

Comune di Vicchio

# Piano Operativo

Norme tecniche di attuazione

Modifica Del. C.C. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Settembre 2019



**Sindaco**

Roberto Izzo

**Assessore all'urbanistica e ai lavori pubblici**

Angelo Gamberi

**Garante dell'informazione e partecipazione**

Manuela Salimbeni

**Responsabile ufficio urbanistica, edilizia e ambiente**

Riccardo Sforzi

**Collaboratori per l'A.C.**

Gianna Messeri, Marco Manzo, Sheila Cipriani, Luca Poggiali

**Gruppo di lavoro****Progetto urbanistico**

Roberto Vezzosi

Massimo Tofanelli - analisi e cartografie

**Schede Progetto**

Riccardo Sforzi

**Studi geologici, idraulici e sismici**

Alberto Tomei

Nicolò Mantovani

**Studi idrologico idraulici**

David Malossi

**Valutazione Ambientale Strategica**

Roberto Vezzosi

Maria Rita Cecchini



# Sommario

## **PARTE I – Disposizioni generali**

### **Titolo I – Caratteri del Piano Operativo**

- Art. 1 - Contenuti e ambito d'applicazione
- Art. 2 - Documenti costitutivi
- Art. 3 - Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato
- Art. 4 - Poteri di deroga
- Art. 5 - Salvaguardie e norme transitorie
- Art. 6 - Raccordo con il regolamento Edilizio

### **Titolo II – Usi del territorio**

- Art. 7 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni
- Art. 8 - Destinazione d'uso attuale
- Art. 9 - Mutamento della destinazione d'uso
- Art. 10 - Residenziale
- Art. 11 – Attività industriali ed artigianali
- Art. 12 – Attività commerciali all'ingrosso e depositi
- Art. 13 – Attività commerciali al dettaglio
- Art. 14 – Attività turistico-ricettive
- Art. 15 – Attività direzionali e di servizio private
- Art. 16 – Attività agricole
- Art. 17 – Attrezzature di servizio pubbliche

### **Titolo III – Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

- Art. 18 – Tipi d'intervento
- Art. 19 - Disposizioni generali per gli interventi ammessi dal piano
- Art. 20 - Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia
- Art. 21 – Interventi sempre ammessi nel patrimonio edilizio esistente
- Art. 22 - Tipi d'intervento attribuiti al patrimonio edilizio esistente
- Art. 23 - Interventi di tipo 1 – t1
- Art. 24 - Interventi di tipo 2 – t2
- Art. 25 - Interventi di ricostruzione di edifici o parti di edifici
- Art. 26 – Intervento di tipo 3 – t3
- Art. 27 – Intervento di tipo 4 – t4
- Art. 28 – Interventi tipo 5 – t5
- Art. 29 – Interventi pertinenziali
- Art. 30 - Ristrutturazione urbanistica
- Art. 31 - Strumenti di attuazione
- Art. 32 - Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi

## **PARTE II – Limiti d’uso delle risorse**

### **Titolo IV – Vincoli, tutele e fasce di rispetto**

- Art. 33 - Il vincolo idrogeologico
- Art. 34 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
- Art. 35 - Le aree tutelate per legge
- Art. 36 - I beni archeologici e beni architettonici
- Art. 37 - Aree tartufigene
- Art. 38 - Aree estrattive
- Art. 39 - Fasce di rispetto lungo i corsi d’acqua
- Art. 40 - Pozzi

### **Titolo V – Fattibilità geologica, idraulica e sismica**

- Art. 41 – Condizioni di fattibilità
- Art. 42 - Fattibilità geologica
- Art. 43 - Fattibilità idraulica
- Art. 44 - Fattibilità sismica
- Art. 45 - Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI)
- Art. 46 - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGR)

## **PARTE III – La gestione degli insediamenti esistenti**

### **Titolo VI – Il territorio urbanizzato**

- Art. 47 – Le parti del territorio urbanizzato
- Art. 48 - Città antica e centri generatori
- Art. 49 - Le parti della residenza in aggiunta
- Art. 50 - Le parti in addizione
- Art. 51 - Le preesistenze rurali
- Art. 52 - Le parti specializzate per le attività economiche

### **Titolo VII – Qualità degli insediamenti**

- Art. 53 - Disposizioni per la qualità degli insediamenti
- Art. 54 - Sistemazione del suolo e trattamento del terreno
- Art. 55 - Aree a verde privato e altri spazi scoperti in ambito urbano (Vr)
- Art. 56 - Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali all’interno del territorio urbanizzato
- Art. 57 - Sistemazione di spazi aperti di uso pubblico
- Art. 58 - Impianti solari termici e fotovoltaici

### **Titolo VIII – Il territorio rurale**

#### ***CAPO I – TUTELA DEL TERRITORIO RURALE***

- Art. 59 - Discipline generali di tutela

Art. 60 - Pratiche agricole, difesa del suolo, tutela delle acque e degli ecosistemi

Art. 61 - Impianti a rete e puntuali

Art. 62 - Gli elementi del mosaico agroambientale

Art. 63 - Strade bianche, percorsi vicinali ed interpoderali

Art. 64 - Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale

Art. 65 - Geotopi e biotopi

## ***CAPO II – LA PRODUZIONE AGRICOLA***

Art. 66 - Le attività agricole

Art. 67 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)

Art. 68 - Interventi sugli edifici esistenti a destinazione d'uso agricola che non necessitano di piano aziendale

Art. 69 - Nuovi edifici rurali

Art. 70 - Criteri insediativi e caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici rurali

Art. 71 - Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale

Art. 72 - Annessi agricoli per attività non soggette al rispetto delle superfici fondiarie minime realizzabili in assenza di PAPMAA

Art. 73 - Annessi agricoli minimi in assenza di PAPMAA

Art. 74 - Manufatti aziendali ad uso agricolo in assenza di PAPMAA

Art. 75 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per l'attività venatoria

## ***CAPO III – EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE***

Art. 76 - I nuclei rurali

Art. 77 - Tipi d'intervento e usi compatibili per gli edifici esistenti

Art. 78 - Frazionamenti per funzioni residenziali

Art. 79 - Discipline riguardanti i caratteri degli edifici

Art. 80 - Disciplina delle aree di pertinenza degli edifici

Art. 81 - Disciplina dei locali interrati

Art. 82 - Riqualificazione di manufatti di servizio recenti incongrui o realizzati in materiali precari

Art. 83 - Piscine pertinenziali nel territorio rurale

Art. 84 - Recinzioni

## **PARTE IV – La trasformazione degli assetti insediativi**

### **Titolo IX – Dimensionamento**

Art. 85 – Dimensionamento del Piano Operativo

Art. 86 – Disciplina generale delle aree di trasformazione

Art. 87 - Perequazione

Art. 88 - Criteri per la progettazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche

Art. 89 – Disciplina per i Piani Attuativi

Art. 90 – Condizioni alle trasformazioni previste dal piano



# PARTE I – Disposizioni generali

## Titolo I – Caratteri del Piano Operativo

### Art. 1 - Contenuti e ambito d'applicazione

1. Il presente Piano Operativo (di seguito anche P.O.) è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Vicchio, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale.

2. 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, progetti di opere pubbliche, e stabilisce le disposizioni, anche di carattere quantitativo, che devono essere osservate da tali strumenti;
- attribuisce a determinati 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 imprimendo 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.

3. L'organizzazione del presente testo normativo del Piano Operativo del Comune di Vicchio è data dalle 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, sono dettate le disposizioni derivanti dai piani sovraordinati e i vincoli, per poi sviluppare le discipline delle fattibilità in relazione alle diverse condizioni di pericolosità derivate dagli studi geologici di supporto al PS;
- nella PARTE III è definita la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- nella PARTE IV è definita la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, valida per cinque anni successivi all'approvazione del piano.

### Art. 2 - Documenti costitutivi

1. Il Piano Operativo è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa

- Nome tecniche di attuazione
- Allegato 1 – IC e PA
- Allegato 2 – Schede Progetto
- Relazione studio di fattibilità con schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica dei PA e IC
- Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica

#### *Cartografia di Progetto*

TAV. 1 - Sistema insediativo: territorio urbanizzato e nuclei rurali (Vicchio, Caselle, Mirandola, Molezzano, I Piani, Pilarciano, Ponte a Vicchio, Vespignano), Scala 1:2.000

TAV. 2 - Sistema insediativo: territorio urbanizzato e nuclei rurali (La Gracchia, Lo Spinoso, Mattagnano, Pesciola, Piazzano, Santa Maria a Vezzano), Scala 1:2.000

TAV. 3 - Sistema insediativo: territorio urbanizzato e nuclei rurali (Arliano, Casole, Cistio, Gattaia, Ginestra, Rupe Canina, Villore), Scala 1:2.000

TAV. 4 NORD - Territorio rurale, Scala 1:15.000

TAV. 4 SUD - Territorio rurale, Scala 1:15.000

#### *Fattibilità*

Carta della fattibilità geologica, idraulica e sismica scala - TAV. NORD, Scala 1:5.000

Carta della fattibilità geologica, idraulica e sismica scala - TAV. SUD, Scala 1:5.000

**2.** Tutti i documenti costitutivi, di cui al precedente comma 1, risultano, nel loro insieme, elementi indispensabili per la corretta lettura e interpretazione del Piano Operativo del Comune di Vicchio.

### **Art. 3 – 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 P.O., con la specifica lettera alfabetica, sono individuate le zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del citato D.M..

**2.** Nelle Tavole del P.O., in scala 1:2.000 - attraverso una linea tratteggiata a puntini - si individua il perimetro del territorio urbanizzato, definito dal Piano Strutturale in scala 1:15.000, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

### **Art. 4 - Poteri di deroga**

**1.** Ai sensi dell'art. 97 della Legge Regionale n. 65/2014 i poteri di deroga di cui all'art. 41 *quater*, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come aggiunto dall'art. 16, della Legge 16 agosto 1967, n. 765, possono essere esercitate esclusivamente nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) per interventi pubblici o di interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purché previsti in aree già destinate a funzioni pubbliche, o di interesse

pubblico;

b) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;

c) purché gli interventi in deroga non risultino in contrasto con il piano strutturale.

