di esposizione allo stesso:

- a) gli interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico e a perseguire miglioramento ambientale;
- b) le opere di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-sanitario riguardanti gli edifici esistenti che non comportino aumenti della superficie coperta, incremento del carico urbanistico e cambio di destinazione d'uso.

## **CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi**

### **Art.42. Disciplina per i nuovi edifici rurali**

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti del successivo art.44.
2. Gli interventi ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano i beni tutelati, con particolare riferimento all'art.7.3, lettere a, c, f, e all'art.8.3 lettere a, c, f, h, dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

### **Art.43. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.**

#### **Art.43.1 - Abitazioni rurali**

1. Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, per le nuove abitazioni rurali ai sensi dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 le superfici fondiari minime individuate dal PTC della Provincia di Arezzo, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali, tenuto conto di quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016
2. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, per gli imprenditori agricoli professionali attraverso la presentazione di un Programma aziendale, (ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A.).
3. Il Programma Aziendale dovrà avere i contenuti di cui all'art. 7 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 e dovrà dimostrare quanto previsto all'art. 4 c. 3 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.
4. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali agli imprenditori agricoli professionali in possesso di riconoscimento provvisorio ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola).
5. Le dimensioni e parametri edilizi delle abitazioni rurali saranno i seguenti:
  - a) Superficie Utile (SU) massima di mq 150;
  - b) Superficie Utile Netta massima Vani Accessori (bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore ai 9 mq., disimpegni), mq.40
  - c) Altezza massima in gronda: ml.6.50
  - d) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione
  - e) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq.2000, comprendente l'area a parcheggio e la viabilità di accesso.
  - f) Superficie permeabile: minimo il 60% della superficie di pertinenza del fabbricato
  - g) loggiato per una misura massima del 30% della SE
6. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova

edificazione in aree sprovvisti di fabbricati:

- a) I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti e comunque nel rispetto delle caratteristiche di cui al precedente art.28.2
- b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
- c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
- d) La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del,30% mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o o invecchiati. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio
- e) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, in alluminio o in pvc, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno o in alluminio con caratteristiche costruttive simili a quelle in legno e verniciate con colori tradizionali.
- f) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità escludendo il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;
- g) I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nei pressi della viabilità pubblica esistente, qualora ciò non sia possibile per la particolare disposizione della proprietà, la localizzazione deve avvenire nei pressi della viabilità interpodereale esistente, limitando la realizzazione di nuovi tracciati viari;
- h) Non è consentita:
  - la realizzazione di terrazze a tasca
  - la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura
  - l'uso di elementi di arredo, parapetti e aggetti di copertura in cemento armato o elementi di facciata sempre in cemento armato

7. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione o ampliamento in aree edificate:

- a) la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti, la localizzazione dei nuovi edifici deve essere comunque in prossimità dei fabbricati esistenti;
- b) gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dovranno essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del resede, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);
- c) le caratteristiche costruttive dei nuovi fabbricati o ampliamenti, dovranno rispettare quanto prescritto ai commi precedenti.

8. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;
- le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

9. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sub-Ambiti paesaggio:

- **E1 – Sub-ambito di paesaggio del Vinci**
- **E3 - Sub-ambito di paesaggio degli insediamenti Collinari**

#### **Art.43.2 - Manufatti aziendali**

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

- a) Sono ammesse con le limitazioni previste nelle singole zone, le installazioni di manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni di cui all'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- b) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa l'installazione dei manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni di cui all'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- c) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione dei manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- d) La realizzazione di annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014, ove ammessi nelle singole zone, dovrà rispettare le superfici fondiari minime ed i criteri di calcolo, individuate dal PTC della Città Metropolitana di Firenze e quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. Tali annessi possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A.
- e) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. di cui all'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

2. I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

*Art.43.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera a)(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni)*

1. I manufatti aziendali temporanei di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per un periodo non superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le

serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 3,5 metri in gronda e a 5 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici;

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 4 e 5 dell'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. I manufatti del presente articolo, possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo .

*Art.43.2.2- Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)*

1. I manufatti aziendali di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per periodi superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 3,5 metri in gronda e a 5 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. Tali manufatti, considerato il successivo, sono realizzabili in tutte le zone agricole del comune salvo che nei iseguenti Sub-ambiti di paesaggio:

- **E1 – Sub-ambito di paesaggio del Vincio**

- **E3 - Sub-ambito di paesaggio degli insediamenti Collinari**
- **E4 – Sub-ambito di paesaggio della città produttiva**

*Art.43.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui precedente comma 1 lettera c) ( manufatti aziendali non temporanei)*

1. I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 44.2.1 e 44.2.2, possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli con interventi di trasformazione permanente del suolo riferibili alle seguenti fattispecie:

- silos;
- tettoie;
- concimaie, basamenti o platee;
- strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- serre fisse;
- volumi tecnici ed altri impianti;
- manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
- vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
- strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

I manufatti sopraindicati dovranno essere realizzati con materiali tipici del contesto rurale, per quanto riguarda le strutture a silos ed i tunnel dovranno essere assunti opportuni accorgimenti di mitigazione.

2. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 2 e 3 dell'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

3. la localizzazione dei manufatti deve garantire il rispetto delle distanze minime non inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

4. I manufatti prefabbricati di semplice installazione, possono avere dimensioni massime di 80 mq di SE. Nel caso di installazione di due o più manufatti da parte della stessa azienda agricola, la somma delle relative SE non deve essere superiore a 80 mq.

5. Tali manufatti, sono realizzabili in tutte le zone agricole del comune salvo che nei seguenti Sub-ambiti di paesaggio:

- **E2 – Sub-ambito di paesaggio del crinale del Montalbano**

*Art.43.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)*

1. Tali annessi, che possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A., dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

Dimensioni:

- Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuate dal PTC, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.

Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona: ml. 5.00

2. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.

- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

4. Tali manufatti, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sub-Ambiti di paesaggio:

- **E1 – Sub-ambito di paesaggio del Vincio**
- **E3 - Sub-ambito di paesaggio degli insediamenti Collinari**
- **E4 – Sub-ambito di paesaggio della città produttiva**
- **E5 – Sub-ambito di paesaggio delle città sull'Arno**

*Art.43.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)*

1. La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per presentazione del programma aziendale o la costruzione di annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 del DPGR 63/R è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite dai commi successivi.

2.La costruzione di tali annessi è soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 134 della l.r.

65/2014, non richiede la presentazione del programma aziendale e deve comunque essere commisurata alle reali esigenze dell'attività dell'azienda svolte esclusivamente nel territorio di Vinci. Tali esigenze devono essere dimostrate da specifica relazione agronomica.

3. Per il rilascio del titolo abilitativo è richiesta la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo in cui il titolare della Azienda di obbliga a non alienare separatamente del nuovo annesso realizzato le superfici fondiari alla cui capacità produttiva essi sono riferiti e a non modificare la destinazione d'uso agricola.

4. Gli annessi agricoli di cui all'art. 6 commi 2 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

- 4.1 annessi art. 6 comma 2 DPGR 63/r:

La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiari minime di cui all'articolo 5 è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite per classi di superficie dalla disciplina degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali.

#### Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7.000 e la SE massima ammessa è di 50 mq. in ragione dei seguenti ordinamenti colturali per le seguenti superfici fondiari massime:

- a) sotto gli 0,8 ettari per colture orto florovivaistiche specializzate;
- b) sotto i 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- c) sotto i 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- d) sotto i 6 ettari per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- e) sotto i 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
- f) sotto i 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come definite all'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana), pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria massima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiari massime sopra indicate.

- 4.2 annessi art. 6 comma 4 del DPGR n.63/R:

La costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime di cui all'articolo 5 è consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;



- f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
- g) allevamento di equidi.

Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7000. Può essere ridotta a mq.2.000 per allevamenti zootecnici minori.

La SE massima di 200 mq. Viene commisurata alle attività indicate all'art. 6 c. 4, nel modo seguente, precisando che le dimensioni dell'annesso debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate e quelle indicate sono le superfici massime ammissibili:

- a) per allevamento intensivo di bestiame SE 200;
- b) per trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dell'allevamento: SE 100;
- c) per le attività di acquacoltura SE 200
- d) per le attività di fauna selvatica SE 100
- e) per le attività di cinotecnica SE 50
- f) per gli allevamenti zootecnici minori SE 100 ;
- g) Per allevamento di equidi SE 200.

Le strutture di cui sopra sono aumentate del 50% in caso di imprenditore agricolo a titolo principale con iscrizione non provvisoria.

- 4.3 Caratteristiche costruttive e prescrizioni per gli annessi di cui al punto 4.1 ed al punto 4.2:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.
- i paramenti esterni potranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
- la tinteggiatura esterna dovrà essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
- la copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 30% , mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o invecchiato. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Sono ammesse coperture piane esclusivamente con tetto verde.
- gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato;
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso

e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

-la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

-altezza massima di norma mt. 2.40, può essere portata a mt.3.0 per esigenze di rispetto di requisiti igienico sanitario

-distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- -metri 10 da abitazioni;
- -metri 10 dal confine;

le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

5. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui al comma 6 dell'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. ed in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) indicazioni sulla necessità della realizzazione dell'annesso in relazione alle esigenze dell'attività svolta dimostrando, in sede di presentazione della documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo, della effettiva necessità dell'annesso in relazione all'attività agricola svolta;

b) indicazione delle caratteristiche e delle dimensioni dell'annesso che debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate in funzione delle varie coltivazioni ed attività svolte esclusivamente sul fondo, di pertinenza dell'annesso, ubicato nel territorio comunale di Vinci; Non saranno presi in considerazione trattandosi di annessi agricoli realizzati da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A., terreni posti in altri Comuni;

c) dichiarazione circa la conformità dell'intervento alla l.r. 65/2014, e al regolamento DPRG 63/R, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina comunale del territorio rurale.

6. Tali manufatti, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sub-ambiti di paesaggio:

- **E1 – Sub-ambito di paesaggio del Vincio**
- **E3 - Sub-ambito di paesaggio degli insediamenti Collinari**
- **E4 – Sub-ambito di paesaggio della città produttiva**
- **E5 – Sub-ambito di paesaggio delle città sull'Arno**

### **Art.43.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici**

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

- a) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.12 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- b) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.13 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

2. La realizzazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale di cui al presente articolo è consentita ai proprietari di fondi agricoli esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi o che ne siano provvisti in misura inferiore a quanto ammesso dalle presenti norme. In tal caso è ammesso

l'ampliamento dei manufatti esistenti o la riorganizzazione fino al raggiungimento delle dimensioni ammesse dalle presenti norme.

3. I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

*Art.43.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.43.3 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale)*

1. Per proprietà fondiarie con superficie da 2.500 mq. a mq. 5.000 le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 12 mq di SE e potranno essere realizzati esclusivamente con le caratteristiche di cui al successivo comma 7.

2. Per proprietà fondiarie con superficie compresa tra mq. 5.000 e mq. 10.000, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto – oliveto o coltivazioni specializzate di pregio le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 20 mq di SE.

3. Per proprietà fondiarie, con le stesse caratteristiche e pratiche colturali di cui sopra, di superficie superiore a mq. 10.000, gli annessi potranno raggiungere dimensione massima di 20 mq di SE. Oltre ad una tettoia di 25 mq di SC.

4. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti.

5. La realizzazione dei manufatti è subordinata alla stipula di atto unilaterale d'obbligo che dovrà stabilire il divieto di alienazione separata delle superfici computate ai fini dei requisiti di cui ai commi precedenti, nonché il divieto di cambio d'uso dell'immobile. Lo stesso atto unilaterale d'obbligo dovrà prevedere la rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola.

6. Per tali manufatti, non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo, ivi compreso la realizzazione di servizi igienici.

7. Tali manufatti potranno essere realizzati tramite presentazione di SCIA allo sportello unico del Comune, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- la copertura potrà essere realizzata in lastre di lamiera verniciata con colori integrabili nell'ambiente circostante;
- siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo.
- gli infissi dovranno essere in legno di naturale o verniciato, PVC simil legno con esclusione del colore bianco o Alluminio verniciati con colori tradizionali;
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di

ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;

8. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza del fronte massima mt. 2.40
- non è consentito in tutta la superficie ammessa il posizionamento di ulteriori strutture ancorchè precarie o in legno anche se prive di rilevanza edilizia ai sensi dell'articolo 137 della LR 65/2014 .

9. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

10. Tali manufatti, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sub-ambiti di paesaggio:

- **E1 – Sub-ambito di paesaggio del Vinci**
- **E3 - Sub-ambito di paesaggio degli insediamenti Collinari**
- **E4 – Sub-ambito di paesaggio della città produttiva**
- **E5 – Sub-ambito di paesaggio delle città sull'Arno**

*Art.43.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.43.3 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali domestici)*

1. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo
- Al fine di garantire la salute ed il benessere degli animali domestici da parte dei rispettivi responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR n. 53/r del 1/10/2013-Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.
- le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
  - metri 10 da abitazioni;
  - metri 10 dal confine;
  - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada
- per i manufatti fino a 15 mq è richiesta la comunicazione mentre per superfici maggiori è richiesto il relativo titolo edilizio contenente una relazione che ne giustifichi le dimensioni.

2. I manufatti del presente articolo, possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo

*Art.43.3.3- Caratteristiche degli annessi per ricovero degli equini per finalità amatoriali*

1. Gli annessi per il ricovero degli equini , non connessi alle esigenze di aziende agricole che

esercitano attività di maneggio o allevamento, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e, qualora non configurino attività economiche di tipo escursionistico, sono ammesse con le limitazioni di cui ai successivi commi.

2. Gli annessi per il ricovero equini possono essere composti da massimo quattro box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi, mentre non possono essere comunque posizionati a meno di 15 metri dall'abitazione del richiedente.

3. Per poter realizzare tali annessi occorrono almeno 3.000 mq di superficie agricola totale (coltivata o boscata) a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi equini. Tale area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di più capi, i box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di oltre due box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto.

4. Le strutture per il ricovero degli equini dovranno essere realizzate con le seguenti modalità:

- ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare 10 mq per ogni capo equino fino a un massimo di 40 mq
- la pavimentazione della parte chiusa dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia dovrà essere lasciata in terra battuta.

5. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo.

6. Nelle aree vincolate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del Codice, come previsto dall'articolo 8 dell'Allegato 8b del PIT-PPR, gli annessi previsti dai commi precedenti non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non dovranno comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo e dovranno prevedere altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

#### **Art.44. Aree boscate**

1. Nelle aree boscate e in quelle di vegetazione di ripa sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S.I.C.T., gli interventi previsti dalla L.R. 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.). Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.

2. Gli interventi ricadenti all'interno di tali aree tutelate dal vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato, con particolare riferimento all'art.12.3 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

#### **Art.45. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa**

1. Comprendono i torrenti, rii, canali e i loro elementi costitutivi quali alvei, argini, sponde, formazioni vegetali ripariali, opere di regimazione idraulica, inoltre gli specchi d'acqua e gli stagni, nonché le aree strettamente connesse, dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Tali risorse sono considerate come fondamentale componente ambientale e paesistica del Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive e come tali andranno protette e mantenute.

2. In tali aree sono ammesse:

- a) attività ricreative e per il tempo libero che non comportano la realizzazione di nuovi manufatti
- b) negli edifici esistenti, le destinazioni d'uso di ristoro e commercializzazione di prodotti locali, legate ad un circuito di valorizzazione agro-ambientale
- c) nuovi attraversamenti, senza riduzione della sezione idraulica, per il collegamento di tratti della viabilità storica
- d) interventi per il miglioramento delle caratteristiche dei corsi d'acqua attraverso l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica
- e) interventi volti alla realizzazione di biotopi lungo i corsi d'acqua attraverso anche risagomature o ampliamenti della sezione idraulica
- f) interventi di sostituzione nelle opere di manutenzione, per quanto possibile, con altre che rispondano a criteri d'ingegneria naturalistica.

3. In tali aree non è ammesso:

- a) la realizzazione di nuove costruzioni
- b) la formazione di depositi e discariche di materiali
- c) gli annessi precari e le serre
- d) le coltivazioni specialistiche

4. Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del D.Lgs.42/2004 e per i laghi vincolati ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera b del D.Lgs.42/2004, valgono le prescrizioni di cui all'art.7 e 8 dell'allegato 8b della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

#### **Art.46. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale**

1. All'interno del territorio agricolo non sono ammessi i seguenti interventi:

- aperture di nuove strade private ad eccezione dei casi in cui sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riutilizzo di tracciati esistenti e sia documentato il corretto inserimento ambientale paesaggistico e paesistico, in particolare per quanto concerne sbancamenti, riporti e rimodellamenti del terreno, mentre sono ammessi adeguamenti di viabilità esistenti funzionali al miglioramento funzionale alla vivibilità dei fabbricati, secondo anche quanto

indicato al precedente art.40.4

- installazione di nuove linee aeree elettriche e telefoniche nel territorio rurale, salvo eventuali allacciamenti; esse dovranno essere limitate ai casi dove non siano valutati fattibili impianti interrati; questi ultimi sono da incentivare anche in sostituzione delle linee aeree esistenti, comprese quelle di trasporto di energia elettrica a media ed alta tensione. Sono comunque ammessi interventi di razionalizzazione e miglioramento funzionale che contemporaneamente riducono l'impatto ambientale.

2. Il presente P.O. detta i criteri con cui devono essere effettuati gli interventi per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale, che costituiscono contenuto obbligatorio dei PAPMAA.
3. I programmi aziendali e i progetti di valorizzazione paesistico-ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere salvaguardati e quando possibile ripristinati, quali terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, tessuti agrari di pregio e assetti morfologici tradizionali o paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.
4. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione ed il potenziamento dell'assetto fondiario, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.
5. Nel territorio rurale è prioritariamente richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari vegetali di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque tipiche, autoctone o naturalizzate.
6. Il P.O. riconosce pari importanza ad arbusteti, cespuglieti e forme e associazioni vegetazionali minori quando sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale assimilabile a quelle del bosco. La loro eliminazione non è ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e deve essere autorizzata e assoggettata a interventi compensativi.
7. Deve essere garantita il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali. E' richiesta per questo la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree ripariali e di conservazione, manutenzione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.
8. Nei terreni coltivati, in caso si prevedano lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, ogni intervento dovrà essere accompagnato da pratiche antierosive (inerbienti o pacciamature vegetali) e da fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.
9. In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta.

10. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti gli interventi, ammessi dal presente P.O., che prevedono la realizzazione di annessi rurali anche in assenza di programma aziendale.



## **CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola**

### **Art.47. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato di cui all'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

#### **Art.47.1 - Aree di pertinenza degli edifici**

1. L'area di pertinenza individua l'area circostante i fabbricati, ovvero lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato. Sono inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i parcheggi, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno.

2. Le perimetrazioni individuate nelle Tav.n.2 sono da considerarsi come definizione di riferimento dell'area di pertinenza per tali contesti. I progetti edilizi potranno ridefinire tale perimetro, sulla base di opportuni approfondimenti conoscitivi e adeguate motivazioni anche con riferimento alle disposizioni dell'art. 83 della L.R. 65/2014. In mancanza della perimetrazione o di specifici riferimenti che determinano tale perimetrazione si assume la distanza di 50 ml. dal fabbricato di riferimento per la definizione dell'area di pertinenza.

3. I progetti edilizi riguardanti fabbricati non censiti o per i quali non sia stata individuata l'area di pertinenza, dovranno preliminarmente definire tale perimetrazione utilizzando i criteri di cui al precedente comma 1.

4. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione ordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.

5. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati di cui al comma 1, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resede, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni originarie, le alberature di corredo pregiate

6. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate.

7. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

**Art.47.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola**

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle categorie d'intervento di cui all'art.27 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti, gli interventi di cui all'art.71 della L.R.65/2014 e s.m.i..

**Art.47.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola**

1. Tutti gli ampliamenti previsti sugli edifici classificati **E.E.V.**, di cui agli articoli seguenti, sono ammessi purchè compatibili con le esigenze di tutela degli elementi da conservare, come indicato anche all'art.28 delle presenti NTA.

*Art.47.3.1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale non agricola*

1. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e alle categorie di intervento di cui all'art.27 delle presenti norme sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso residenziale, classificati **E.E.V.**, **E.S.V.** e **E.P.V.**, ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 47.4, sono ammessi, purchè non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie utile pari a 120 mq e comunque in misura non superiore ai 60 mq di superficie utile per unità immobiliare.

2. Per unità immobiliari aventi superficie utile superiore a mq. 120 e fino a mq. 160, ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 47.4, sono ammessi ampliamenti "una-tantum" di 15 mq di superficie utile, senza aumento del numero delle unità abitative.

3. Sono ammessi locali interrati, da realizzare nell'ambito di pertinenza del fabbricato principale, nella misura massima di superficie accessoria del 15% della SE del fabbricato. Nel caso di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva o Sostituzione Edilizia è consentito la realizzazione di un locale interrato nei limiti della sagoma del fabbricato fuori terra. Tali locali, dovranno avere un'altezza utile non superiore a 2,40 mt. e non dovranno avere caratteristiche tipologiche ed impiantistiche tali da consentire la permanenza continuativa di persone. I locali potranno essere adibiti a sgombero e rimessa. Non è consentita la realizzazione di autorimesse o di rampe funzionali alla rimessa di automezzi al fine di tutelare le tipologie rurali.

4. E' inoltre consentita la realizzazione di locali tecnici, atti ad ospitare la parte impiantistica delle abitazioni, per una superficie accessoria massima di 6mq, altezza massima di 2,40 da realizzare preferibilmente interrati o seminterrati

5. Le consistenze di cui ai precedenti commi sono calcolate alla data di adozione delle presenti norme.

6. le distanze minime da rispettare per gli ampliamenti previsti non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

7. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi:

- a) Gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente;
- b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
- c) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

8. Per tali fabbricati, è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 75 mq. di SE. Tali interventi non sono cumulabili con quelli di ampliamento sopra previsti e non possono essere applicati ai fabbricati che hanno già usufruito di ampliamenti una tantum.

9. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza si dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;
- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

10. Per gli edifici esistenti già destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente POC, è consentita "una tantum" la realizzazione di una tettoia con altezza massima di 2,4 ml. e una superficie non superiore al 30% della superficie coperta dell'abitazione, per un massimo di 30 mq.. Tale manufatto potrà essere realizzato anche distaccato dal fabbricato principale, purchè all'interno della sua area di pertinenza.

#### **Art.47.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola**

1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.

2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere una SU inferiore a 75 mq..

3. E' consentita la deruralizzazione di abitazioni rurali a prescindere dalla superficie, in caso di frazionamento la SU di ciascuna unità immobiliare non dovrà essere inferiore a 75mq

4. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014)

possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso le seguenti destinazioni:

- residenza
- turistico ricettivo
- commerciale, limitatamente alla ristorazione
- cliniche veterinarie

5. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 i manufatti agricoli, per i quali dall'intervento derivi una SU derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 55

6. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di più di una unità funzionale ad uso residenziale da definire all'interno della stessa area di pertinenza, non potranno prevedere una superficie edificabile inferiore a 75mq.. Non sono ammessi interventi che prevedano un numero finale di unità immobiliari residenziali superiori a 4.

7. Gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, non possono determinare aumento della SE esistente, è consentita in questo caso la realizzazione di un locale interrato nei limiti della sagoma del fabbricato fuori terra. Tali locali, dovranno avere un'altezza utile non superiore a 2,40 mt. e non dovranno avere caratteristiche tipologiche ed impiantistiche tali da consentire la permanenza continuativa di persone. I locali potranno essere adibiti a sgombero e rimessa. Non è consentita la realizzazione di autorimesse o di rampe funzionali alla rimessa di automezzi al fine di tutelare le tipologie rurali.

8. Per i nuovi usi residenziali deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione.

9. Gli interventi previsti, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente ed alla conseguente regolarizzazione catastale dell'area, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 600 mq.. Qualora l'area pertinenziale sia inferiore ai 10.000 mq la convenzione o atto d'obbligo è sostituito dal pagamento degli oneri dovuti.

10. I nuovi usi dovranno essere di civile abitazione e per servizi alla residenza.

11. E' ammessa la nuova destinazione turistico-ricettiva o commerciale alle seguenti condizioni:

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

12. E' ammesso il cambio di destinazione parziale dei fabbricati destinati ad attività agrituristica, verso la nuova destinazione commerciale e di ristorazione. In questi casi, fermo restando la verifica degli assetti agrituristici è ammessa il contestuale ampliamento una tantum di 120 mq di Superficie Utile da destinare a destinazione commerciale-ristorazione. L'intervento, oltre a quanto

previsto dal precedente comma 10, dovrà essere accompagnato da un atto d'obbligo con il quale il soggetto attuatore si impegna a mantenere la destinazione commerciale-ristorazione per 10 anni.

13. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumetrie superiori a 1.000 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014.

14. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti:

Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo e paesaggistico in cui saranno inseriti.

#### Tipi edilizi e modelli aggregativi

14.1 Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali ed in particolare le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della montagna, della collina e delle case sparse del fondovalle. Le trasformazioni devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici.

14.2 Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali: le formazioni prevalentemente lineari od "a corte" delle aree di pianura, le aggregazioni spontanee, prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.