#### **Art. 5 - Salvaguardie e norme transitorie**

**1.** Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014, fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano Operativo. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo.

**2.** Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme. Sono inoltre fatti salvi i piani attuativi di iniziativa privata e i programmi aziendali approvati, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo. 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.

**3.** Restano infine 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 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.

**4.** 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.

**5.** Tutti gli interventi dovranno comunque contribuire ad innalzare la qualità degli insediamenti e del territorio rurale ed alla tutela delle risorse del territorio attraverso:

- un corretto rapporto con la struttura del tessuto urbano e con il patrimonio edilizio esistente,

- il raccordo con i caratteri del paesaggio agrario e naturale;

- un orientamento che favorisca l'ottimizzazione delle caratteristiche climatiche del luogo al fine del risparmio energetico:

- la fruibilità degli spazi pubblici e collettivi;

- la progettazione del verde e dei collegamenti pedonali.

#### **Art. 6 – Raccordo con il Regolamento Edilizio**

**1.** Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali in materia urbanistico-edilizia, integrano le presenti norme e i relativi allegati, fermo restando che comunque, in caso di contrasto o difformità, prevarrà la disciplina introdotta dal Piano Operativo.

**2.** Fermo restando quanto stabilito dalla disciplina vigente in materia, specifica normativa sarà elaborata nella stesura del nuovo Regolamento Edilizio, che, ai sensi della normativa regionale, detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza e persegue gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico in coerenza con il Titolo VIII, Capo I, della L.R. 65/2014.

**3.** In particolare il RE dovrà prevedere specifica normativa relativa alle forme d’incentivo economico al fine di favorire l’applicazione di tecnologie atte a garantire il risparmio energetico negli edifici e/o relative all’applicazione di tecniche e modalità costruttive particolari riferibili all’edilizia sostenibile, così come definita all’art. 218 della LR 65/2014.

## **Titolo II – Usi del territorio**

#### **Art. 7 - 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 Titolo e quelle dei Titoli VI e VIII 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 ineditati.

**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:

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

**3.** Le destinazioni d’uso ammesse dal PO fanno riferimento alla parte di territorio urbanizzato di appartenenza dell’immobile o dell’unità immobiliare di cui ai successivi Titoli VI e VIII per quanto riguarda il territorio rurale. Quando nelle Tavole del PO in scala 1:2.000 – Disciplina del territorio urbanizzato, oltre al riferimento all’ambito di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica funzione o sua articolazione (posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce), questa deve essere intesa come funzione ammessa in via esclusiva.

#### **Art. 8 - Destinazione d’uso attuale**

**1.** La destinazione d’uso attuale è definita con le procedure della Legge Regionale n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni.

**2.** Per destinazione d'uso in atto di un immobile s'intende:

- l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, o altro titolo abilitativo, rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;
- nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima dell'entrata in vigore delle presenti norme;
- in assenza della suddetta documentazione, l'utilizzazione effettiva in corso al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, comprovabile da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

**3.** La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere sempre indicata nei piani attuativi e nei progetti edilizi. Nel caso che l'uso attuale di un edificio contrasti con le previsioni del presente Piano Operativo sono ammessi, oltre a quelli rivolti al suo adeguamento allo stesso, gli interventi sempre ammessi sul patrimonio edilizio esistente, di cui al successivo art. 21.

### **Art. 9 - Mutamento della destinazione d'uso**

**1.** Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso rilevanti, con riferimento alla superficie utile prevalente, i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie principali, che poi verranno articolate al loro interno nei successivi articoli:

- a. Residenziale, comprensiva dei negozi di vicinato,
- b. attività industriali ed artigianali,
- c. attività commerciali all'ingrosso e depositi,
- d. attività commerciali al dettaglio,
- e. attività turistico-ricettive,
- f. attività direzionali e di servizio private,
- g. attività agricole,
- h. attrezzature di servizio pubbliche.

Nelle destinazioni d'uso sopra indicate debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa, le attività complementari - benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie - strettamente collegate allo svolgimento dell'attività principale e pertanto anche gli spazi accessori a esse collegate e/o correlate.

**3.** In generale, quando non diversamente specificato, è sempre consentito il passaggio dall'una all'altra attività all'interno dell'articolazione di ciascuna destinazione d'uso principale, mentre sono considerati mutamenti rilevanti della destinazione d'uso e quindi soggetti alle specifiche prescrizioni delle presenti Norme, i passaggi dall'una all'altra delle categorie principali di cui al comma 1, con le seguenti eccezioni:

- a) esclusivamente al piano terra degli edifici e purché non raggiungano la superficie utile prevalente del fabbricato, sono equiparate alle attività commerciali al dettaglio e quindi ritenute compatibili con la stessa destinazione d'uso:
  - attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale;
  - artigianato di servizio e artigianato di produzione di beni artistici (Is), di cui al successivo art. 11;

- le farmacie;

b) sono equiparati alle attività direzionali e quindi ritenuti compatibili con la stessa destinazione d'uso i servizi privati costituiti da poliambulatori, ambulatori medici e veterinari e i servizi per il turismo e lo svago in genere.

4. 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. 10 - 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, *residence*, 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 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. 11 - Attività industriali ed artigianali**

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

- la · attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, 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);

- Is · artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici; sono di servizio se connessi alla cura delle persone e le abitazioni o ad altri servizi (ad es. 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 (ad esempio pasticcerie, rosticcerie, pizza al taglio), edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.); sono di produzione di beni artistici se connesse a realizzazioni di opere di valore estetico (ad es. 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 possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali o l'abbigliamento su misura;

2. La localizzazione di nuove industrie a rischio d'incidente rilevante non è ammessa su tutto il territorio comunale.

3. La localizzazione di industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe all'interno dei centri abitati è ammessa solo a condizione che siano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento atmosferico.

### **Art. 12 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi**

1. La destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande, oppure in attività di magazzino o deposito, cioè 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.

2. Sono compatibili con tali destinazioni e dunque ad esse assimilate ai fini della disciplina degli usi:

- le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio;
- gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, come definiti dall'art. 27 della L.R. 62/2018.

### **Art. 13 - Attività commerciali al dettaglio**

1. La destinazione d'uso per attività commerciali al dettaglio comprende le attrezzature commerciali quali gli esercizi di vicinato e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati al dettaglio (Cd), attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili), impianti per la distribuzione di carburanti (Cc), attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come definite all'art. 21 bis della L.R. 28/2005. Rientrano nelle attività commerciali al dettaglio le attività di commercializzazione dei prodotti agricoli legati alle attività produttive agricole (Cda)

2. Sono attività commerciali di vendita della stampa quotidiana e periodica le attività definite e disciplinate al Capo IV del Titolo II della L.R. 28/2005 e s.m.i. che possono essere esercitate in punti di vendita sia esclusivi che non esclusivi.

3. L'insediamento di nuove attività commerciali o di quelle ad esse equiparate dalla disciplina degli usi del P.O. dovrà rispettare le condizioni e le dotazioni minime previste in relazione alle tipologie come disciplinate dalle presenti Norme.

### **Art. 14 - Attività turistico-ricettive**

1. La destinazione d'uso per attività turistico-ricettive comprende:

- Tr · alberghi, strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;
- Tc · campeggi.

2. Le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità comprendono bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, se inseriti all'interno del complesso degli immobili.

### **Art. 15 - Attività direzionali e di servizio private**

1. La destinazione d'uso per attività direzionali e di servizio comprende uffici privati in genere, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, assicurazioni, agenzie immobiliari e sedi di associazioni, anche di categoria, studi professionali e altre forme assimilabili (poliambulatori, ambulatori medici e veterinari, centri fitness, istituti di bellezza e palestre private e i servizi per lo spettacolo, il turismo e lo svago in genere. Rientrano nelle attività direzionale e servizi privati anche i maneggi (Dm).

2. Comprende inoltre gli usi riportati al successivo art. 17 quando non si tratti di attrezzature pubbliche o di uso pubblico e quando non si rientri nel caso di cui al comma 2 dello stesso articolo.

### **Art. 16 - Attività agricole**

1. La destinazione d'uso per attività agricole 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.

2. Sono considerati fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, le costruzioni:

- ricadenti in zona agricola e che non sono accatastate al nuovo catasto urbano prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/ 1979;
- che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo;
- che risultino patrimonio di aziende agricole, anche realizzate a seguito di Programma Aziendale.

### **Art. 17 - Attrezzature di servizio pubbliche**

1. La destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche (S) comprende:

- Su · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, poste, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
- Sb · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
- Sh · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- Sd · servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni);
- Ss · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo della struttura;
- Sr · servizi per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi); i servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto in genere nonché le funzioni a questi connesse, quali abitazioni per il clero, oratori e locali parrocchiali. Nei locali annessi ai Servizi per il culto, qualora ne posseggano i requisiti, possono essere svolte attività ricreative, culturali, artistiche e di artigianato artistico e realizzate abitazioni per l'ospitalità e l'accoglienza;
- Sc · servizi cimiteriali; nelle aree pubbliche 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;
- St · 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, edifici anonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- Sf · 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 (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi (Ss);

- Sa · impianti sportivi all'aperto; 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 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 ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;

- Sv · parchi e giardini pubblici o di uso pubblico; 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;

- Svt · parchi territoriali; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;

- So · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente;

- Sz · 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 e servizi igienici;

- Sp · parcheggi pubblici a raso.

**2.** Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche 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, pur non rientrando fra quelle computate ai fini del calcolo degli standard urbanistici. Sono ammesse le seguenti attività, anche gestite da privati, di interesse pubblico e/o collettivo:

- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali;

- centri e/o attrezzature sociali;

- 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.

**4.** Il passaggio dall'una all'altra delle precedenti articolazioni interne alla destinazione d'uso S, ove tale destinazione d'uso esclusiva sia individuata nelle Tavole di P.O., è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo nei seguenti casi:

- da servizi culturali (Sd) a servizi sociali e ricreativi (Ss) e viceversa;
- da servizi tecnici (St) a servizi amministrativi (Su), servizi culturali (Sd), servizi sociali e ricreativi (Ss), servizi sportivi coperti (Sf).

**5.** Eventuali variazioni della destinazione d'uso vincolante a standard attribuita dal Piano Operativo ad immobili appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato o di enti parastatali, di enti pubblici economici di interesse statale, della Regione, di enti o aziende dipendenti dalla Regione, della Provincia, di enti o aziende dipendenti dalla Provincia, possono essere apportate solamente previa intesa con il soggetto proprietario.

**6.** Negli spazi destinati a parchi e giardini pubblici, a piazze ed a parcheggi sono ammessi costruzioni e manufatti funzionali allo svolgimento delle attività di fruizione collettiva e del tempo libero, ad un solo piano fuori terra, limitando comunque al massimo la riduzione delle superfici libere esistenti. Negli spazi destinati a parchi e giardini pubblici e a parcheggi è inoltre ammessa la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.).

**7.** Nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per servizi 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.

**8.** In tutte le aree scoperte destinate a servizi sono sempre ammessi le costruzioni ed i manufatti funzionali ai servizi di Protezione Civile.

### **Titolo III – Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

#### **Art. 18 – Tipi d'intervento**

**1.** Il P.O. di Vicchio individua nelle Tavole Sistema insediativo: territorio urbanizzato e nuclei rurali, in scala 1:2000, i tipi d'intervento con i quali regola le opere ammissibili sugli edifici e sugli spazi aperti. I tipi di intervento così definiti stabiliscono il limite massimo dell'intervento edilizio con cui si può modificare il patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente articolazione:

intervento di tipo 1 – t1

intervento di tipo 2 – t2

intervento di tipo 3 – t3

intervento di tipo 4 – t4

intervento di tipo 5 – t5

**2.** Per gli edifici, i complessi edilizi e gli spazi di pertinenza le Tavole del P.O. riportano i tipi d'intervento ammessi nella gestione degli insediamenti esistenti attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'intervento è posizionata in basso a destra rispetto al simbolo a forma di croce), con riferimento alla parte di territorio urbanizzato di appartenenza ed in relazione all'eventuale pregio o valore storico-documentale attribuiti dal piano. Gli interventi di trasformazione degli assetti

insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono individuati da apposita perimetrazione e sigla, che rinvia alla specifica disciplina contenuta nel Titolo VI delle presenti Norme.

**3.** Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati ad attività e attrezzature di servizio pubbliche, sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai limiti di intervento eventualmente definiti dal presente P.O., si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte.

**4.** Ai fini delle presenti Norme, l'ammissibilità di un tipo d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, comporta l'ammissibilità degli interventi di minore entità che lo precedono nell'articolato che segue. Le tecniche del restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio per il tipo d'intervento t2 sono comunque da osservare anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici per i quali il P.O. indica gli interventi di tipo 1 e 2, ovvero t1 e t2.

**5.** Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuate in base ai tipi d'intervento attribuiti dal piano, il riferimento alle *categorie di intervento* previste dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.

### **Art. 19 – Disposizioni generali per gli interventi ammessi dal piano**

**1.** Negli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere sempre rispettate le distanze minime fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e quelle tra edifici con interposte strade, come previsto dal DM 1444/68. Per distanza minima tra edifici si intende la lunghezza sul piano orizzontale del segmento più breve che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.). Da tale misurazione sono esclusi gli elementi aggettanti di modesta entità, quali sporti di gronda, cornicioni mensole e simili, in particolare:

- aggetti delle coperture con sporgenza non superiore a m. 1,00;
- pensiline con aggetto non superiore a m. 1,00.

In caso di aggetti superiori la distanza si misura al netto del massimo aggetto escluso.

**2.** Le distanze tra fabbricati potranno essere derogate, oltre che nei casi previsti all'art. 9 del D.M.1444/68, esclusivamente nei seguenti casi:

- quando si intenda costruire in aderenza ad un edificio esistente per una altezza ed una profondità non superiori a quelle dell'edificio esistente;
- fra edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri delle aree assoggettate a Piano attuativo o a Progetto unitario Convenzionato;
- in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio con posizione e ingombro planivolumetrico identici a quelli preesistenti.

**3.** La distanza tra edifici deve essere rispettata anche nel caso di sopraelevazioni. La distanza tra edifici deve essere osservata anche nel caso in cui uno di essi sia stato costruito in difformità da titolo abilitativo o in assenza di esso. Sono comunque fatte salve le distanze tra edifici legittimi esistenti, anche se inferiori a quelle disposte dal presente comma.

4. Ai fini del risparmio energetico, nella riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, non sono da considerare, ai fini della valutazione delle distanze minime tra fabbricati e per i quali valgono sempre le distanze del codice civile, le pareti ventilate, le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili, con funzioni di contenimento energetico, purché con aggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del fabbricato.

5. Negli interventi edilizi le distanze dai confini non devono essere inferiori a 5 m e, comunque, devono essere tali da garantire sempre il rispetto delle distanze tra edifici previste dal DM 1444/68, anche in riferimento ad eventuali future costruzioni.

Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, e negli interventi edilizi che comunque modificano la sagoma esistente, è prescritto il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza. I volumi interrati devono stare alla distanza minima di ml 3.00 dal confine di proprietà.

Sono ammesse distanze dai confini del lotto di pertinenza inferiori a quelle indicate negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, o in quelli di sostituzione edilizia, per i quali risulti opportuno l'adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettati dagli edifici adiacenti.

6. Ferma restando la inderogabilità delle distanze tra gli edifici come sopra descritta, le distanze dai confini possono essere derogate esclusivamente mediante atto pubblico registrato e trascritto con il quale il proprietario del fondo confinante, oltre a concedere tale deroga, si impegna, in caso di eventuali future edificazioni, a rispettare una distanza dal confine di proprietà tale da garantire la distanza tra fabbricati prevista dalla vigente legislazione e dagli strumenti urbanistici. E' consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza solo in aderenza ad un edificio esistente, oppure sulla base di un progetto sottoscritto anche dai soggetti aventi titolo sul lotto confinante.

## **Art. 20 – Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia**

1. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i.:

- non devono comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi (art. 10 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.);
- devono essere destinati a soddisfare esigenze contingenti, quindi non perduranti nel tempo;
- devono avere caratteristiche (dimensionali, strutturali, ecc.) tali da consentire la facile amovibilità ed asportabilità;
- devono essere privi di fondazioni e di allaccio a pubblici servizi (acqua, luce, gas).

2. Fermo restando il rispetto delle eventuali ulteriori condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento alle categorie di intervento oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi, le opere, gli interventi e i manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi così come definiti dal Regolamento regionale nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni di seguito elencate:

a) elementi di arredo da giardino - manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche

e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia;

b) barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi – con ingombro massimo di 2 mq. per ogni unità immobiliare;

c) gazebo o pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento (tende avvolgibili e simili) -; sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio; gazebo o pergolati non possono essere dotate di pareti o altre delimitazioni verticali e non devono avere dimensione superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare ed altezza superiore a 2,70 ml.; l'eventuale sporgenza dalla struttura portante (cornice) non deve essere superiore a 50 cm.; nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche la realizzazione di manufatti di ombreggiamento per la sosta delle auto è consentita nella misura di 5,00x2,50 ml. per ogni camera o appartamento fino ad un massimo di 75 mq.; nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi la realizzazione di manufatti di ombreggiamento per la sosta delle auto è consentita nella misura di 5,00x2,50 ml. per ogni addetto;

d) piccoli depositi per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con superficie lorda massima di 8 mq. per ogni unità immobiliare e altezza massima in gronda di 2,20 ml.; la copertura deve essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata o tegole canadesi; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie massima complessiva di 50 mq.;

e) ricoveri per animali domestici, limitatamente a manufatti realizzati con strutture leggere e semplicemente appoggiati al suolo;

f) pensiline poste sopra le porte di ingresso ed aperture in genere - strutture sporgenti a sbalzo dalla facciata degli edifici, con funzione di deflettore per la pioggia; con sporgenza massima dalla facciata di 1,50 ml. e larghezza non eccedente 50 cm. dai lati dell'apertura; tali strutture, che non possono avere caratteristiche proprie delle costruzioni edilizie, devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e facilmente amovibili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e possono essere coperte con vetro, legno, tegole canadesi o policarbonato trasparente, escludendo comunque la lamiera, la plastica e la vetroresina di tipo ondulato; l'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici per i quali sono previsti gli interventi fino al tipo d'intervento t2;

g) tende solari retraibili - strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile; tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola; le dimensioni di tali installazioni devono essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso; l'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici per i quali sono previsti gli interventi fino al tipo d'intervento t2.

**3. È comunque sempre prescritto:**

- il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004) per opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;
- il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore.

### **Art. 21 – Interventi sempre ammessi nel patrimonio edilizio esistente**

**1.** Nel patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali e le opere di riparazione e conservazione delle strutture e delle finiture, di consolidamento, di ripristino degli elementi architettonici e decorativi alterati, di inserimento e adeguamento di impianti tecnologici, tutte da realizzarsi mediante tecniche e materiali originari o con essi compatibili e nel rispetto degli elementi formali, tipologici e strutturali dell'edificio. Sono altresì sempre ammessi, compatibilmente con il rispetto dei caratteri formali e strutturali degli edifici, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento per le esigenze dei disabili nell'ambito delle volumetrie esistenti.

**2.** Gli interventi di manutenzione non possono alterare i caratteri architettonici e i volumi degli edifici e nel caso di edifici e complessi per i quali il presente piano attribuisce i tipi d'intervento t1, t2 e t3, tali interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali e nel rispetto delle tecniche e dei materiali originari. Per tali edifici, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali della legge e delle presenti disposizioni normative, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal P.O..

**3.** Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono consentiti in tutto il territorio comunale con esclusione degli edifici di particolare valore per i quali il P.O. attribuisce i tipi d'intervento t1, t2 e t3.