14.3 Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e degli eventuali corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. Deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale e l'eventuale fabbricato accessorio, anche se quest'ultimo potrà modificare la propria funzione, abbandonando quella accessoria e pertinenziale; anche al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento non sono ammesse sistemazioni esterne autonome ed indipendenti, recinzioni interne tra le diverse proprietà, sistemazioni pertinenziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni riguardanti l'intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati colonici in unità terra tetto o unità orizzontali: anche in questo caso deve essere garantita una sistemazione coordinata degli spazi esterni e la conservazione dell'assetto unitario originale del fabbricato colonico.

#### Materiali e tecniche costruttive

14.4 Gli interventi edilizi debbono rispettare le seguenti indicazioni:

a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate

Gli edifici devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico-testimoniale esistenti in zona. Le trasformazioni degli edifici non devono prevedere terrazzi e le tettoie a sbalzo, l'uso di materiali di finitura non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande in lamiera, ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, arredi esterni, parapetti e muri di recinzione in cemento armato faccia vista. E' ammessa la realizzazione di porticati e tettoie per un massimo del 30% della SE del fabbricato e comunque per una superficie non superiore a 30 mq.

**b) Coperture e strutture di gronda**

Le coperture devono prevedere l'utilizzo di tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 30%. Per i manti di copertura è prescritto l'impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana. Negli interventi di sostituzione edilizia o in quelle di rifacimento del tetto è prescritta la realizzazione di strutture di gronda assimilabili, per dimensioni, aggetti e caratteristiche, a quelle della tradizionale edilizia rurale.

**c) Intonaci, tinteggiature di facciata**

L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare la pietra locale a faccia-vista. La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali che ricordino i colori della terra (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello.

**d) Aperture, infissi**

Per le aperture principali dovrà di norma essere rispettato il rapporto altezza/larghezza tipico dei fabbricati rurali della zona. Gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato oppure in materiale plastico o alluminio con caratteristiche costruttive simili a quelle in legno e verniciate con colori tradizionali;

**e) Scale esterne**

Negli interventi in oggetto non è consentita la realizzazione di scale esterne a sbalzo. La tipologia di scala esterna "chiusa", cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è consentita solo per i fabbricati esistenti successivi al 1954. Per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo ed il suo sviluppo dovrà avvenire di norma lungo i fronti laterali o tergalì dei fabbricati; i parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale.

Elementi dimensionali

14.5. Altezza massima dei fronti mt. 6.0;

14.6. Le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 15 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

Sistemazioni esterne

14.7. La sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

14.8. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al riordino e alla valorizzazione paesaggistica dei fabbricati esistenti e dell'area di sedime, in particolare devono garantire:

- il recupero dei manufatti quali fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, nonché qualsiasi manufatto di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale;
- il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie;
- un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, garantito tramite

la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza e la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti;

- gli interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane;

- il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva ed in particolare il mantenimento delle siepi e delle barriere frangivento eventualmente da integrare ove necessario con specie autoctone;

- il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine e di arredo esistenti;

- ripristino ed il mantenimento della viabilità minore;

14.9. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

15. Gli interventi di cui sopra ricadenti nelle aree di cui all'art.142. c.1, lett.c, Codice del Paesaggio dovranno essere funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale.

## **CAPO 4 : Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettere b) c) e d) della L.R. 65/2014**

### **Art.48. Disciplina degli interventi nei nuclei rurali e dei relativi ambiti di pertinenza**

1. Ai sensi di quanto disposto dall'art.34 del P.S.I.C.T., nella tavola 2 sono individuati i nuclei rurali e i relativi ambiti di pertinenza.
2. Per i nuclei rurali è stato definito un apposito Album di cui all'Allegato C delle presenti norme, dove sono indicate le discipline per gli interventi all'interno dei nuclei e nelle loro aree di pertinenza.
3. All'interno degli ambiti di pertinenza dei nuclei rurali del presente articolo sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle zone urbanistiche di cui al Titolo V delle presenti NTA, e con le seguenti prescrizioni generali:

- dovrà essere garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto del nucleo rurale, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto rurale e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- dovranno essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto del nucleo, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- dovranno essere mantenuti gli accessi storici ai nuclei rurali e le relative opere di arredo;
- dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline del nucleo rurale;
- è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del nucleo rurale;
- dovranno essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- dovranno essere mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- le nuove volumetrie dovranno essere armoniche per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- dovrà essere garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, nonché i posti auto scoperti o interrati, dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.



#### **Art.49. Disciplina degli ambiti periurbani**

1. Gli ambiti periurbani, come definiti dall'art.18 del P.S.I.C.T. sono aree in fregio al territorio urbanizzato e si tratta generalmente di tessuti agrari incolti o promiscui, di aree dismesse da riqualificare e da boschetti residuali.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

- il riordino e la riqualificazione paesaggistica e ambientale del margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;
- la salvaguardia delle permanenze del paesaggio agrario storico sia della pianura che della collina e la tutela delle testimonianze di valore storico documentale (viabilità storica ed opere d'arte connesse, recinzioni e opere di confinamento anche con elementi vegetali, muri a secco, edifici storici e documenti di cultura religiosa e materiale);
- la tutela della funzione ecologica che queste aree svolgono anche attraverso la diffusa presenza di elementi di naturalità: frange di bosco, elementi arborei di pregio, siepi e filari, aree aperte, corsi d'acqua e vegetazione ripariale;
- il sostegno delle attività agricole e la promozione di un'agricoltura multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici, ambientali e sociali di queste aree.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo, i nuovi annessi e manufatti agricoli , devono essere realizzati nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali di queste aree;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorchè privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- ogni intervento di trasformazione deve garantire la conservazione del paesaggio agrario storico e delle diffuse testimonianze di valore storico documentale;
- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto;
- tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

#### DESTINAZIONI D'USO

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- turistico-ricettive limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo: piccoli alberghi e dimore d'epoca, agriturismo e aree di sosta per turismo itinerante, strutture extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva;
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

### INTERVENTI AMMESSI

#### 5. Edifici a destinazione d'uso agricola

Nelle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art. 43, sono ammessi esclusivamente:

- Manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni, di cui all'art.43.2 comma 1 lettera a), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.43.2.1 delle presenti norme
- Manufatti aziendali e di serre temporanee per periodi superiore ai due anni di cui all'art.43.2 comma 1 lettera b), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.43.2.2 delle presenti norme.

#### 6. Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.27

ad eccezione di:

- sostituzione edilizia;

#### 7. Orti sociali

In queste aree è consentita la realizzazione di orti sociali e strutture simili senza che questo costituisca variante del Piano Operativo. Il progetto delle relative opere e sistemazioni deve essere approvato dalla Giunta Comunale: in detto progetto sono definite le dimensioni e le caratteristiche di piccoli annessi in legno od altri materiali leggeri che possono essere realizzati a servizio di tali aree.

### **Art.50. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R.65/2014**

#### **Art.50.1 - Zone per impianti produttivi singoli in territorio agricolo - D\_SR**

1. Sono aree di piccole dimensioni occupate da un complesso produttivo singolo, totalmente o parzialmente edificate ricadenti nel territorio rurale che, pur ospitando funzioni o attività produttive non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 64 comma 6 della L.R.T. n. 65/2014.

2. In queste zone, individuate nelle Tavole n. 2 Disciplina del territorio rurale con specifico perimetro ed etichetta D\_SR, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché l'ampliamento nella misura massima del 10% delle SE esistente

3. Al fine di garantire la compatibilità degli interventi con i valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento, si dovrà garantire:

- a) modifiche alla morfologia del terreno limitate solo sistemazione planimetrica degli edifici senza sensibili alterazione delle quote esistenti;
- b) adeguati criteri di progettazione e conseguenti misure di mitigazione e/o compensazione;
- c) l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

d) la sistemazione con piantumazioni nelle zone di confine del lotto contermini con l'area agricola

Nell'ambito D\_SR sono ammesse le destinazioni d'uso previste nelle zone D1 salvo la destinazione commerciale.

### **Art.50.2 - Attività turistiche in zona agricola -T**

#### CARATTERI GENERALI

1. E' rappresentata da un'area turistica nel territorio agricolo che corrisponde all'area del Golf Bellosguardo
2. Su questa area è ancora vigente un Piano Attuativo a cui si rimanda per gli interventi ammessi.

### **Art.50.3 - Campagna abitata - TR10**

1. Sono tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.
2. Per i fabbricati esistenti sono ammessi, oltre gli interventi relativi alla classificazione di cui all'art.27, gli interventi di cui al precedente art.30.2.2 (B1).

### **Art.50.4 - Campagna urbanizzata - TR11**

1. Sono tessuti pianificati in territorio rurale prevalentemente originati da progetti unitari e destinati prevalentemente a residenza.
2. Gli ambiti perimetrati Campagna Urbanizzata TR11 nelle tavole disciplina usi del suolo si qualificano con un tessuto edilizio prevalentemente residenziale e una struttura urbanistica rimasta incompiuta e/o connotata da opere di urbanizzazione incongrue, sottodimensionate ovvero sovradimensionate rispetto al tessuto edilizio esistente.

#### *Art.50.4.1 – Edifici esistenti nella Campagna urbanizzata TR11*

1. All'interno delle aree individuate come Campagna Urbanizzata TR11 è consentita unicamente la destinazione d'uso residenziale. In caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 60 mq. di Superficie Utile.
2. Per gli edifici esistenti, nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 0,40%, sono ammessi gli interventi di:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia conservativa;
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

3. Per i fabbricati esistenti e nelle rispettive aree pertinenziali sono ammessi gli interventi una tantum di cui al precedente art. 30.2.3.

**Art.50.5 - Aree di riqualificazione urbanistica nel territorio agricolo – RU n°**

1. Sono aree degradate poste nel territorio agricolo con presenza di volumi edificati incongrui. Il Piano Operativo persegue l'obiettivo della loro riqualificazione complessiva tramite specifico Piano di Recupero
2. Per queste aree sono state redatte apposite Schede Norma di cui all'Allegato B.

**PARTE TERZA: TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI,  
INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**

**CAPO 1 : Il territorio suscettibile di trasformazione degli assetti  
insediativi, infrastrutturali ed edilizi**

**Art.51. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio**

1. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è costituito dai Progetti Norma identificati nelle tavole della “disciplina del suolo” con un perimetro di ambito che ricomprende al proprio interno Superfici Fondiarie e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, e disciplinati negli articoli seguenti nonché nelle Schede Progetti Norma di cui all’Allegato B.

2. Il territorio urbanizzato di cui al comma 1 è suddiviso in:

- ID n° : Interventi Diretti
- PUC n° : Progetti Unitari Convenzionati
- AT n° : Aree di Trasformazione
- RQ n° : Aree di riqualificazione urbanistica
- OP n° : Progetto di opera pubblica

3. Le aree ricomprese nel perimetro dei PUC, delle AT, delle AT-R e dei RQ, sono soggetti alla disciplina della Perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica in attuazione dell’articolo 100 e 101 della L.R. 65/14. Per ottenere un’equa distribuzione dei diritti edificatori, i lotti, pur avendo diversa destinazione (strada, verde, parcheggio, ecc.), concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria. Tutti i proprietari partecipano alla distribuzione dei diritti edificatori in misura proporzionale alla superficie dei propri lotti. Nella stessa proporzione dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni contenute nell’articolo 16 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007:

- i quantitativi di Superficie Edificabile (o edificata) o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell’ambito soggetto a perequazione;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti nei successivi articoli come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell’area di nuovo impianto urbano;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali.

4. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree di nuovo impianto presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all’intero ambito.

**Art.51.1 - Progetti Norma**

1. Ciascun Progetto Norma è individuato sulle tavole grafiche del Piano Operativo con apposita

perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa Scheda di trasformazione. In particolare, le Schede Progetti Norma di cui all'Allegato B definiscono per ciascuna area di trasformazione:

- a la Superficie Territoriale;
- b la Superficie Fondiaria;
- c la Superficie Edificabile massima;
- d l'indice di copertura massimo;
- e l'altezza del fronte massima;
- f la tipologia edilizia ammessa;
- g le destinazioni d'uso consentite;
- h le prescrizioni e le indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree, da rispettare per l'attuazione dell'intervento.

2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1, disciplinati nell'Allegato B, valgono esclusivamente i parametri e le prescrizioni ivi riportate. Le indicazioni progettuali riportate nelle Schede Norma di cui sopra, prevalgono anche sulle categorie di intervento dei fabbricati esistenti schedati all'Allegato A delle presenti NTA.

3. Per i fabbricati eventualmente esistenti all'interno dei Progetti Norma sono ammessi, senza l'attivazione delle previsioni contenute nelle Schede, esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 25 delle presenti NTA.