**4.** Per tutti gli edifici esistenti, qualsiasi sia il tipo d'intervento indicato dal piano, sono sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Gli interventi di ampliamento per unità immobiliare residenziale, da realizzare in aderenza agli edifici esistenti dovranno essere dimensionati sulla base delle effettive esigenze del paziente; sono comunque fatte salve le disposizioni a tutela dei beni culturali ed ambientali e quelle della normativa vigente sulle distanze dalle strade, dai confini e tra pareti finestrate e tra pareti di edifici antistanti. La domanda per il rilascio del titolo abilitativo dovrà in tali casi essere corredata anche da:

a) certificazione medica attestante la grave disabilità della persona residente nell'edificio oggetto dell'intervento, con l'indicazione delle condizioni necessarie a garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona stessa;

b) dettagliata relazione a firma di progettista abilitato, accompagnata da idonea documentazione grafica, che attesti l'impossibilità tecnica di superare le barriere architettoniche presenti e di adeguare gli spazi dell'edificio esistente alle esigenze della persona affetta da grave disabilità ivi residente;

c) progetto del nuovo volume che evidenzia le soluzioni tecniche adottate per il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona disabile residente ed il rispetto della normativa vigente.

L'intervento dovrà essere garantito con un vincolo di durata ventennale, attraverso una apposita convenzione, registrato e trascritto a spese del richiedente, contenente l'impegno a non modificare la destinazione d'uso, a non frazionare l'immobile ampliato e a non alienare o locare a soggetti non affetti da gravi disabilità.

## **Art. 22 – Tipi d'intervento attribuiti al patrimonio edilizio esistente**

1. Sulla base della schedatura effettuata dal primo PS, il P.O. attribuisce i tipi d'intervento sulla base delle specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione, aggiornati sulla base degli interventi avvenuti in questi anni per gli edifici ed i complessi edilizi esistenti, anche in adeguamento alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 3/2017.

2. I tipi d'intervento sono articolati, secondo i seguenti criteri:

1. Il tipo d'intervento 1 – t1 è riferito agli edifici storici di pregio architettonico, riconosciuti "di notevole valore"; sono gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.lgs. 42/04;
2. Il tipo d'intervento 2 – t2 è riferito agli edifici storici caratterizzati da elementi architettonici di pregio o a edifici e complessi di edifici significativi per la loro tipologia ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico;
3. Il tipo d'intervento 3 – t3 è riferito agli edifici o complessi di valore architettonico minore o con singoli elementi architettonici di pregio, più o meno integri, ma comunque rappresentativi dell'insediamento tradizionale; può riferirsi anche ad edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione;
4. Il tipo d'intervento 4 – t4 è riferito agli edifici o complessi di edifici di recente costruzione e a quelli che pur essendo impianto storico, sono stati alterati in modo tale da non presentare più i caratteri originari;
5. Il tipo d'intervento 5 – t5 è riferito agli edifici o complessi di edifici recenti o alterati; edifici o complessi di edifici eterogenei, edifici produttivi e altri edifici specialistici, da migliorare dal punto di vista prestazionale e paesaggistico.

Il PO non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. Tali edifici e complessi edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso decreto e come tali devono osservare il tipo di intervento 1 – t1.

3. Per l'eventuale nuova attribuzione ad edifici ai quali è stato erroneamente attribuito un tipo di intervento, provvederà l'A.C., attraverso gli uffici competenti, sulla base delle documentazioni presentate dagli interessati, a cui dovrà seguire Delibera di presa d'Atto da parte del Consiglio Comunale.

4. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla che rinvia alla specifica disciplina contenuta nell'Allegato 1 – IC e PA delle presenti Norme.

5. Ad avvenuta realizzazione degli interventi di nuova edificazione previsti dal

presento P.O. e all'ultimazione degli interventi di ricostruzione, di cui al successivo Art. 25 delle presenti Norme, gli edifici saranno da considerare come assoggettati al tipo d'intervento t3.

### **Art. 23 – Interventi di tipo 1 – t1**

1. Il PO individua con la sigla **t1** gli edifici i complessi edilizi tutelati ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004, per i quali gli interventi devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.
2. Per gli edifici di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di restauro, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che comprendono un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero dell'immobile, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali. Tali interventi non si configurano come insieme di opere in sé, ma come specifiche modalità progettuali, tecniche e operative con cui operare sugli edifici di interesse storico-architettonico e documentale.
3. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di adeguamento strutturale.

### **Art. 24 – Interventi di tipo 2 – t2**

1. Gli interventi di tipo t2 sono volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.
2. Per i manufatti ed i complessi edilizi di tipo tradizionale riconosciuti di valore storico-testimoniale per i quali il PO limita gli interventi al tipo t2, sono ammessi:
  - a) la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento al piano terreno;
  - b) il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili, di singoli elementi delle strutture in elevazione, dei collegamenti verticali, dei solai e della copertura;
  - c) il ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni, quando incongrui e la limitata possibilità di introdurre nuovi elementi strutturali e distributivi (solai, soppalchi, scale, ecc.), con conseguente aumento della Superficie utile (SU) o accessoria (SA), che è subordinata dalle seguenti condizioni:
    - che se ne documenti la presenza nell'organismo originario (elementi demoliti) o, in edifici che ne offrono la possibilità, che eventuali nuovi solai, soppalchi e scale siano realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura, preferibilmente riferibili allo stesso tipo edilizio (annesso rustico, fienile, opificio, ecc.) e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in altri materiali moderni, comunque leggeri e non invasivi; il soppalco e le nuove scale dovranno essere fisicamente e formalmente elementi giustapposti e distinti dall'organismo originario, mentre i locali su cui insistono risultare con un'altezza non inferiore a m. 2,40;
    - che l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non modifichi, né interessi travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;
  - d) l'eventuale ripristino di aperture di cui sia dimostrata l'esistenza nell'impianto originario;
  - e) la realizzazione di piccoli lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura stessa, da posizionare sulle falde visivamente meno esposte.

È ammessa la realizzazione di volumi tecnici interrati, con le dimensioni minime previste dalla normativa vigente e sono sempre consentiti eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, realizzato ai fini del risparmio energetico, mentre non sono consentiti gli intonaci a cappotto.

**3.** Per gli elementi costitutivi degli edifici e dei complessi edilizi per i quali il piano indica il tipo d'intervento t2 valgono le seguenti prescrizioni:

a. *strutture orizzontali* - Non dovranno essere modificate le caratteristiche e le tecniche costruttive dei solai interni. In linea generale, allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannafossi aerati purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante formazione di sovrastante pavimentazione adeguata al resto delle finiture, con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento.

b. *strutture verticali* - Non dovrà essere alterato l'assetto delle strutture murarie verticali. La realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non dovrà modificare né interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio; non è ammessa la realizzazione di nuove scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza.

c. *assetto distributivo e tipologico* - La suddivisione dell'organismo edilizio in più unità immobiliari è ammissibile, qualora gli interventi edilizi siano limitati e non comportino alterazioni delle parti comuni, dei prospetti, degli elementi strutturali. Non sono perciò ammesse l'apertura di nuove porte d'ingresso o la realizzazione di nuovi corpi scala, salvo che nei casi di ripristino di assetti preesistenti e di quelli di cui al precedente punto b. Non sono neppure ammessi frazionamenti che compromettano i caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari.

d. *strutture di copertura* - Non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura, nonché la geometria e la quota d'imposta e di colmo, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale (ad esempio doppia orditura lignea e pianelle in cotto). Non sono ammessi terrazze a tasca, abbaini, ecc.. Dovranno essere mantenute e consolidate le gronde esistenti, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale. Dovrà altresì essere mantenuto il tipo di manto esistente, qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo, mentre in caso di presenza di elementi e materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto tradizionale (es. coppi ed embrici).

e. *prospetti* - Gli interventi devono comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto, non sono ammesse nuove aperture, ovvero modifiche a quelle esistenti, salvo la riapertura di vani precedentemente chiusi. Gli interventi potranno altresì prevedere l'adeguamento o la modifica delle aperture realizzate in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario e comunque sulla base di adeguata documentazione storica. Sulle facciate non è ammesso introdurre elementi come logge, scale esterne, porticati, pensiline, tettoie in aderenza, balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio.

f. *elementi decorativi* - Dovranno essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi decorativi esistenti ed ogni altro elemento della facciata che abbia assunto valore storico o ambientale, che faccia parte integrante dell'organismo

edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, grigliati in mattoni, graffiti, targhe, elementi in ferro battuto o ghisa, bugnato di facciata e di spigolo, lesene, tabernacoli, lapidi, decorazioni dipinte, stemmi, rilievi, parapetti, membrature varie, ecc.), anche facendo riferimento a tracce parziali o documentazioni, anche fotografiche, purché attendibili.

g. *intonaci e coloriture esterne* - La finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso; non è permesso asportare o non ripristinare l'intonaco su intere pareti o porzioni di esse, al fine di creare paramenti faccia a vista o "finto rustico" che non facciano parte della tradizione edilizia locale. Per gli intonaci non sono ammesse finiture al quarzo, patinate, spatolate o impropriamente "rustiche".

h. *infissi esterni* - Gli infissi devono essere impostati, di norma, sul filo interno della mazzetta, salvo i casi nei quali siano originariamente presenti soluzioni diverse; per grandi aperture e situazioni architettoniche particolari, è ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato, sempre posti a filo interno della mazzetta, con vetri trasparenti. Non è consentita la chiusura di tettoie, logge e porticati al piano terra, né con pareti, né con infissi, mentre è ammessa l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali chiusi da elementi architettonici comunque assimilabili a superfici parietali, quali "mandolati" o "grigliati" tradizionali in laterizio ed è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti. Sono vietate le ferrature "in stile", le suddivisioni "all'inglese", le controfinestre e le controporte sul filo esterno del muro.

i. *dispositivi di oscuramento* - Nei sistemi di oscuramento degli infissi di tipo tradizionale deve essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie sono ammesse solo se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento, quando facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica; anche nel caso degli infissi in metallo per grandi aperture e mandolati o grigliati, come prima descritti, eventuali sistemi di oscuramento dovranno essere posizionati all'interno. Non sono consentite le serrande avvolgibili e le saracinesche metalliche, fatta eccezione per le aperture dei fondi a piano terra in ambito urbano.

j. *impianti tecnologici* - Gli interventi possono comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare la sagoma esistente, la Superficie Utile Lorda e la quota degli orizzontamenti e della copertura; il rinnovo e l'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) deve avvenire senza alterazione sensibile dei prospetti e delle coperture, adottando i necessari accorgimenti tecnici utili a ridurre l'effetto dell'installazione degli elementi impiantistici; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di particolare visibilità essi dovranno mimetizzarsi con la colorazione delle coperture o delle pareti ed essere collocati su falde o fronti secondari, evitando di impegnare vedute panoramiche; pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti, non dovranno essere installati su falde e fronti principali; l'installazione, ove indispensabile, dovrà essere studiata in modo da non interferire con l'impaginato e la caratterizzazione dei prospetti.

k. *spazi aperti* - Gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, ecc.), devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni,

pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Il rifacimento e la manutenzione degli stessi, deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari. Non sono ammesse suddivisioni degli spazi aperti esterni costituenti pertinenza degli organismi edilizi di origine rurale, sia interni, che esterni all'edificio o al complesso edilizio (giardini, aie, cortili, orti, ecc.). Nuove pavimentazioni sono ammesse su superfici unitarie e regolari, in lastronate tipiche della tradizione locale (con esclusione di mattonelle in cemento, elementi autobloccanti in cemento, massetti di calcestruzzo a vista, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e lastre di pietra irregolari con materiali estranei alla tradizione locale) o in mezzane o sestini, oppure in legno ed altri materiali anche contemporanei, purché compatibili. Gli interventi devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale, tenendo altresì conto delle indicazioni riferite a sottosistemi, tessuti ed ambiti.

*l. manufatti pertinenziali originari* - Eventuali annessi minori pertinenziali originari del complesso edilizio, se di valore storico-testimoniale ad un solo piano, quali locali ricovero addossati o separati dall'edificio principale, stalletti in muratura, tettoie, converse, forni, vasche, pozzi, ecc., devono essere mantenuti o ripristinati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie; se di nessun valore e nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui, possono essere demoliti e ricostruiti come superfici accessorie (SA) a parità di volume e altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40 nel lotto di pertinenza, anche in diversa collocazione, purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenziali.

## **Art. 25 – Interventi di ricostruzione di edifici o parti di edifici**

**1.** Secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia, gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti sono ammissibili in forma di ristrutturazione edilizia laddove si renda possibile l'accertamento della originaria consistenza e configurazione. A tal fine, le unità volumetriche crollate o demolite potranno essere ripristinate esclusivamente quando, pur presentandosi gravemente degradate, possano considerarsi visivamente riconoscibili e misurabili in loco, con riferimento sia all'andamento ed all'altezza dei muri perimetrali, che alla esatta posizione della copertura.

**2.** Il progetto per l'esecuzione delle opere di ricostruzione dovrà contenere una apposita relazione, redatta a firma di tecnico abilitato, con la quale sia accertata, dimostrata e dichiarata la consistenza del manufatto che si intende ricostruire. Mediante approfondita analisi storico tipologica dovranno poi essere ricostruiti, con l'ausilio di tutto il materiale analitico, grafico e fotografico all'uopo reperibile ed in maniera congruente, sia con le murature ancora esistenti, che con la documentazione amministrativa e catastale sopra citata, la configurazione ed i caratteri architettonici da rispettare nel ripristino filologico del manufatto.

**3.** Nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, l'intervento di ricostruzione di un edificio crollato, o parte di esso, sarà effettivamente realizzabile se, con la ricostruzione stessa, non vengano meno i requisiti igienico sanitari degli edifici, fatta eccezione per i casi di deroga delle distanze espressamente previsti da normativa regionale e nazionale.

## **Art. 26 – Intervento di 3 – t3**

**1.** Allo scopo di salvaguardare il valore storico-testimoniale ed eventuali elementi architettonici e decorativi di rilievo, oppure per edifici di tipo tradizionale o ad essi assimilabili, seppur alterati, ma compatibili con il contesto, oltre che per gli edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente piano, il tipo d'intervento t3 consente la riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e delle singole unità immobiliari, con limitate modifiche a singoli elementi del sistema strutturale, eseguite nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio originario, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, quando presenti, delle caratteristiche tipologiche e delle configurazioni volumetriche esistenti e che in ogni caso non comportino:

- alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni, se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti;

- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali; è ammessa la sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote diverse da quelle originarie, tali da non produrre cambiamenti nei prospetti e unicamente a condizione che non siano presenti elementi di pregio meritevoli di tutela (volte, marcapiani, mensole, ecc.);

- l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico.

**2.** Per gli edifici per i quali il PO ammette il tipo di intervento t3 si dovrà altresì:

- tutelare i prospetti di carattere unitario e compiuto, per i quali sono da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti, anche nel caso di interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi; nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti saranno consentite se verranno salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni e moduli di partitura analoghi a quelli dello stesso edificio o agli edifici di interesse storico-testimoniale dello stesso contesto di riferimento esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare o irregolare, per consentire l'abitabilità di uno o più locali originariamente non adibiti a residenza, raggiungere i requisiti minimi di abitabilità di locali già adibiti a residenza, rispettare requisiti per lo svolgimento di attività compatibili con la riqualificazione dei manufatti originari e diverse dalla residenza; tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari ed in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori della residenza. Esclusivamente nel caso di fronti e prospetti privi di carattere unitario e compiuto, modifiche al sistema delle aperture saranno realizzabili, fermo restando il rispetto delle indicazioni precedenti, anche in conseguenza di interventi di frazionamento delle originarie unità immobiliari;

- tutelare le caratteristiche degli spazi aperti e per questo nelle pavimentazioni di nuova realizzazione si dovranno impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto e non realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza originariamente unitarie.

**3.** Il tipo d'intervento t3, oltre a quanto previsto per i precedenti tipi d'intervento, può comportare anche:

- la variazione della quota di calpestio del piano terra per conseguire la destinazione d'uso ammessa;
- laddove se ne verifichi la possibilità e comunque senza comportare modifiche ai prospetti, sono altresì consentiti nuovi solai e relativi collegamenti verticali; la realizzazione di soppalchi e di eventuali nuovi orizzontamenti, così come di nuove strutture di collegamento verticale interne, è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, anche contemporanee, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue, così come disciplinato al precedente art. 24, comma 2, lett. c);
- limitate modifiche dell'aspetto esteriore degli edifici, a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo equilibrato e pienamente riconducibile ai caratteri formali, tipologici e strutturali dell'edificio interessato dall'intervento, così come indicato al precedente comma 2;
- rialzamento del piano di posa della copertura con formazione di cordolo perimetrale fino ad un massimo di cm. 30 ove questo sia necessario per motivi strutturali e non comporti alterazioni sostanziali di allineamenti, decorazioni, cornici ecc., provvedendosi al mascheramento del cordolo stesso secondo le soluzioni del paramento esterno e dove il cordolo non sia stato già realizzato con precedenti interventi autorizzativi;
- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) all'interno dei centri abitati;
- la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;
- la fedele ricostruzione di edifici crollati per cause di forza maggiore, entro dieci anni dall'evento calamitoso;
- all'interno delle aree urbane, la realizzazione nel lotto di pertinenza di nuove autorimesse pertinenziali interrato;
- gli interventi pertinenziali, di cui all'art. 29 delle presenti norme.

**4.** Per la finitura esterna dei paramenti murari e dei serramenti esterni, negli edifici per i quali è ammesso il tipo d'intervento t3, sono consentite esclusivamente modalità di intervento che mantengano il valore ambientale della configurazione attuale o che tendano a ripristinare la originaria configurazione, mediante utilizzo di elementi, tecniche e materiali appropriati. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari è consentito esclusivamente per caratterizzare le aperture dei locali al piano terra destinati ad attività terziarie, a condizione che tali tecniche e materiali risultino compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio e del contesto urbano in cui si collocano.

**5.** Nelle parti che il PO definisce come *sub sistema della città in addizione* gli interventi di tipo t3 hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione. Per questo gli interventi ammissibili sono limitati alle sole modifiche interne degli edifici, anche con aumento delle unità immobiliari, ma con il divieto di modificazione dei principi compositivi (quali aperture o modificazione delle finestre, degli accessi, dei balconi) e decorativi. È vietato altresì la modificazione delle coperture, la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici e la modifica o sopraelevazione della gronda. Le eventuali ristrutturazioni volte a cambiare i suddetti elementi e comunque sempre rispettando la sagoma esistente, dovranno avvenire attraverso un progetto unitario che comprenda tutto l'edificio e all'interno delle stesse

quantità esistenti, per quanto riguarda le SE complessive.

**6.** Negli edifici per i quali gli interventi sono limitati al tipo t3 è ammessa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari e delle distanze minime di legge.

**7.** Esclusivamente per gli edifici che non risultano *di valore paesaggistico o testimoniale* o per quelli che non siano stati interessati dagli ampliamenti previsti dal precedente Regolamento Urbanistico, approvato con D.C.C. n. 45 del 06.04.2007, si potranno realizzare addizioni volumetriche in aderenza all'edificio principale, verso spazi liberi pertinenziali fino ad un massimo del 15% della Superficie edificata o edificabile (SE), per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente P.O. e sempre che sia mantenuta almeno il 25% della superficie fondiaria permeabile; tali interventi devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto dell'ampliamento, finalizzandoli anche alla migliore sistemazione degli spazi liberi pertinenziali e all'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto.