4. Lo schema progettuale individuato nelle schede progettuali di cui all'Allegato B, è da considerarsi di carattere indicativo e pertanto non vincolante in sede di progetto degli interventi, salvo specifiche prescrizioni espressamente descritte nelle relative schede. Sono da ritenersi vincolanti le superfici dei parametri urbanistici assegnati che potranno essere modificati, unicamente in diminuzione, solo nella misura massima del 5%. Pertanto, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo, possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi al fine di un miglior coordinamento con i luoghi e con le aree contermini.

#### *Art.51.1.1 – Interventi Diretti: ID*

1. Tali zone individuano i lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato "B".

2. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B.

3. In queste zone le previsioni del P.O. si attuano di norma per intervento diretto.

4. Nei lotti dove nelle schede norma di cui all'allegato "B", a destinazione residenziale, non è prescritta la tipologia, non sono ammesse unità abitative con superficie utile lorda inferiore ai 65 mq.

6. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.

*Art.51.1.2 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC*

1. Tali zone individuano aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria e le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. In queste aree sono individuati lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate negli appositi elenchi dell' allegato alle presenti Norme allegato "B".
2. Ciascuna zona soggetta a Progetto Unitario Convenzionato è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa scheda di trasformazione che stabilisce i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici.
3. Qualora nella Scheda Norma sia prevista la possibilità di incrementare la Superficie Edificabile assegnata di una quota derivante dalla rigenerazione urbana di cui al successivo articolo 52.2, all'interno del perimetro del PUC può essere realizzata anche esclusivamente la Superficie Edificata assegnata nella Scheda Norma senza la quota incrementale di SE derivante dalla rigenerazione urbana.
4. In queste zone, per le quali si applica l'art.121 della L.R.65/2014, le previsioni del P.O. sono sempre subordinate alla stipula di una convenzione finalizzata alla realizzazione e cessione di opere pubbliche:
5. Nei casi in cui la perimetrazione del PUC non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all'interno di tale perimetro. E' tuttavia facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del P.O. e nella relativa Scheda Progetto Norma.
6. Qualora il Progetto Unitario Convenzionato insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiari inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.
7. Nei lotti PUC appositamente perimetrati sulle tavole del P.O., contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che, una volta approvato dall'Amministrazione Comunale, costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste nella Scheda Progetto Norma del PUC. E' ammessa comunque la realizzazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento, qualora lo stralcio corrisponde almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.
8. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:
  - a il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con il computo metrico estimativo e il capitolato speciale delle medesime;
  - b l'impegno all'esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree sulle

quali le stesse insistono entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al trasferimento di proprietà a favore del Comune;

c polizza fidejussoria avente le caratteristiche stabilite nel Regolamento Edilizio comunale di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;

d eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale intende avvalersi della facoltà di cui al precedente comma 5, secondo periodo.

9. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera senza poter vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune.

10. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti Progetto Unitario Convenzionato, per gli edifici e le aree di pertinenza che ricadono comprese nel perimetro del PUC saranno ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

#### *Art.51.1.3 - Aree di Trasformazione: AT*

1. Le porzioni di territorio, alle quali il P.O. assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in "Aree di Trasformazione" .

2. Ciascuna Area di Trasformazione classificata AT è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa scheda norma. Attraverso le schede norma, il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

3. La scheda norma delle Aree di Trasformazione è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti, considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.

4. Le schede norma classificate con AT-R e perimetrare con apposito segno grafico, prevedono specifiche misure relative alla riqualificazione urbana la cui disciplina è definita al successivo art. 51.2.

5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B.

6. Le "Aree di Trasformazione" sono costituite da una superficie fondiaria (data dalla superficie del sedime dell'edificio e dal relativo resede di pertinenza) e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti. La quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma.

7. Le "Aree di Trasformazione" si attuano mediante piano attuativo. L'attuazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nella scheda norma.

8. Le "Aree di Trasformazione" devono rispettare gli elementi prescrittivi contenute nelle relative Schede Progetti Norma e l'approvazione con la contestuale convenzione dovrà essere effettuata secondo quando indicato dal Regolamento Edilizio.



9. L'attuazione delle aree di trasformazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nella scheda norma. In tal caso, la realizzazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, è ammessa purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento, qualora lo stralcio anche del solo comparto funzionale corrispondente almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.

10. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con il computo metrico estimativo e il capitolato speciale delle medesime;
- b l'impegno all'esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree sulle quali le stesse insistono entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al trasferimento di proprietà a favore del Comune;
- c polizza fidejussoria avente le caratteristiche stabilite nel Regolamento Edilizio comunale di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;
- d eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale intende avvalersi della facoltà di cui al precedente comma 5, secondo periodo.

11. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera senza poter vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune.

12. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti nell'Area di Trasformazione (AT e AT-R), per gli edifici e le aree di pertinenza che ricadono comprese nel perimetro del PUC saranno ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

#### *Art.51.1.4 - Aree di Riqualificazione urbanistica: RQ*

1. Le Aree di Riqualificazione urbanistica corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata in stato di abbandono o di sottoutilizzo e di fabbricati incongrui posti nel territorio comunale. In queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato "B".

2. Ciascuna Area di Riqualificazione urbanistica classificata RQ è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa scheda norma. Attraverso le schede norma il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

3. Le schede norma classificate con RQ, possono prevedere specifiche misure relative alla riqualificazione urbana la cui disciplina è definita al successivo art.51.2

4. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali, produttive e turistiche.

5. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero RQ, e le schede di cui all'allegato "B" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici e le varie prescrizioni.

6. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di riqualificazione urbanistica RQ sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non sono ammessi interventi di frazionamento delle unità immobiliari ovvero il mutamento della destinazione d'uso esistente.

*Art.51.1.5 – Progetto di Opera Pubblica: OP*

1. I Progetti di Opera Pubblica corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate alla previsione di opere pubbliche preordinate all'esproprio, che per la loro complessità necessitano di una specifica Scheda Norma.
2. Ciascun Progetto di Opera Pubblica classificato OP è individuato nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa scheda norma. Attraverso le schede norma il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
3. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B e comunque sempre destinate per attrezzature di servizio pubbliche.
4. Gli interventi previsti nelle schede di cui all'allegato "B" sono sempre soggette a progetto di opera pubblica.

*Art.51.1.6 – Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria*

1. Nei casi in cui vi sia l'urgenza da parte del Comune di realizzare opere di urbanizzazione o parti di esse, ovvero attrezzature pubbliche previste all'interno di ambiti, continui o disgiunti, soggetti a Progetti Unitari Convenzionati (PUC) ovvero all'interno di Aree di Trasformazione (AT), è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere e/o alla acquisizione dell'area, anche prima dell'approvazione del PUC o del Piano Attuativo dell'AT previo, ove necessario, esproprio delle aree.
2. In tal caso, qualora nell'arco di validità del P.O. i proprietari procedano alla presentazione del relativo PUC ovvero il Piano Attuativo dell'AT, essi dovranno rimborsare i costi sostenuti dal Comune per l'acquisizione delle aree relative alle opere pubbliche realizzate e i costi per la realizzazione delle opere rilevabile dal quadro economico risultate al collaudo delle opere eseguite.

**Art.51.2 - Interventi di riqualificazione urbana**

1. Gli interventi di riqualificazione urbana interessano le aree, i tessuti urbani ed i fabbricati connotati da condizioni di degrado e che, per la localizzazione e le specifiche caratteristiche, costituiscono dei punti di criticità e di negativa discontinuità del sistema insediativo, pur avendo le potenzialità per divenire dei capisaldi del processo di trasformazione e rinnovamento della struttura urbana. Gli interventi di riqualificazione urbana sono pertanto finalizzati a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, mediante interventi di riordino urbanistico, di completamento e densificazione degli insediamenti e mediante la costituzione di forti connessioni urbane ed il potenziamento e la qualificazione degli

spazi e delle attrezzature della città pubblica.

2. Il presente Piano Operativo promuove gli interventi di riqualificazione urbana e le disciplina con le seguenti modalità:

- individuazione con la sigla R per le aree di trasformazione AT come rappresentate nell'Allegato B;

3. Al fine di agevolare gli interventi di riqualificazione urbana e contenimento del consumo di suolo, di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione di cui all'articolo 183 della L.R. n. 65/2014 è ridotto nella misura stabilita da apposito regolamento comunale.

4. Gli ambiti di riqualificazione urbana devono rispettare in ogni caso le seguenti condizioni generali:

- destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalla disciplina di zona nelle zone di atterraggio sono ammesse solo previa variante al Piano Operativo;
- gli interventi devono prevedere un significativo incremento, quantitativo e qualitativo, degli spazi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, laddove spazi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico risultino già presenti e adeguati agli standard di cui al DM 1444/1968;
- agli interventi devono essere associati organici progetti di riordino delle aree pertinenziali e di riqualificazione dei margini urbani;
- a seguito della demolizione degli edifici esistenti le aree di sedime dovranno essere rinaturalizzate. Tale rinaturalizzazione è da considerare elemento imprescindibile per l'attuazione ed il completamento della riqualificazione stessa e, pertanto, da eseguirsi prima della ricostruzione dei volumi demoliti;

5. Gli interventi di rigenerazione urbana sono individuati come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art. 51.2.1.

#### *Art.51.2.1 – Trasferimenti di volumi. Aree di decollo e di atterraggio*

1. Il trasferimento dei volumi è uno delle procedure individuate dal Piano Operativo per favorire la demolizioni e/o delocalizzazione di immobili censiti nell'Allegato A di scarso valore o valore nullo, collocati in contesti impropri nonché per perseguire ed attuare l'obiettivo di una diffusa ed efficace riqualificazione delle aree degradate e di un ordinata trasformazione di luoghi di valore strategico per la struttura urbana.

2. Le modalità e le condizioni per il trasferimento dei volumi sono definite nelle Schede Norma di cui all'Allegato B.

#### *Aree di decollo*

3. Sono volumi ammessi al trasferimento nelle aree di atterraggio i volumi provenienti dai seguenti immobili ed aree:

- gli immobili ricadenti in apposita scheda norma RQ per la quale è previsto il decollo della volumetria;
- gli immobili allo stato grezzo o non finito o comunque privi di agibilità per i quali sono decaduti i titoli abilitativi.

#### *Aree di atterraggio*

4. Sono aree di atterraggio dei volumi ammessi al trasferimento da immobili ed aree di decollo le aree seguenti:

- aree di trasformazione AT che riportano la lettera **R** e nella cui Scheda Norma è riportata la quota di SE di atterraggio;

5. Sulle aree di atterraggio sopraindicate è ammesso localizzare i volumi provenienti da aree di decollo alle seguenti ulteriori condizioni:

- nel rispetto del rapporto di copertura stabilito per ciascuna Scheda Norma;
- le destinazioni d'uso dei volumi trasferiti devono essere fra quelle ammesse dalla specifica scheda

#### *Disposizioni generali*

6. Il trasferimento dei volumi è ammesso solo per edifici legittimi ed esclusivamente nelle aree di decollo e di atterraggio indicate nelle schede norma di cui all'Allegato B

7. Per il calcolo dei volumi da trasferire si utilizza il volume virtuale come definito dal regolamento regionale 39/R/2018. Il volume, così calcolato, è incrementato o ridotto nella misura di seguito indicata in relazione alla destinazione d'uso, alla fattispecie della delocalizzazione, all'ubicazione dell'area di decollo e di atterraggio:

- volumi di edifici da demolire per la realizzazione di opere pubbliche: incremento 30%,
- volumi di edifici da delocalizzare da fasce di rispetto di corsi d'acqua pubblica e dai margini della viabilità pubblica : incremento 100%,
- volumi di edifici da trasferire dal territorio rurale al territorio urbanizzato: incremento 30%,
- volumi da trasferire da edifici a destinazione residenziale a edifici a destinazione residenziale: incremento 15%.

8. Il trasferimento di volumi nelle aree AT-R è assoggettato alla redazione dei piani attuativi, come indicato nelle relative schede norma.