Tali addizioni volumetriche devono pertanto uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei sub sistemi di appartenenza, in particolare:

i. per gli edifici posti nel territorio rurale, seguire la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio, riferendosi agli organismi tradizionali o tipicizzati, oppure proporre un linguaggio contemporaneo, con materiali innovativi che sappiano integrarsi in quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza con il contesto rurale, finalizzando l'intervento a riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità;

ii. per gli edifici posti all'interno del territorio urbanizzato, mantenere un'adeguata omogeneità rispetto alla posizione ed agli allineamenti delle costruzioni all'interno del lotto in relazione con il tessuto esistente; gli interventi dovranno porre attenzione alla relazione con la viabilità, nei sistemi di recinzione e nella sistemazione delle pertinenze.

L'altezza massima (Hmax) di tali addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

**8.** Esclusivamente per gli edifici e manufatti non residenziali per i quali il piano indica il tipo d'intervento t3 costituiti da tettoie o parate in avanzato stato di degrado statico e strutturale, ai fini di un loro adeguamento, sono consentiti anche gli interventi di demolizione con ricostruzione fedele.

#### **Art. 27 – Interventi di tipo 4 – t4**

**1.** Il tipo d'intervento t4 consente la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali e, alle condizioni di cui al successivo comma 3, ampliamenti volumetrici all'esterno della sagoma esistente verso spazi liberi pertinenziali.

**2.** In aggiunta a quanto previsto dal tipo t3 l'intervento di tipo t4 può comportare:

- consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale;
- modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, compreso le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di tecnologie diverse da quelle esistenti;
- modifiche ai collegamenti verticali;
- lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo

involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale;

- la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, purché prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e limitate al superamento di un solo piano di dislivello, oltre che di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;

- modifiche dei prospetti e della sagoma dell'edificio, a seguito delle addizioni realizzabili alle condizioni di cui al precedente art. 26, comma 7;

- la demolizione con ricostruzione dell'intero edificio nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio, pertanto la ricostruzione potrà anche essere realizzata con materiali e tecniche costruttive diverse dall'edificio demolito;

**3.** Esclusivamente per gli edifici che non siano stati interessati dagli ampliamenti previsti dal precedente Regolamento Urbanistico, approvato con D.C.C. n. 45 del 06.04.2007, si potranno realizzare addizioni volumetriche in aderenza all'edificio principale, fino al raggiungimento di massimo 30 mq di Superficie edificata o edificabile (SE), per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente PO e sempre che sia mantenuta almeno il 25% della superficie fondiaria permeabile; tali interventi devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto dell'ampliamento, finalizzandoli anche alla migliore sistemazione degli spazi liberi pertinenziali, la riqualificazione dei fronti e all'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto. tali ampliamenti sono comunque esclusi per gli edifici residenziali in linea e per gli edifici unitari a schiera.

Gli ampliamenti in aderenza devono pertanto uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei sub sistemi di appartenenza, in particolare:

i. per gli edifici posti nel territorio rurale, seguire la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio, riferendosi agli organismi tradizionali o tipicizzati, oppure proporre un linguaggio contemporaneo, con materiali innovativi che sappiano integrarsi in quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza con il contesto rurale, finalizzando l'intervento a riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità;

ii. per gli edifici posti all'interno del territorio urbanizzato, mantenere un'adeguata omogeneità rispetto alla posizione ed agli allineamenti delle costruzioni all'interno del lotto in relazione con il tessuto esistente.

### **Art. 28 – Interventi di tipo 5 – t5**

**1.** Negli interventi di tipo t5, oltre agli interventi ammessi con il tipo d'intervento t4, sono consentiti gli interventi di addizione volumetrica consistenti nella sopraelevazione del fabbricato e quelli di sostituzione edilizia. Sono interventi di sostituzione edilizia quelli che comportano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e, quando non diversamente specificato, diversa destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

**2.** Per gli edifici residenziali per i quali il P.O. indica il tipo di intervento t5, sono consentiti i seguenti interventi di addizione volumetrica all'esterno della sagoma esistente:

a) la sopraelevazione del fabbricato, ammessa per tutte le tipologie edilizie residenziali, fino ad un massimo di 0,80 ml, per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari:

- a ml 2,70, al fine di renderlo abitabile;

- a ml. 2,40 al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio, non modifichino la tipologia della copertura e che l'intervento sia realizzato contemporaneamente in ogni sua parte. In particolare, per le case bi-familiari e gli altri organismi edilizi con tipologia a terra-tetto, l'intervento è subordinato ad un progetto che coinvolga tutte le proprietà in modo da non creare discontinuità della copertura.

b) all'interno del territorio urbanizzato, per gli edifici ad un solo piano abitabile fuori terra, al fine di allineare la gronda dello stesso agli edifici contigui, la sopraelevazione di un nuovo piano abitabile, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'intervento deve essere limitato all'edificio principale, senza interessare i volumi secondari e non deve comportare l'aumento della superficie coperta;

- l'intervento può comportare la formazione di una sola unità immobiliare aggiuntiva.

Gli interventi di addizione volumetrica di cui alle precedenti lettere a) e b) e quelli di cui ai precedenti articoli 26 e 27 sono tra loro alternativi e non cumulabili.

**3.** Per gli edifici residenziali per i quali il PO indica il tipo di intervento t5, in alternativa agli interventi di addizione volumetrica di cui al precedente comma, sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia con incremento del volume fino ad un massimo del 30% di quello originario riferita all'edificio principale, purché sia garantito:

- l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere almeno una classe energetica superiore a quella obbligatoria per legge;

- il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico, in particolare:

i. qualora l'intervento si applichi a edifici in territorio aperto, esso è accompagnato da apposite elaborazioni che dimostrino il miglioramento non solo dell'organismo edilizio in senso architettonico e prestazionale (risparmio energetico e sostenibilità edilizia), ma anche con il contesto paesaggistico, verificato da e verso il nuovo edificio; gli interventi devono essere attentamente studiati nelle loro volumetrie in riferimento alle visuali panoramiche in cui essi sono presenti e alle possibili viste dalle strade pubbliche. I nuovi edifici dovranno essere localizzati nel rispetto del modello insediativo rurale consolidato, desumibile per analogia da quanto disciplinato al successivo Art. 70 - Criteri insediativi e caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici rurali, evitando in ogni caso l'uso di componenti "vernacolari", quali archi non portanti e finiture "finto rustico", prendendo a riferimento semmai quanto disciplinato all'art. 24, comma 3, punto g, per intonaci e coloriture esistenti; in alternativa, l'eventuale ricorso a linguaggi e materiali innovativi deve saper dialogare con forme, colori e materiali propri del territorio rurale e con i caratteri specifici del paesaggio, adottando soluzioni tecnico costruttive riferibili all'edilizia sostenibile, anche facendo riferimento alle linee guida sull'edilizia in legno della Regione Toscana;

ii. qualora l'intervento si applichi a edifici in territorio urbanizzato, esso dovrà mantenere un'adeguata omogeneità rispetto alla posizione, agli allineamenti ed alle altezze delle costruzioni del tessuto di appartenenza ed alle caratterizzazioni urbane del sub sistema; gli interventi dovranno porre attenzione alla relazione con la viabilità, nei sistemi di recinzione e nella sistemazione delle pertinenze.

**4.** Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi per i quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo t5 è ammessa l'addizione volumetrica con altezze uguali a quella esistente fino ad un massimo del 20% entro un Rapporto di Copertura massimo complessivo risultante del 60%; in alternativa all'addizione volumetrica sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia, con incremento volumetrico del 30%, finalizzata all'innalzamento delle qualità architettoniche e prestazionali dell'edificio, il raggiungimento di un'altezza massima di 10,00 ml. e di un Rapporto di Copertura massimo complessivo massimo del 60%. È altresì consentita la realizzazione di tettoie, anche in aderenza all'edificio principale, di qualsiasi materiale, purché sempre entro il limite di un Rapporto di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60% e di un'altezza massima di 10,00 ml.

**5.** Gli interventi di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia sono tra loro alternativi e non cumulabili.

#### **Art. 29 – Interventi pertinenziali**

**1.** Sono interventi pertinenziali ai sensi delle vigenti norme quelli che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale, compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo, ovvero quelli che non hanno attribuito un tipo di intervento specifico nelle tavole del P.O., facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi che mantengono la destinazione d'uso accessoria, comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

**2.** Per pertinenze del patrimonio edilizio si intendono costruzioni accessorie, ossia opere o manufatti a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, non suscettibili di utilizzo autonomo e da considerarsi parte integrante dell'edificio stesso, pertanto non determinano incremento del carico urbanistico e non possono avere uso commerciale disgiunto, salvo specifiche di legge.

**3.** Per gli edifici residenziali per i quali il P.O. indica i tipi di intervento t3, t4 e t5 sono consentiti i seguenti interventi pertinenziali, nei limiti stabiliti al comma 1 e che devono comunque realizzati separati dall'edificio principale:

- autorimesse pertinenziali;

- cantine e volumi accessori in genere, che comportino la realizzazione di una nuova volumetria;

**4.** Gli interventi pertinenziali di cui al presente articolo devono avere forma e struttura edilizia coerente con la funzione assoluta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento. Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione o visivamente poco esposta, evitando di impegnare vedute panoramiche.

### **Art. 30 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consistono in un insieme sistematico di opere rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre soggetti alla preventiva approvazione di un piano attuativo (PA).

### **Art. 31 - Strumenti di attuazione**

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:

- interventi diretti;
- progetti unitari convenzionati (IC), previa stipula di convenzione;
- Piani Attuativi (PA), di iniziativa pubblica e/o privata e altri piani e programmi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- opere pubbliche, secondo la relativa normativa vigente in materia.

2. Il Piano Operativo si attua attraverso progetti unitari convenzionati o Piani Attuativi dove previsto dalle presenti Norme o su richiesta dell'Amministrazione Comunale per la rilevanza degli interventi o per l'opportunità di inquadrarli o coordinarli in un contesto ampio.

3. Nelle aree destinate ad attrezzature di servizio pubbliche il P.O. si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti, per l'area e il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. In tali aree gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc. o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività.

### **Art. 32 - Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi**

1. La realizzazione di parcheggi ad uso privato pertinenziali, nella misura minima di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume, è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

- a) *interventi di nuova edificazione;*
- b) *addizioni volumetriche* di edifici esistenti, comportanti incremento di volume e di superficie edificata o edificabile (SE);
- c) *interventi di demolizione con ricostruzione o sostituzione edilizia* degli edifici esistenti;
- d) *interventi di ristrutturazione urbanistica;*

2. La realizzazione di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, legate da vincolo pertinenziale all'edificio tramite atto d'obbligo, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, deve rispettare i seguenti rapporti minimi:

- per la *nuova edificazione*, la *ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o la sostituzione edilizia* e la *ristrutturazione urbanistica*, in misura non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE;

- per la *ristrutturazione edilizia* con incremento di SE nella misura non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE aggiunta e comunque nella misura minima di un posto auto ogni 30 mq. di SE;

**3.** Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente i nuovi posti auto potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio privato esistenti, nel caso in cui queste abbiano una superficie maggiore di quella richiesta in rapporto alla SE considerata.

Nel caso in cui non sia possibile realizzare i parcheggi privati nell'area di pertinenza dell'edificio i nuovi spazi per la sosta possono essere reperiti anche in altre aree, entro un raggio di 150 ml. dall'edificio interessato dal progetto.

## PARTE SECONDA – Limiti d'uso delle risorse

### Titolo IV – Vincoli e tutela delle risorse

#### Art. 33 – Il vincolo idrogeologico

1. Sono sottoposte a vincolo idrogeologico le aree individuate ai sensi del R.D. n° 3267 del 30.12.1923 e quelle ritenute boscate ai sensi della L.R. 39/2000, anche se non comprese nella perimetrazione del suddetto R.D. (art. 37 e 38, L.R. 39/2000).
2. Gli interventi su dette aree sono regolati dal R.D. n° 3267 del 30.12.1923, dalla L.R. 39/00 e relativo REGOLAMENTO FORESTALE REGIONALE dell'8 agosto 2003, n. 48 (48/R).
3. Ogni intervento di trasformazione di queste aree che preveda interventi sul suolo eccedenti le normali pratiche agrarie è soggetto al nulla osta secondo le procedure dettate dalla Legge Forestale e dai suoi regolamenti di attuazione.

#### Art. 34 – Gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico

1. Sono sottoposti a tutela paesaggistica gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del Codice, le parti del territorio comunale oggetto di specifico provvedimento di vincolo, ovvero:

*Località Vespignano ed adiacenze, site nel Comune di Vicchio*

9048103 – 90112 D.M. 20/06/1969 G.U. n° 181-1969

*Zona sita tra i comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio in provincia di Firenze*

9048359 – 95011 D.M. 18/05/1999 G.U. n° 217-1999

2. Le trasformazioni ammissibili devono essere coerenti con la disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, di cui alle *Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico*, elaborato 3B, Sezione 4, articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso del PIT-PPR.

#### Art. 35 – Le aree tutelate per legge

1. Sono aree tutelate per legge quelle definite all'art. 142, comma 1, del D.lgs. 42/2004 (Codice), e sono quindi assoggettate alle discipline di cui all'Allegato 8B del P.I.T./P.P.R. e sottoposte a tutela paesaggistica. Nei commi che seguono sono elencate le aree tutelate per legge che interessano di Comune di Vicchio.
2. Nel caso di **fiumi, torrenti e corsi d'acqua** iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna, si devono osservare le discipline di cui all'art. 8 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.
3. Nel caso di **territori coperti da foreste e da boschi**, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.lgs. 227/ 2001, si devono osservare le discipline di cui all'art. 12 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.
4. Nel caso di **territori contermini ai laghi**, compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi, si devono osservare le discipline di cui all'art. 7 dell'Allegato 8B del PIT-PPR. Il lago di

Montelleri, nel Capoluogo, pur essendo un bacino artificiale presenta valenza paesaggistica e ricade nei casi di cui all'art. 142, comma 1, lett. b) del Codice.

**5.** Nel caso di **zone di interesse archeologico**, si devono osservare discipline di cui all'art. 15 dell'Allegato 8B del PIT-PPR. Il bene archeologico di Poggio di Colla, "*cinta muraria e resti di un centro abitato etrusco*", presentando anche valenza paesaggistica è individuato quale zona di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m) del Codice.

### **Art. 36 – I beni archeologici e beni architettonici**

**1.** Le TAVV. 4 del P.O., in scala 1:15.000, individuano con il proprio codice identificativo, gli edifici e complessi edilizi vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/2004 ed il bene archeologico di Poggio di Colla, "*cinta muraria e resti di un centro abitato etrusco*".

**2.** Gli interventi consentiti sui beni architettonici assoggettati alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004, sono esclusivamente gli interventi previsti all'art. 29 dello stesso decreto. Per l'approvazione di tali interventi dovranno essere acquisiti tutti i pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque denominati a termini di legge.

**3.** Il P.O. non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. Tali edifici e complessi edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso decreto.

**4.** Per il bene archeologico di Poggio di Colla, All. I - 63 "*cinta muraria e resti di un centro abitato etrusco*", sottoposto alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.

### **Art. 37 – Aree tartufigene**

**1.** Le aree di effettiva produzione dei tartufi (c.d. aree tartufigene) rappresentano ecosistemi di pregio e per questo sono tutelate dalla Legge Forestale e dal suo Regolamento di attuazione.

**2.** Il Comune, ai sensi del combinato disposto dal Regolamento Forestale e dal P.T.C.P. di Firenze, recepisce da quest'ultimo la mappatura delle aree tartufigene e ne dispone la tutela ai sensi di legge.

### **Art. 38 - Aree estrattive**

**1.** Le aree perimetrate nelle tavole 4 del P.O. in scala 1:15.000, corrispondono agli ambiti individuati come "*risorsa*", "*giacimento*" e "*cave e bacini*" dal P.R.A.E. vigente all'adozione del P.O. e agli ambiti già oggetto di autorizzazione alla stessa data.

**2.** All'interno di tali aree è ammessa l'attività di cava nel rispetto degli obblighi e degli adempimenti previsti dalla L.R. n. 35/2015 "*Disposizioni in materia di cave*" e, fatte salve le indicazioni e prescrizioni di cui agli artt. 6, 7, 8,9, 10 e 11 del P.A.E.R.. All'interno dello stesso bacino estrattivo è ammesso il rilascio di più autorizzazioni alla coltivazione di singole aree di cava, all'interno della quale non potranno essere rilasciate contemporaneamente autorizzazioni su più lotti.

**3.** Al termine della coltivazione e del successivo recupero ambientale e messa in sicurezza l'area estrattiva, compatibilmente con le caratteristiche geomorfologiche del sito, potrà essere prioritariamente impiegata per attività di produzione agricola.

### **Art. 39 - Fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua**

1. Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, fatte salve le ulteriori competenze in materia del Genio Civile Valdarno centrale e tutela dell'acqua e degli altri Enti preposti.

2. Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto pari a un minimo di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, nel caso di corsi d'acqua non arginati, dal ciglio di sponda.

3. La fascia di rispetto, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale, assicura la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche facilitandone le operazioni di manutenzione.

4. All'interno della fascia di rispetto, che comprende anche le sponde interne e l'alveo:

- è vietato qualsiasi tipo di edificazione, comprese le recinzioni; sono consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature fisse;

- è vietato ogni tipo di impianto tecnologico, salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e al trattamento delle acque reflue, nonché le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e/o ippici e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;

- sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;

- è vietata qualunque nuova coltivazione, anche per orti o allevamenti animali;

- è vietata ogni immissione di reflui non depurati, mentre sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (quale la pulizia dell'alveo).

5. In tutti i casi in cui sia prevista la demolizione con ricostruzione di edifici posti a distanza inferiore di ml. 10,00 dai corsi d'acqua, si prescrive la collocazione al di fuori nella successiva ricostruzione, ai sensi del R.D. 523/1904. Gli scarichi esistenti ed in uso dovranno uniformarsi alla disposizione di cui al precedente comma 4.

### **Art. 40 - Pozzi**

1. In corrispondenza dei pozzi, sorgenti e punti di presa per approvvigionamento idrico destinato al consumo umano, per erogazione a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, sono istituite la zona di tutela assoluta e quella di rispetto per un raggio di 200 ml. dal punto di captazione, così come indicato nella Tavola QC08.

2. Fatto salvo quanto previsto dai regolamenti regionali (D.P.G.R. n. 50/R/2015, D.P.G.R. n. 51/R/2015 e D.P.G.R. n. 61/R/2016), i pozzi per il prelievo delle acque di

falda dovranno essere ubicati possibilmente a monte delle abitazioni delle quali sono di pertinenza e posti a distanza non inferiore a:

- 5 ml. da abitazioni;
- 10 ml. da pozzi neri, fosse biologiche e fognature a completa tenuta;
- 30 ml. da stalle, concimaie, depositi di immondizia, stoccaggio rifiuti, centri di raccolta e demolizione autoveicoli e da pozzi neri, fosse biologiche e fognature per le quali non è garantita la perfetta tenuta, impianti di smaltimento reflui;
- 50 ml. da discariche di tipo A;
- 100 ml. dai cimiteri;
- 200 ml. da pozzi che erogano acqua a terzi mediante pubblico acquedotto, qualora non siano definite diverse fasce di rispetto, e da discariche di tipo B.

**3.** All'interno delle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e 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 uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente 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 quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

## **Titolo V – Fattibilità geologica, idraulica e sismica**

### **Art. 41 – Condizioni di fattibilità**

**1.** Lo studio geologico, lo studio idrologico-idraulico e lo studio di Microzonazione Sismica di I° livello e di III livello, elaborati a supporto del Piano Strutturale e del Piano Operativo, definiscono le aree omogenee del territorio caratterizzate da un

diverso grado di pericolosità geologica, idraulica e sismica, secondo le direttive regionali in materia di indagini geologiche.

2. Per la determinazione della fattibilità degli interventi ammessi dal Piano Operativo si farà riferimento alla "Carta della pericolosità geologica (tavola P04), alla "Carta della pericolosità idraulica (tavola P05), alla "Carta della pericolosità sismica (tavola P06), alla "Carta delle problematiche idrogeologiche (tavola P07), oltre agli strumenti sovraordinati quali il PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto Appennino Settentrionale e la LR.n.41/18 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua".