## **CAPO 2 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014**

### **Art.52. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione**

1. Il PO individua le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nella seduta del 11.03.2024, ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014. Tali previsioni sono riportate nelle Schede Norma di cui all'Allegato B delle presenti norme:

- **ID\*1** – Loc. Vinci – Via Ripalta
- **ID\*2** – Loc. Spicchio-Sovigliana – Via Donatello
- **ID\*3** – Loc. Spicchio-Sovigliana – Via Pietramarina [strategia V\_05 del PSICT]
- **ID\*4** – Loc. Mercatale – Strada Provinciale n. 13
- **OP\*1** – Loc. Vinci – Via Val Gardena [strategia V\_09 del PSICT]
- **OP\*2** – Loc. Vinci – Via Lamporecchiana – Via Cerretana [strategia V\_35 del PSICT]
- **OP\*3** – Loc. Mercatale – Strada Provinciale n.13 [strategia V\_17 del PSICT]
- **OP\*4** – Loc. Spicchio-Sovigliana – Via Pietro Grocco – Via Vittorio Alfieri [strategia V\_10 del PSICT]

**PARTE QUARTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SIMICA – DISPOSIZIONI FINALI**

**TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE**  
**CAPO 1 - Le Fonti energetiche rinnovabili**

**Art.53. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

2. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.

3. Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:

in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;

in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;

- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;

- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

Ai fini del presente articolo si ricorda che l'autoproduzione comporta l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.

**Art.54. Impianti fotovoltaici e solari termici**

1. In riferimento a quanto disposto dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesaggistico regionale, sono ammessi sul territorio comunale:

- a) impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;

- b) impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;
- c) impianti solari fotovoltaici, posti a terra finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;

Gli impianti di cui alle lettere a) e b) non sono ammessi sulle coperture dei fabbricati classificati **E.R.V. e E.Va** e sulle coperture dei fabbricati collocati all'interno dei centri storici A1 (Vinci e Vitolini).

2. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è da ritenersi ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dalla L.R. 11/2011 e illustrate nell'Allegato 3 della stessa legge e seguendo le prescrizioni dell'Elaborato 8b del PIT-PPR, relative alle aree con vincolo ex art. 142 comma 1 lettera C del Codice.

#### **Art.55. Impianti a biomasse**

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.

2. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

3. Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, con le prescrizioni relative ai limiti localizzativi di cui ai commi successivi, non sono ammessi.

4. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ed in particolare quelle di cui al capitolo 1, paragrafi 1.3, 1.4, 1.6, 1.8, 1.13, 1.14 e 1.15.

5. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ed in particolare quelle di cui al capitolo 2, paragrafi 2.3, 2.4, 2.6, 2.8, 2.13, 2.14 e 2.15.

6. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianto di produzione di energia elettrica da biomasse e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.

### **Art.56. Impianti eolici**

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.
2. Gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali non sono ammessi.
3. Gli impianti eolici domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi su tutto il territorio rurale, salvo le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per gli impianti eolici di cui all'Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" ed in particolare al capitolo 2 paragrafi 2.4, 2.7, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18 e 2.19.
4. Ad eccezione degli impianti di micro eolico destinati all'autoconsumo, e sempre fatti salvi i contenuti della normativa vigente in materia di valutazione d'impatto ambientale, per tutti gli altri impianti eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri localizzativi.
5. In riferimento all'Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianti eolici e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.

### **Art.57. Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Per tutte le tipologie di impianti da installare si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri, fatto salvo quanto diversamente stabilito dai provvedimenti regionali e provinciali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali:
  - sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
  - sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
  - sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;
  - sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione;
2. Nessun impianto per la produzione di energia elettrica può essere artificiosamente frazionato in modo tale da eludere surrettiziamente l'applicazione di normative più gravose per il proponente o



aggirare specifici obblighi previsti in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente. Qualora il punto di connessione alla rete elettrica sia unico per più impianti caratterizzati dalla loro stretta contiguità territoriale, l'impianto è da considerarsi nella sua interezza e per esso si applicano le procedure previste dalla soglia della potenza di picco corrispondente.

3. La realizzazione di impianti superiori a 20 Kw ad impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili, sia quelli soggetti ad autorizzazione unica sia quelli soggetti a denuncia di inizio attività, è condizionata alla stipula di un atto pubblico (convenzione o atto d'obbligo) con il quale si disciplinano gli obblighi del soggetto attuatore in ordine:

- all'esecuzione di tutte le opere complementari necessarie per la costruzione dell'impianto;
- al ripristino dei luoghi temporaneamente interessati dai lavori;
- alle garanzie di smantellamento dell'impianto terminato il ciclo produttivo e al naturale ripristino dei luoghi;
- alla realizzazione di eventuali opere pubbliche o d'interesse pubblico in relazione alla natura e collocazione dell'intervento.

## **CAPO 2 – Zone speciali**

### **Art.58. Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa**

1. Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- a) non sono consentiti interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, pregiudicare il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree, impedire la conservazione ed il ripristino dei percorsi pedonali e carrabili sugli argini;
- b) sono esclusi da tali prescrizioni gli interventi di regimazione idraulica e di difesa del suolo, comprese le opere di sistemazione idraulica;
- c) non è consentito il tombamento dei corsi d'acqua se non per opere di attraversamento stradale;
- d) all'esterno dei centri abitati, non è consentita la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a ml 15 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
- e) all'esterno dei centri abitati per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di ml 15 di cui sopra sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione compatibilmente con la classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente e senza incrementi di volume.
- f) all'interno dei centri abitati le distanze minime per gli interventi descritti ai due precedenti alinea, sono ridotte a ml. 10 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
- g) eventuali recinzioni sono ammesse solo se di tipo naturalistico;
- h) su queste aree, prevalentemente a conduzione agraria, è possibile redigere un progetto di iniziativa pubblica o privata per consentire interventi di regimazione delle acque, di risistemazione e consolidamento degli argini, di tutela, riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, di progettazione dei percorsi pedonali, ciclabili, equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e degli spazi di sosta attrezzata.

2. Le formazioni arboree, costituite da alberi isolati o facenti parte di formazioni boschive naturali o artificiali, che abbiano un riconosciuto valore storico-culturale o naturalistico sono sottoposti a tutela.

3. Sono sottoposte a tutela, per la testimonianza storico-culturale che rappresentano, le numerose siepi di bosso, diffuse in tutto il territorio comunale, che si trovano sia all'interno, sia all'esterno dei centri abitati con funzioni di consolidamento o perimetrazione, o lungo antiche strade.

### **Art.59. Aree di rispetto cimiteriale**

1. In tali aree in base alla legislazione vigente non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni .
2. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sportivo e di parcheggi secondo le disposizioni normative in materia.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di volume.

4. Le aree adiacenti ai perimetri delle strutture cimiteriali comunali per una profondità di 10 ml. sono da considerarsi aree soggette ad esproprio per pubblica utilità.

5. In queste aree non consentite le opere opere pertinenziali previste al precedente articolo 28.3

#### **Art.60. Area di rispetto dei depuratori**

1. Per un raggio di ml 100 dagli impianti di depurazione comunali è fatto divieto di eseguire qualsiasi costruzione edilizia. In tali fasce di rispetto saranno unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle pratiche agricole e, ove necessario, parcheggi.

#### **Art.61. Area a rischio incidente rilevante**

1. Il Piano Operativo individua nella cartografia Tav.n.2 e 3 con apposito segno grafico le zone soggette a rischio di incidente rilevante. Gli ambiti urbani o agricoli, gli edifici e i complessi che ricadono in tale aree sono da sottoporre a specifica regolamentazione in base al D.M. 09.05.2001 di cui si riporta la tabella 1

Tabella 1 dell'allegato al D.M. 9 maggio 2001. Categorie territoriali

CATEGORIA A
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.</li> <li>2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).</li> <li>3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti).</li> </ol>
CATEGORIA B
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.</li> <li>2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti).</li> <li>3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti).</li> <li>4. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).</li> <li>5. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1.000 al chiuso).</li> <li>6. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1.000 persone/giorno).</li> </ol>
CATEGORIA C
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.</li> <li>2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (fino a 500 persone presenti).</li> <li>3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (fino a 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, fino a 1.000 al chiuso; di qualunque dimensione se la frequentazione è al massimo settimanale).</li> <li>4. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri fino a 1.000 persone/giorno).</li> </ol>
CATEGORIA D
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.</li> <li>2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile - ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc.</li> </ol>
CATEGORIA E
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia inferiore a 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.</li> <li>2. Insediamenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici.</li> </ol>
CATEGORIA F
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Area entro i confini dello stabilimento.</li> <li>2. Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.</li> </ol>

2. Nella cartografia Tav.n.2 e 3 sono riportate le Zone a cui il POC si riferisce per la regolamentazione degli interventi in queste aree.

3. Il POC, al fine di regolamentare gli interventi all'interno di queste aree assume come riferimento la Tabella 3b – Categorie territoriali compatibili con gli stabilimenti dell'art.63 del D.M. 09.05.2001 e stabilisce le seguenti possibilità di intervento:

- Zona 1 - Categorie ammesse : E ed F
- Zona 2 - Categorie ammesse : D, E ed F
- Zona 3 - Categorie ammesse : B,C,D, E ed F

## **CAPO 3 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale**

### **Art.62. Beni paesaggistici**

1. I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono assoggettati alla disciplina del PIT-PPR e sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.

2. Il P.O. recepisce i Beni paesaggistici individuati dal P.S.I.C.T. vigente, in apposito elaborato grafico. In particolare nel territorio comunale di Vinci sono presenti i seguenti Beni Paesaggistici:

- Aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004:

- I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 142, c.1, lett. B, D.Lgs. 42/2004)
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142, c.1, lett. C, D.Lgs. 42/2004);
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art. 142, c.1, lett. G, D.Lgs. 42/2004);
- Le zone di interesse archeologico (art. 142, c.1, lett. M, D.Lgs. 42/2004).

3. Nelle aree ricadenti nei Beni paesaggistici sopra elencati devono essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. 37/2015.

4. Negli interventi soggetti a scheda norma di cui all'Allegato B alle presenti norme, interessate dai Beni paesaggistici di cui sopra, sono state indicate le direttive e riportate le prescrizioni riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. 37/2015

## **CAPO 4 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**

### **Art.63. Norme Generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**

1. Il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive e del PIT-PPR, tutela l'integrità fisica e l'identità paesaggistico ambientale del territorio e, sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali.
2. Gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia sono ammessi solo se nelle aree ove siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.
3. Nel successivo art.64, il Piano Operativo stabilisce criteri da seguire e norme da rispettare, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione: alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli; all'approvvigionamento ed al risparmio idrico; alla depurazione; alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale; alla limitazione dell'inquinamento acustico; al potenziamento della raccolta differenziata; al risparmio energetico. Il Regolamento Edilizio può ampliare e precisare le norme sopraindicate, dettagliando i parametri e le condizioni da rispettare nei progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica ai fini della tutela delle risorse ambientali e del risparmio idrico ed energetico.
4. I progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare le prescrizioni della Valutazione Ambientale Strategica. In particolare i piani attuativi dovranno dare dettagliatamente conto del rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area contenute nel Rapporto Ambientale.

### **Art.64. Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Per tutti gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa si applicano le disposizioni di cui al presente articolo. Del rispetto delle disposizioni che seguono si dovrà dare conto in un'apposita relazione di accompagnamento dei progetti relativi ai piani attuativi, ai progetti unitari, ai permessi di costruzione per interventi di nuova costruzione.

#### **Art.64.1 - Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali**

1. E' vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.
2. Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni

agrarie devono:

- rispettare gli assetti morfologici esistenti;
- contenere gli scavi e i riporti;
- adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
- essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni.
- privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche di ingegneria naturalistica.

3. Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico.

4. In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, deve essere privilegiata la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici.

#### **Art.64.2 - Modificazioni della permeabilità dei suoli**

1. Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli deve essere garantita una superficie minima permeabile del 25% rispetto alla superficie fondiaria.

2. La superficie permeabile è la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

3. La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

#### **Art.64.3 - Approvvigionamento e risparmio idrico**

1. In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 alle seguenti tipologie di trasformazione:

- a) trasformazioni ed utilizzi che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno;
- b) trasformazioni ed utilizzi che possono comportare impatti ambientali rilevanti sul sistema acqua.

2. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
- b) valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune e sulla qualità delle acque;

c) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;

d) dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.

3. Per tutte le tipologie di trasformazioni previsti dalle presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:

- a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);
- d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

#### **Art.64.4 - Depurazione**

1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

2. Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:



a) Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.

b) In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

#### **Art.64.5 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale**

1. Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;

b) trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

2. Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

3. Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.

4. In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:

a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;

b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:

- alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;

- all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;

- all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;

- al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.

c) la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.

#### **Art.64.6 - Inquinamento acustico**

1. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare la vigente normativa di settore, in particolare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

#### **Art.64.7 - Risparmio energetico**

1. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente.

2. Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:

- a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
- b) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
- c) la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
- d) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- e) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

3. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

- a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- b) cogenerazione;
- c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
- d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- e) "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. Energy cascading);
- f) pompe di calore;

g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

4. Nei documenti sopracitati dovranno essere indicati:

- i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
- il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
- i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
- le emissioni in atmosfera.

5. Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopracitati dovranno contenere inoltre:

- l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
- i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla L. 10/91;
- l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
- il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
- i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
- la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

## TITOLO VII: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO.

### NORME FINALI

#### CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio

##### Art.65. Disposizioni generali

1. **Generalità.** La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio di cui al presente "capo" recepisce le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale, piani di settore e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica, idrogeologica e sismica di cui a:

- DPGR 5/R del 30.01.2020;
- LR 41/2018;
- DLgs 152/ 2006 con particolare riferimento alla Parte III;
- Piano territoriale di coordinamento della Città Metropolitana di Firenze di cui alla DCP n. 1/2013 di approvazione della variante di adeguamento del PTCP ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005;
- Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA);
- Piano di Bacino stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno (PSRI);
- Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno;
- Progetto di Piano del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (Progetto PAI Dissesti geomorfologici);
- Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA);
- Piano di Bacino stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno (PBI);

coordinandole con la normativa urbanistico-edilizia e con le previsioni di cui al presente Piano Operativo.

Ogni modifica e/o integrazione alle disposizioni di cui agli strumenti sovraordinati approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Piano Operativo è oggetto di adeguamento approvato con presa d'atto del Consiglio Comunale.

2. **Elaborati di riferimento.** Costituiscono oggetto dell'articolazione normativa del presente Piano Operativo:

- la disciplina finalizzata alla salvaguardia e riduzione del rischio idraulico;
- le disposizioni finalizzate alla protezione e al governo della risorsa idrica;
- le disposizioni finalizzate alla salvaguardia e riduzione dei rischi geologico e sismico;
- i criteri di fattibilità da applicarsi agli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali nelle aree con pericolosità geologica, idraulica e sismica contenuti nelle singole schede norma sulla base degli

interventi ivi previsti.

Tali disposizioni, criteri, condizioni e prescrizioni di fattibilità assumono valenza prescrittiva.

La presente disciplina si pone in diretta relazione con i contenuti dei seguenti elaborati del “Piano Strutturale Intercomunale delle due rive”, allestiti per il territorio comunale di Vinci:

- Elaborato QG.03 – Carta idrogeologica e vulnerabilità degli acquiferi;
- Elaborato QG.04 – Carta della pericolosità geologica;
- Elaborato QG.05 – Carta della pericolosità sismica;
- Elaborato QI.06d\_Magnitudo idraulica
- Elaborato QI.07d\_Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni

**3. Criteri di fattibilità.** I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, al rischio di alluvioni, a problematiche connesse alla risorsa idrica e in relazione agli aspetti sismici per gli interventi previsti/ammessi dal Piano Operativo sono definiti sulla base di quanto previsto al paragrafo 3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e sulla scorta dei principi generali fissati dal Piano Strutturale Intercomunale, quali indirizzi per il Piano Operativo.

I criteri di fattibilità individuati in relazione agli aspetti sismici sulla base delle pericolosità del Piano Strutturale Intercomunale, oltre ad essere conformi alle prescrizioni generali della normativa regionale vigente (ex paragrafo C.3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020), recepiscono anche gli studi di microzonazione sismica effettuati per il Comune di Vinci (Microzonazione Sismica MS1 e MS2 facenti parte del quadro conoscitivo), che hanno portato alla mappatura del fattore di amplificazione sismica su vasti areali che includono tutti i territori urbanizzati del territorio comunale.

I criteri di fattibilità degli interventi ordinari relativi al patrimonio edilizio esistente ed alle infrastrutture, che non siano soggetti nelle “schede norma” del presente Piano Operativo devono essere definiti, secondo quanto disposto al paragrafo 3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 sulla base delle pericolosità del Piano Strutturale Intercomunale. Per edifici e/o infrastrutture ricadenti in classi di pericolosità differenti deve essere considerata quella più elevata o comunque quella finalizzata ad ottenere condizioni maggiormente cautelative.

I criteri di fattibilità degli interventi disciplinati con apposita scheda norma (ID, ID\*, PUC, RQ, AT\*, OP, e OP\*) sono individuati nella specifica sezione **criteri di fattibilità e prescrizioni**; per gli interventi che trovano attuazione attraverso l'elaborazione di strumenti urbanistici attuativi, i criteri di fattibilità devono essere ridefiniti sulla base di considerazioni di maggior dettaglio derivanti da appositi studi (campagne di indagini geognostiche mirate alla situazione sitospecifica, modellazioni idrauliche sulla base della proposta progettuale, ecc). Le limitazioni ed i condizionamenti individuati si aggiungono e non sostituiscono quelli determinati dalle normative di settore.

Su tutto il territorio comunale sono consentiti interventi funzionali a ridurre il livello di pericolosità territoriale e conseguentemente a rivalutare la possibilità di modifica dei criteri di fattibilità a condizione che non aggravino la condizione delle aree contermini o comunque correlate.

Le prescrizioni relative ai criteri di fattibilità sono state schematizzate e distinte in relazione ai 4 aspetti: geologico, idraulico, sismico e tutela della risorsa idrica sotterranea (idrogeologico).

**Art.66. Criteri di fattibilità e prescrizioni in relazione agli aspetti geologici**

1. **Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici.** I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.2 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020.

2. **Classificazione delle aree a pericolosità geologica.** L'attribuzione delle classi di pericolosità geologica è descritta e riportata nel dettaglio nella *relazione geologica* del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale.

*Per la comprensione della nomenclatura in uso per la classificazione della pericolosità geologica/geomorfologica nei disposti normativi in vigenza di cui al:*

- PAI del bacino dell'Arno (AdB);
- PAI del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale Distrettuale (ADAS);
- DPGR 53/R/2011;
- DPGR 5/R/2020;

*si riporta il seguente schema esemplificativo con la sintetica identificazione della classificazione della pericolosità (espressa in forma numerica) e della relativa aggettivazione, susseguitasi nel tempo, nei vari disposti normativi.*

**ABACO della PERICOLOSITA' GEOLOGICA/GEOMORFOLOGICA nell'EVOLUZIONE della NORMATIVA SOVRACCOMUNALE**

DPGR. n. 53/R/2011	DPGR n. 5/R/2020	PAI AdB Arno	PAI Distretto App.Sett.
G.4 (molto elevata)	G.4 (molto elevata)	P.F.4 (molto elevata)	P.4 (molto elevata)
G.3 (elevata)	G.3 (elevata)	P.F.3 (elevata)	P.3a (elevata)
G.2 (media)	G.2 (media)	P.F.2 (media)	P.2 (media)
G.1 (bassa)	G.1 (bassa)	P.F. (moderata)	P.1 (bassa)

Nella tavola QG.04 Pericolosità geologica del Piano Strutturale Intercomunale sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle classi di pericolosità geologica ai sensi del DPGR 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.1.

**3. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica molto elevata G4.** Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.1 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino (art. 10 delle Norme di Piano ed Allegati del PAI Arno).

**3.1 Fattibilità G4 | nuova costruzione.** La fattibilità degli interventi di nuova costruzione, (ai sensi della LR 41/2018) o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, oltre a rispettare i criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino e dalle norme di settore, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio tesi alla riduzione della pericolosità e/o alla mitigazione del rischio. Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati ai sensi del paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e devono essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza deve essere definita in relazione alla tipologia del dissesto e deve essere concordata fra il Comune e l'Ente sovracomunale preposto al controllo.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza, attestato dal collaudo degli interventi, costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

**3.2 Fattibilità G4 | altri interventi.** La fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- la ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso;
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

è subordinata alla verifica che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità. Tali valutazioni/verifiche devono essere supportate e definite sulla base di indagini geologiche, geognostiche e geofisiche dimensionate in funzione dell'importanza dell'opera, del suo sviluppo planimetrico, della complessità geologico-tecnica del sito e delle caratteristiche del dissesto attivo in atto.

**3.3 Fattibilità G4 | scavi e riporti.** Sono consentiti scavi o riporti di profondità o altezza maggiori di 2 metri a condizione che siano condotti specifici studi di carattere geologico, geotecnico e geofisico da estendere ad un areale significativo, finalizzati a valutare le condizioni di fattibilità degli interventi, in relazione alle fenomenologie del dissesto e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di stabilità globale del pendio. Per gli interventi che prevedano scavi o riporti di profondità o altezza inferiore a 2 metri deve essere cura del progettista verificare le condizioni di fattibilità degli interventi in relazione alle fenomenologie presenti nell'area e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo.

**4. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica elevata G3.** Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A al DPGR n. 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino (art. 11 delle Norme di Piano ed Allegati del PAI Arno).

**4.1 Fattibilità G3 | nuova costruzione.** La fattibilità degli interventi di nuova costruzione (ai sensi della LR 41/2018) o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, oltre a rispettare i criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino e dalle norme di settore, è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità da effettuarsi in fase di pianificazione attuativa o di presentazione di progetto per il rilascio del titolo abilitativo.

Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio, tesi a verificare l'efficacia degli stessi.

Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e devono essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza dovrà essere definita in relazione alla tipologia del dissesto e deve essere concordata fra il Comune e l'Ente sovracomunale preposto al controllo.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza, attestato dal collaudo degli interventi, costituisce il presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi.

**4.2 Fattibilità G3 | altri interventi.** La fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- la ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso;
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

è subordinata alla verifica che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità. Tali valutazioni/verifiche devono essere supportate e definite sulla base di indagini geologiche, geognostiche e geofisiche dimensionate in funzione dell'importanza dell'opera, del suo sviluppo planimetrico, della complessità geologico-tecnica del sito e delle caratteristiche del dissesto attivo in atto.

**4.3 Fattibilità G3 | scavi e riporti.** Sono consentiti scavi o riporti di profondità o altezza maggiori di 2 metri a condizione che siano condotti specifici studi di carattere geologico, geotecnico e geofisico, da estendere ad un areale significativo, finalizzati a valutare le condizioni di fattibilità degli



interventi, in relazione alle fenomenologie del dissesto e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di stabilità globale del pendio. Per gli interventi che prevedano scavi o riporti di profondità o altezza inferiore a 2 metri deve essere cura del progettista verificare le condizioni di fattibilità degli interventi in relazione alle fenomenologie presenti nell'area e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo.

**5. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica media G2.** Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino (art. 12 delle Norme di Piano ed Allegati del PAI Arno).

**5.1 Fattibilità G2 | nuova costruzione/altri interventi.** La fattibilità degli interventi di:

- nuova costruzione (ai sensi della LR 41/2018);
- nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso;
- ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

è condizionata alle risultanze di specifiche indagini geologiche, geognostiche e geofisiche da eseguirsi in fase progettuale, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**6. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica bassa G1.** Sono consentite tutte le tipologie di intervento, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

**7. Direttive per la formazione dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati e dei progetti edilizi.** I Piani Attuativi, i Piani di Recupero, i Progetti Unitari Convenzionati (PUC), le attività permesse nelle aree di trasformazione e i progetti edilizi, fatte salve ulteriori ed eventuali prescrizioni contenute nel Piano Strutturale o nel presente Piano Operativo, devono essere corredati di elaborati geologici, geotecnici e di modellazione sismica contenenti gli esiti di apposite indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da effettuare in relazione alla classe di indagine in cui ricade l'intervento, così come definita al paragrafo 3 dell' Allegato 1 - art. 5 DPGR 1/R/2022.

#### **Art.67. Fattibilità per fattori idraulici**

**1. Criteri di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni.** I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 *Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni.*

**1.1 Modellazione idraulica.** I livelli idraulici di riferimento per la valutazione delle condizioni di rischio idraulico e per l'eventuale programmazione/progettazione degli interventi di messa in sicurezza e/o riduzione del rischio, devono essere acquisiti dagli studi di modellazione quantitativa del Piano Strutturale (tavole con indicazione di pericolosità idraulica, battenti di esondazione per Tr 200 anni e magnitudo idraulica del reticolo oggetto di studio), fatto salvo eventuali studi successivi sostitutivi o integrativi, rispetto a quelli impiegati per le elaborazioni del Piano Strutturale Intercomunale e del presente Piano Operativo.

**1.2 Tempo di ritorno TR 200.** Ogni considerazione in relazione a valutazioni di rischio ed azioni finalizzate alla sua riduzione per la definizione dei criteri di fattibilità, deve avere a riferimento l'evento ricorrente con tempo di ritorno Tr 200 anni.

**1.3 Gestione-riduzione del rischio/messa in sicurezza.** Nella progettazione degli interventi di gestione del rischio, riduzione del rischio idraulico e/o messa in sicurezza si deve operare tenendo conto di un franco di sicurezza rispetto al livello idraulico di riferimento (battente di piena per Tr 200 anni) come sotto definito:

a) per le aree esondabili da parte di corsi d'acqua afferenti al reticolo idrografico principale 0,50 ml;

b) per le aree esondabili da parte dei corsi d'acqua afferenti al reticolo secondario 0,30 ml.

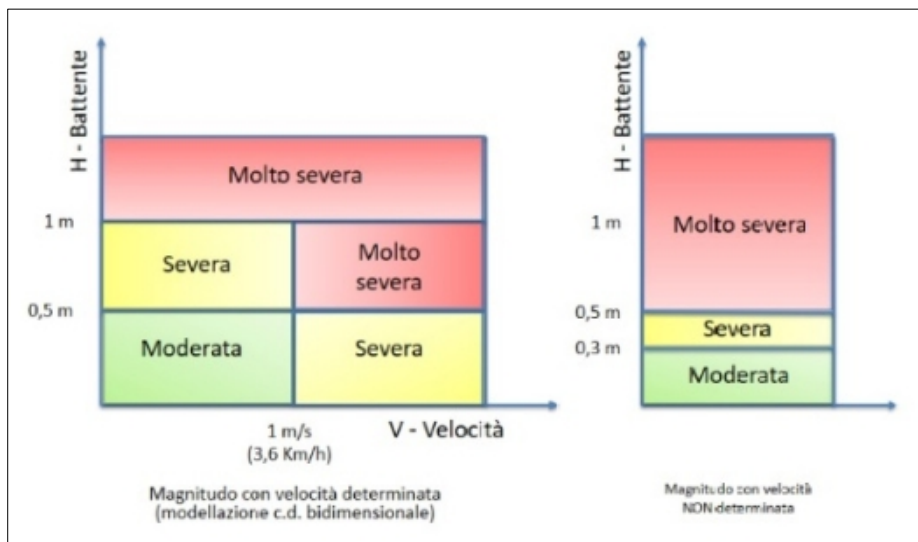
In caso di area interessata sia da eventi derivanti dal reticolo principale, sia da reticolo secondario, la sicurezza idraulica deve essere garantita rispetto al più gravoso dei due scenari.

Per gli interventi soggetti a scheda norma il valore del franco da assumersi in progetto è indicato nella scheda di fattibilità idraulica. Per gli interventi di edilizia diretta sul patrimonio edilizio esistente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato si assume franco di 30 cm

**2. Classificazione delle aree a pericolosità da alluvioni.** L'attribuzione delle classi di pericolosità da alluvioni è descritta e riportata nel dettaglio nella *relazione idrologico idraulica* (quadro conoscitivo del PSI) redatta a compendio degli studi di modellazione quantitativa a supporto del Piano Strutturale Intercomunale e conforme ai criteri del comma C.2 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020.

**2.1 Magnitudo idraulica.** La LR 41/2018 introduce, all'art. 2, lettere h1, h2 e h3, il concetto di magnitudo idraulica, quale criterio per la valutazione di fattibilità idraulica in relazione alla gestione del rischio idraulico.

Si riporta il seguente schema esemplificativo relativo alla determinazione della classe di magnitudo idraulica in funzione della determinazione o meno della velocità della corrente.



Schema delle magnitudo

3. **Fattibilità in aree classificate a rischio di alluvioni.** Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla LR 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

4. **Directive per la formazione dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati e dei progetti edilizi.** I Piani Attuativi, i Progetti Unitari Convenzionati e i progetti edilizi ricadenti in aree a pericolosità per alluvioni frequenti e/o poco frequenti, devono essere corredati da specifici elaborati grafici riportanti planimetrie e sezioni/prospetti in cui sia individuata, in termini di quote assolute (m slm), la quota di sicurezza idraulica per Tr 200 anni, oltre il relativo franco di sicurezza definito al punto 1.3 del presente articolo.

4.1 **Modellazione idrologico idraulica.** Il livello idraulico di riferimento ai fini della progettazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica deve essere derivato dagli studi di modellazione idrologico idraulica del quadro conoscitivo del PSI, salvo eventuali studi successivi sostitutivi o integrativi validati/approvati dalle autorità competenti.

4.2 **Sistema di riferimento altimetrico (LIDAR).** Le proposte progettuali e/o le modellazioni idrauliche quantitative devono basarsi su dati altimetrici, individuati su cartografia Lidar, se disponibile, o su dati altimetrici derivanti da specifici rilievi di cui ne sia verificata la coerenza piano altimetrica con la cartografia Lidar.

5. **Misure per la riduzione della pericolosità da alluvioni e della magnitudo.** La gestione del rischio di alluvioni, finalizzata al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 e il non aggravio delle condizioni di rischio idraulico, devono essere assicurati mediante la realizzazione delle opere di cui all'art. 8 della LR41/2018.

6. **Fattibilità in aree non soggette a rischio alluvioni.** Ad interventi e previsioni esterni ad aree classificate a pericolosità da alluvioni non si attribuiscono prescrizioni specifiche per il conseguimento del titolo abilitativo, salvo opportune indicazioni di misure per il riordino o

ripristino del drenaggio superficiale.

**7. Fattibilità in aree presidiate da sistemi arginali non soggette a rischio alluvioni.** Nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, così come definite nella LR 41/2018 art. 2 lettera s, per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di Protezione Civile Comunale. A tal fine il Comune, entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

**8. Fattibilità nelle aree di contesto fluviale.** Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10m dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico, come definito ed individuato dalla LR 79/2012, la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla LR 41/2018 e nel rispetto della normativa di settore sovraordinata R.D. n. 523/1904.

**9. Fattibilità nelle aree di fondovalle fluviale.** Nelle aree di fondovalle fluviale evidenziate nelle tavole di Piano Strutturale la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici con grado di dettaglio adeguato ad individuare il livello di rischio dell'area di intervento.

**10. Invarianza idraulica a seguito dell'impermeabilizzazione dei suoli.** Nell'ambito di Piani Attuativi, Piani di Recupero, Progetti Unitari Convenzionati e progetti di opere pubbliche comportanti incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere prevista la realizzazione di idonei sistemi di laminazione, volti a garantire l'invarianza tra le condizioni ante e post opera della portata massima in uscita dalla rete di raccolta acque meteoriche dell'area di trasformazione, sia essa costituita da sistemi di fognatura o dal reticolo idrografico minore. L'invarianza idraulica dovrà essere valutata con riferimento ad eventi di pioggia con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e durate di pioggia rappresentative per il caso in esame, facendo riferimento a metodi di calcolo di adeguato grado di dettaglio per la tipologia di intervento in esame. Il presente comma trova applicazione anche ad interventi di edilizia diretta comportanti un ampliamento della superficie impermeabile superiore del 30% rispetto allo stato ante intervento. Per la definizione di superficie permeabile si rimanda all'art.65.2

#### **Art.68. Fattibilità per fattori sismici**

**1. Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.** I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.6 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020.

**2. Classificazione delle aree a pericolosità sismica.** L'attribuzione delle classi di pericolosità sismica è descritta e riportata nel dettaglio nella relazione geologica del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale e comunque conforme ai criteri dettagliati al paragrafo C.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020. Tali valutazioni sono basate sugli esiti degli studi di Microzonazione Sismica di livello 1 e 2 elaborati a compendio del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi del DPGR 5/R/2020.

**3. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica molto elevata S4.** Nelle zone classificate a pericolosità sismica S4, già in fase di Piano Operativo debbono essere svolti studi di approfondimento di cui al dettaglio dei paragrafi 3.2.1 e 3.6.1 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020. Tutti gli interventi consentiti, indipendentemente dalla modalità attuativa (PA, PUC, ecc), devono essere sottoposti a studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento, per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto dell'azione sismica facendo riferimento ai principi enunciati nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica.

**3.1 Classe S4 | nuova costruzione.** La fattibilità degli interventi di nuova costruzione in aree di instabilità di versante attive, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo quanto stabilito ai paragrafi 3.6.2 e 3.2.1, lettera a dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 come specificato al comma 3.1 dell'art. 66 della presente disciplina.

**3.2 Classe S4 | altri interventi.** La fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete; relativamente alle aree di instabilità di versante attive è subordinata all'applicazione dei criteri definiti al paragrafo 3.2.1 lettera b dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 come dettagliato anche al comma 3.2 dell'art. 66 delle presenti norme, nonché all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4);
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

**3.3 Interventi non condizionati.** Sono consentiti, in aree classificate a pericolosità sismica S4, senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

**4. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica elevata S3, S3f e Slq.** Nelle zone classificate a pericolosità sismica S3 si applicano i criteri di fattibilità previsti ai paragrafi 3.6.3 e 3.6.4 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020.

**4.1 Classe S3f | nuova costruzione.** Nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità S3f), la fattibilità degli interventi di nuova costruzione è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020. Come dettagliato al comma 4.1 dell'art. 66 delle presenti norme, gli studi sono commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento (DPGR 1/R/2022) e finalizzati all'elaborazione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto

anche dell'azione sismica facendo riferimento ai principi enunciati nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'ODPCM 3907/2010.

**4.2 Classe S3f | altri interventi.** Nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità **S3f**), la fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020. Come dettagliato al comma 4.2 dell'art. 66 delle presenti norme, gli studi sono commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento (DPGR1/R/2022) e finalizzati, alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità, tenendo conto anche dell'azione sismica facendo riferimento ai principi enunciati nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica;

**4.3 Classe S3lq.** Nelle aree con presenza di terreni potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica (classe di pericolosità **S3lq**), per i quali sulla base delle informazioni disponibili non sia stato possibile escludere a priori il rischio di liquefazione negli studi MS2, si prescrive che vengano realizzate indagini geognostiche sitospecifiche e svolte considerazioni geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni in maniera sistematica sull'estensione di verticali da accertare mediante indagini puntuali per la definizione dell'Indice del potenziale di liquefazione, così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione" – LIQ, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m.3907/2010, atte e finalizzate alla verifica e al confronto con i valori dell'indice di liquefazione derivati e desunti dagli studi di Microzonazione Sismica di livello 2.

Si prescrive che le verifiche di cui sopra debbano essere realizzate con approfondimenti geognostici in sito da eseguirsi già in fase di Piano Attuativo e/o PUC (ove questi strumenti di attuazione sia previsti) o, in loro assenza, in fase di progettazione edilizia (rilascio di permesso di costruire, approvazione di opera pubblica, SCIA, ecc), ad integrazione di quanto codificato a livello di NTC\_2018 e DPGR n. 1/R/2022, secondo le casistiche di cui al dettaglio che segue:

- per edifici in classe di indagine 2 (DPGR n. 1/R/2022) mediante prove CPT;
- per edifici in classe di indagine 3 e 4 (DPGR n. 1/R/2022) mediante prove CPTU e valutazioni qualitative basate su fusi granulometrici.

In caso siano verificate condizioni di rispetto e/o suscettibilità per liquefazione per  $IL > 5$ , la fattibilità è subordinata alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei

terreni in conformità a NTC 2018 punto 7.11.3.4, così come indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione”, da progettare in funzione degli esiti delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni (valori locali del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione e dell’Indice del potenziale di liquefazione).

A titolo esemplificativo e non esaustivo, tali interventi potranno essere realizzati mediante: incremento della densità del terreno, compattazione del terreno, riduzione del grado di saturazione con incremento delle pressioni efficaci, dissipazione e controllo della pressione dell’acqua, controllo della deformazione al taglio e dell’eccesso di pressione neutra.

**4.4 Classe S3 | campagna di indagini.** Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato (classe di pericolosità **S3**), definita mediante studi di microzonazione di livello 2 o 3 ( $FA_{0.1-0.5} > 1,4$ ), la fattibilità di ogni intervento è subordinata agli esiti di una specifica campagna di indagini geofisiche individuate sulla base del contesto sismostratigrafico dell’area derivante dagli studi di microzonazione sismica (profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro, MASW, ESAC, HVSR, ecc) e geognostiche (sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo, CPT, DPSH, ecc), che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l’entità del/dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo valle è necessaria, in aggiunta, una ricostruzione bidimensionale con prove geofisiche di superficie del tipo sismica a rifrazione o a riflessione.

**4.5 Classe S3, S3f, S3lq | patrimonio edilizio esistente.** La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (in aree classificate in classe di pericolosità sismica S3, S3f e S3lq) è subordinata all’esecuzione di interventi di miglioramento e adeguamento sismico, in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4. Sono fatti salvi gli interventi di riparazione o che non incidono sulle parti strutturali degli edifici.

**4.6 Classe S3 / Edifici strategici, rilevanti e adibiti a pernottamento.** Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato (classe di pericolosità S3 per amplificazione stratigrafica), definita mediante studi di microzonazione di livello 2 ( $FA_{0.1-0.5} > 1,4$ ), la fattibilità degli interventi di realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti nelle classe d’indagine 3 o 4 (DPGR 1/R/2022) e di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d’indagine 4 (DPGR 1/R/2022), come definite dal regolamento di attuazione di cui al DPGR 1/R/2022 è subordinata alla valutazione dell’azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, mediante specifiche analisi di risposta sismica locale RSL (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione.

**4.7 Interventi senza condizioni.** Sono consentiti senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

5. **Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica media S2.** Nelle zone classificate a pericolosità sismica S2 si applicano le condizioni di fattibilità previste al paragrafo 3.6.5 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020.

6. **Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica bassa S1.** Sono consentite tutte le tipologie di intervento senza specifici condizionamenti per la fase attuativa e/o per la valida formazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

#### **Art.69. Fattibilità connessa alla risorsa idrica**

##### **1. Criteri generali di fattibilità connessi a problematiche inerenti la risorsa idrica.**

I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.5 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020, fatto salvo i disposti normativi dei piani sovraordinati.

**1.1 Uso della risorsa idrica.** Al fine di favorire il corretto uso della risorsa idrica nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi, gli interventi devono garantire, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:

- allacciamento alla rete acquedottistica;
- preventiva valutazione del fabbisogno idrico e contestuale verifica di sostenibilità con l'Ente Gestore per gli interventi relativi alle aree di trasformazione che prevedano nuovi insediamenti;
- riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione dei tratti della rete, sulla base delle valutazioni dell'Ente Gestore nell'ambito dell'attuazione dei propri interventi;
- massimizzazione della raccolta e reimpiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- utilizzo di sistemi per la riduzione dei consumi idrici;
- recupero e riciclo delle acque reflue, depurate, per usi compatibili.

**1.2 Qualità della risorsa.** Al fine di preservare lo stato qualitativo della risorsa idrica sotterranea e superficiale, gli interventi devono garantire, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:

- l'allacciamento all'infrastruttura fognaria; qualora ciò non fosse possibile è necessario adottare le migliori tecnologie per la depurazione e lo smaltimento dei reflui, nel rispetto degli standard qualitativi richiesti in base al ricettore finale ed in ragione della vulnerabilità idrogeologica;
- l'adozione di specifiche ed adeguate misure di depurazione nel caso di recupero e riciclo delle acque reflue per usi irrigui o nel caso sia prevista la dispersione delle stesse sul suolo o sottosuolo.

**1.3 Opere interrato e interferenze con la falda.** Al fine di valutare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo sulle acque sotterranee connesso a nuove infrastrutture interrato, volumi interrati nonché opere strutturali e fondali che possano interagire con la falda, deve essere predisposto un appropriato quadro conoscitivo sitospecifico ante operam, che contenga i dati idrogeologici di sito



necessari per delineare la fattibilità dell'intervento sia in fase di corso d'opera che in fase post opera, ed individuare eventuali misure di mitigazione e monitoraggio, nell'ottica della tutela della risorsa stessa. Per gli interventi che prevedono strutture sotterranee di rilevanza (parcheggi interrati multi piano, opere di presidio di fronti di scavo, sottopassi e tunnel ecc.) in fase di progettazione devono essere condotti specifici studi per la valutazione dell'impatto sulla dinamica di flusso della falda e sulla qualità della risorsa. Tali studi si basano su una modellazione idrogeologica delle modifiche correlabili alle configurazioni dello stato ante operam, durante la gestione di cantiere, post operam, con riferimento inoltre a modifiche dei livelli di falda anche in relazione alle opere circostanti.

Al verificarsi di situazioni di significative interferenze idrogeologiche si deve provvedere alla progettazione di specifiche opere di mitigazione.

## **2. Criteri di fattibilità in relazione alle condizioni di vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea.**

La classificazione di vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea è definita nella "Carta idrogeologica" (tavv. QG.05) facente parte del quadro conoscitivo del PSI.

**2.1 Criteri di fattibilità per le aree classificate a vulnerabilità "molto elevata" e "medio elevata".** In tali aree si prescrive, in linea di massima, che venga escluso l'insediamento di infrastrutture e/o attività potenzialmente inquinanti: discariche di R.S.U.; stoccaggio di sostanze inquinanti; depuratori; depositi di carburanti; pozzi neri a dispersione; spandimenti di liquami, etc.

Le fognature dovranno essere realizzate con manufatti e/o sistemi che garantiscano dallo sversamento di reflui nel terreno. Sono fatti salvi aggiornamenti legislativi in merito.

Deroghe a queste linee di indirizzo potranno essere realizzate nel caso che:

- si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare comunque la previsione in tali zone;
- 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.

**2.2 Criteri di fattibilità per le aree classificate a vulnerabilità "media".** Nelle zone definite a vulnerabilità media le infrastrutture e le opere potenzialmente inquinanti potranno essere autorizzate di norma solo in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione di rischio di inquinamento e della predisposizione di accorgimenti tali da impedire l'arrivo di inquinanti idroveicolati in falda.

**3. Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico.** Nella QG.05 "Carta idrogeologica" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000, sono individuati con apposita simbologia grafica i principali punti di captazione ad uso acquedottistico presenti sul territorio comunale. Con riferimento alle vigenti norme sulla tutela delle acque dall'inquinamento, ed al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano, erogate mediante impianto di acquedotto, nonché per la tutela dello stato di salute delle risorse, sono altresì da identificarsi - con criterio geometrico - le

seguenti aree di salvaguardia dei citati punti di captazione:

- zone di tutela assoluta: aree di raggio pari a ml 10, immediatamente circostanti i punti di captazione o derivazione. Le “zone di tutela assoluta” devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. A tale scopo devono pertanto essere recintate, provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche, protette da esondazioni di corpi idrici limitrofi.

- zone di rispetto: includono le zone di tutela assoluta, ed in assenza della individuazione da parte della Regione sono costituite dalle aree di raggio pari a ml 200 intorno ai punti di captazione o derivazione (queste ultime individuate con perimetrazioni in Carta idrogeologica - QG.05).

Le “zone di rispetto” dei punti di captazione ad uso acquedottistico sono sottoposte a vincoli e destinazioni d’uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. All’interno di esse vengono in generale considerate come fattori potenziali di rischio, e pertanto vietate, le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l’impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di un apposito piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell’estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per tali insediamenti ed attività, se preesistenti - ad eccezione delle aree cimiteriali - sono adottate misure per il loro allontanamento. In ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

**4. Capacità di ricarica degli acquiferi.** Nelle more dei piani di settore della AdB Distrettuale dell’Appennino Settentrionale risulta in vigenza (approvazione con D.P.C.M. del 20.02.2015 e pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 155 del 07.07.2015) il “Piano Stralcio Bilancio Idrico. Lo stralcio “Bilancio Idrico” è lo strumento del Piano di Bacino per la definizione delle condizioni di criticità della risorsa idrica superficiale e sotterranea, e per l’imposizione di vincoli di sfruttamento sostenibile della stessa. Il bilancio idrico, definito alla scala del bacino idrografico, è espresso

dall'equazione di continuità dei volumi entranti, uscenti ed invasati nel bacino superficiale e idrogeologico, al netto delle risorse necessarie per la conservazione degli ecosistemi acquatici ed dei fabbisogni per i diversi usi. È l'indispensabile strumento conoscitivo su cui fondare la gestione della risorsa idrica nonché la base scientifica sulla quale costruire, all'interno dei Piani di Tutela, le analisi, gli studi previsionali e le strategie volte al perseguimento degli obiettivi di qualità e più in generale i programmi e le azioni di governo del territorio a scala poliennale.

Fornisce inoltre gli strumenti per la regolazione amministrativa dei prelievi, sia superficiali che sotterranei, in un quadro tecnico chiaro ed unitario.

In relazione a tale articolato sulla Carta Idrogeologica QG.05 sono riportati gli areale delle zone classificate:

- Acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità molto inferiore alla ricarica (D4).

1. In tali aree sono vietati nuovi prelievi, con esclusione dei seguenti casi:

a) laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, possono essere rilasciate concessioni ad uso idropotabile, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità per l'area. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";

b) laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, le concessioni per usi diversi da quello idropotabile sono rilasciate, a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area, l'essenzialità dell'uso, la mancanza di fonti alternative di approvvigionamento, l'efficienza dell'utilizzo nonché le misure di risparmio e riutilizzo adottate. In tali casi può essere chiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";

c) nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno", con obbligo di installazione di contatore;

d) nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno", fino ad un valore di 100 m<sup>3</sup> /anno e con obbligo di installazione di contatore. Qualora siano richiesti volumi superiori, l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l'area e con obbligo di installazione di contatore.

2. In fase di rinnovo dei prelievi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";

3. Gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato.

4. La durata delle concessioni non può superare i cinque anni.

- Acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità inferiore alla ricarica (D3).

1. Nelle aree a disponibilità inferiore alla ricarica, le concessioni e autorizzazioni possono essere rilasciate, sulla base dei criteri sotto riportati:

a) Le concessioni ad uso idropotabile possono essere rilasciate a condizione che ne sia dimostrata la sostenibilità per l'area. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";

b) le concessioni ad uso diverso da quello idropotabile possono essere rilasciate a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area e l'essenzialità dell'uso anche in relazione ai quantitativi idrici richiesti. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le indicazioni riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";

c) nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";

d) nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1, fino ad un valore di 200 m<sup>3</sup> /anno. Qualora siano richiesti volumi superiori, l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l'area.

2. Gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato.

3. La durata delle concessioni non può superare i cinque anni.

## **CAPO 3 - Norme Finali**

### **Art.70. Barriere architettoniche**

1. Costituisce parte integrante del P.O. il piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.E.B.A.) costituito da un aggiornamento del P.E.B.A. redatto nel precedente Regolamento Urbanistico.

### **Art.71. Edilizia sociale**

1. Ai fini delle presenti norme si considera edilizia sociale ogni intervento di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzato:

- alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
- a pratiche di affitto convenzionato e di vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
- a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
- a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

2. Ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui ai commi b) e c) del comma 3 del citato art. 63.

### **Art.72. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile**

1. Le aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

2. Fatte salve diverse disposizioni del Piano comunale di protezione civile, nelle aree in oggetto possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- interventi di nuova edificazione;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;

– altre modifiche o trasformazioni in genere che possono pregiudicare o ridurre l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente Piano comunale di protezione civile.

Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

### **Art.73. Salvaguardie e norme transitorie**

1. Le disposizioni indicate nelle correnti norme e negli elaborati che costituiscono il POC, fungono da salvaguardia fin dalla sua adozione.

2. Fatte salve le norme transitorie di cui ai successivi commi, sono consentiti, fino all'entrata in vigore definitiva del Piano Operativo, tutti gli interventi previsti dal RU vigente non in contrasto con la disciplina di PO come adottata.

3. Le misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del presente Piano Operativo non si applicano:

a) alle istanze di titolo abilitativo, nonché a tutte le pratiche, presentate anteriormente alla data di adozione delle presenti norme, se non in contrasto con il piano adottato.

b) alle SCIA presentate anteriormente alla data della deliberazione consiliare di adozione del P.O. medesimo.

4. L'entrata in vigore del Piano Operativo comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

5. I Permessi a costruire, i titoli abilitativi rilasciati (e le dichiarazioni di inizio attività che abbiano conseguito efficacia ) prima della data di adozione del P.O. rimangono validi, con le consistenze ed i parametri urbanistici ed edilizi in esse contenuti, fino alle scadenze ivi previste ed ai sensi e con le limitazioni della legislazione vigente, ma decadono laddove alla data di approvazione del P.O. i lavori non abbiano avuto inizio.

6. Sono fatte salve tutte le misure di salvaguardia previste dal Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive.

7. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme e le seguenti varianti al Regolamento Urbanistico:

- Piano Attuativo PA54 con contestuale 6<sup>a</sup> Variante al Piano Strutturale e 12<sup>a</sup> al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 32 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii proposta da D+F s.r.l. – approvata con Del. C.C. 96 del 15/12/2023 e pubblicata sul BURT n.1 del 03/01/2024;

- Riduzione della zona di rispetto cimiteriale e 13<sup>a</sup> e 14<sup>a</sup> variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, proposte da Carron Cav Angelo s.p.a. (13<sup>a</sup> variante) e Pubbliche Assistenze Riunite di Empoli ODV (14<sup>a</sup> variante) – approvate con Del. C.C. n. 78 del 13/10/2023 e pubblicata sul BURT n.43 del 25/10/2023;

8. Eventuali varianti ai piani attuativi ed a programmi aziendali vigenti sono subordinate alla

verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo; non sono ammesse varianti che comportino un incremento delle quantità edificabili previste.

9. Restano esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri atti abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni non essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per cui sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di approvazione del Piano Operativo e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.

10. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio:

- gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale;
- gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
- gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
- gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche.

11. Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.

12. I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.

13. Nei casi in cui il piano operativo preveda la possibilità di piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui sopra si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d) dell'art.95 della L.R.65/2014, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.