3. Le carte di pericolosità individuano le problematiche fisiche presenti nel territorio rispetto alle quali ciascun intervento ammesso dal P.O. dovrà soddisfare le necessarie condizioni di stabilità e funzionalità nel tempo, senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e/o aggravio dei rischi per le strutture, le attività e il patrimonio esistente.

4. La fattibilità delle previsioni del Piano Operativo che si attuano mediante interventi edilizi diretti e la fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi nel territorio rurale si definiscono mettendo in relazione la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica con la tipologia degli interventi ammessi, secondo il seguente schema a matrice:

	Pericolosità											
	Geologica				Idraulica				Sismica			
	G.1	G.2	G.3	G.4	I.1	I.2	I.3	I.4	S.1	S.2	S.3	S.4
<i>Tipi di intervento ammessi</i>												
Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Interventi di tipo 1, di tipo 2 e di tipo 3 Che non comporti, per tutti i casi suddetti, sovraccarico sulle fondazioni né un aumento di carico urbanistico. Demolizione senza ricostruzione	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Manutenzione straordinaria Interventi di tipo 1, di tipo 2 e di tipo 3 Che comporti, per tutti i casi suddetti, un sovraccarico sulle fondazioni superiore al 10%	F1	F2	F3	F4	F1	F1	F1	F1	F1	F2	F3	F4
Manutenzione straordinaria Interventi di tipo 1, di tipo 2 e di tipo 3 Che comporti, per tutti i casi suddetti, un aumento di carico urbanistico	F1	F2	F3	NF	F1	F2	F3	F4*	F1	F2	F3	F4
Manutenzione straordinaria Interventi di tipo 1, di tipo 2 e di tipo 3 Che comporti, per tutti i casi suddetti, un aumento di carico urbanistico e un sovraccarico sulle fondazioni superiore al 10%	F1	F2	F3	NF	F1	F2	F3	F4*	F1	F2	F3	F4
Interventi di tipo 4 e di tipo 5	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4*	F1	F2	F3	F4
Interventi pertinenziali: inferiori a 25 mq	F1	F1	F2	F3	F1	F1	F2	F3	F1	F1	F2	F3
superiori a 25 mq	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4*	F1	F2	F3	F4
Nuova edificazione e nuovi parcheggi	F1	F2	F3	NF	F1	F2	F3	F4*	F1	F2	F3	F4
Ristrutturazione urbanistica	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4*	F1	F2	F3	F4

Aree destinate ad ampliamenti e/o miglioramenti di sedi stradali esistenti	F1	F1	F2	F3	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F2	F3
nuova viabilità, piazze, nuovi parcheggi e relativi ampliamenti	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3"	F4*"	F1	F2	F3	F4
Altre attività che comportano impatto sulla stabilità dei terreni												
Scavi e sbancamenti di qualsiasi genere con <sup>(o)</sup> H<1,5 m. H>1,5 m.	F1 F1	F1 F2	F3 F3	F3 F4	F1 F1	F1 F1	F1 F1	F1 F1	F1 F1	F1 F2	F3 F3	F3 F4
Rinterri, riporti e rilevati di qualsiasi genere con <sup>(o)</sup> : H<1,5 m. H>1,5 m.	F1 F1	F1 F2	F3 F3	F3 F4	F1 F1	F2 F2	F3 F3	F4* F4*	F1 F1	F2 F2	F3 F3	F3 F4
Percorsi pedonali e ciclabili	F1	F1	F3	F3	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F3	F3
Nuovi annessi rurali, garage, box auto, piscine, stalle box per cavalli	F1	F2	F3	NF	F1	F2	F3	F4*	F1	F2	F3	F4
Tettoie, serre, depositi all'aperto (esclusi locali di servizio), impianti fotovoltaici a terra, manufatti precari, con: sup < 50 mq sup > 50 mq	F1 F1	F2 F2	F3 F3	F4 NF	F1 F1	F2 F2	F3 F3	F4* F4*	F1 F1	F2 F2	F3 F3	F4 F4
Impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti interrati, gasdotti)	F1	F2	F3	F4	F1	F1	F1	F1	F1	F2	F3	F4
Impianti ed apparati per l'eolico, impianti di telecomunicazioni, elettrodotti	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4*	F1	F2	F3	F4
Invasi arginati per l'accumulo di acqua	F1	F2	F3	NF	F1	F2	F3	F4*	F1	F2	F3	F4

NF = non fattibile

\* secondo le modalità ammesse dalla L.R.n.41/18

<sup>(o)</sup> Sarà comunque dovere del professionista valutare lo specifico contesto di pericolosità locale, eseguendo gli opportuni studi e conseguenti interventi di messa in sicurezza anche per altezze minori di 3 metri

" vedi casistica di cui all'Art. XX punti 1 e 2 delle NTA, rispettivamente per F4 e F3.

**5. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali del PO sono articolate secondo quattro categorie di fattibilità:**

*Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):* si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

*Fattibilità con normali vincoli (F2):* si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

*Fattibilità Condizionata (F3):* si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

*Fattibilità Limitata (F4)*: si riferisce a eventuali previsioni urbanistiche e infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione preliminare di interventi di messa in sicurezza già individuati e definiti a livello di Piano Operativo.

6. Per gli interventi unitari rappresentati nella "Carta della fattibilità geologica, idraulica e sismica" (scala 1:5.000), la cui realizzazione si attua mediante Piani Attuativi e Interventi Convenzionati, di iniziativa pubblica e/o privata, sono definite le condizioni di fattibilità nelle specifiche "Schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica".

7. Ai fini della definizione delle condizioni di fattibilità idraulica per opere per la gestione del rischio di alluvioni si devono intendere quelle opere di cui all'art.8 commi a, b, c, d della LR.n.41/18, così come definite all'art.2 della stessa legge regionale, che permettono di intervenire sul patrimonio edilizio esistente e di realizzare nuove edificazioni senza comportare un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

8. Il non aggravio delle condizioni di rischio idraulico deve essere assicurato attraverso la realizzazione delle opere di cui al comma 2 dell'art.8 della LR.41/18.

9. All'interno delle aree interessate da eventi alluvionali trentennali e duecentennali, aree I.3 e I.4 e aree a pericolosità poco frequenti e frequenti della carta della pericolosità idraulica non sono realizzabili piani interrati e seminterrati.

#### **Art. 42 - Fattibilità geologica**

1. *Fattibilità limitata (F4)*. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione che vanno individuati e definiti in sede di redazione del Piano Operativo, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione. Interventi di nuova edificazione su aree a pericolosità geologica molto elevata (G.4) non sono fattibili. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità geologica molto elevata (G.4) sono subordinati all'esito di idonei studi geologici, sismici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione dei necessari interventi di messa in sicurezza. Questi ultimi non dovranno né pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, né limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, oltre a consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.

Relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:

- previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
- installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

2. *Fattibilità condizionata (F3)*. Nelle aree caratterizzate da un grado di pericolosità

elevato (G.3) l'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, da elaborare a livello di Piano Attuativo o di intervento diretto, finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità dell'area, prima e dopo la realizzazione dell'intervento, ed alla individuazione della eventuale necessità di realizzare, preventivamente, opere di messa in sicurezza. Queste ultime non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti e non dovranno limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e/o prevenzione dei fenomeni. In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto per la verifica dell'efficacia degli interventi realizzati. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.

**3. Fattibilità con normali vincoli (F2).** Nelle aree caratterizzate da un grado di pericolosità media (G.2) l'attuazione degli interventi previsti è subordinata alla effettuazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia, in particolare il D.M.17/1/2018 e il DPGR.n.36/R/09, e finalizzati anche alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici presenti nell'area di intervento.

**4. Fattibilità senza particolari limitazioni (F1).** L'attuazione degli interventi previsti non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

#### **Art. 43 - Fattibilità idraulica**

**1. Fattibilità condizionata (F4).** Nelle aree soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori o uguali a 30 anni (pericolosità I.4 e aree a pericolosità per alluvioni frequenti) è possibile realizzare nuove edificazioni e interventi sul patrimonio edilizio esistente alle condizioni di cui agli artt.10, 11, 12, 13 e 16 della LR.n.41/18 realizzando preventivamente le opere per la gestione del rischio di alluvioni di cui all'art.8 della stessa legge regionale. Per tali previsioni l'individuazione delle soluzioni progettuali da adottare per la messa in sicurezza ed il superamento delle eventuali condizioni di aggravio di rischio in altre aree deve essere effettuata con appropriate valutazioni idrauliche supportate, se necessario, da modellazioni numeriche in grado di rappresentare le dinamiche di esondazione nel luogo di intervento.

**2. Fattibilità condizionata (F3).** Nelle aree soggette a inondazioni con tempi di ritorno compresi tra 30 e 200 anni (pericolosità I.3 e aree a pericolosità da alluvione poco frequente) è possibile realizzare nuove edificazioni e interventi sul patrimonio edilizio esistente alle condizioni di cui agli artt.10, 11, 12, 13 e 16 della LR.n.41/18 realizzando preventivamente le opere per la gestione del rischio di alluvioni di cui all'art.8 della stessa legge regionale. Per tali previsioni l'individuazione delle soluzioni progettuali da adottare per la messa in sicurezza ed il superamento delle eventuali condizioni di aggravio di rischio in altre aree deve essere effettuata con appropriate valutazioni idrauliche supportate, se necessario, da modellazioni numeriche in grado di rappresentare le dinamiche di esondazione nel luogo di intervento.

**3. Fattibilità con normali vincoli (F2).** Nelle aree soggette a inondazioni con tempi di ritorno superiori a 200 anni (pericolosità I.2) per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture, qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per

la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare un aggravio di pericolosità in altre aree.

**4. Fattibilità senza particolari limitazioni (F1).** L'attuazione degli interventi previsti non necessita di alcun accorgimento di carattere idraulico.

**5.** In tutti i casi in cui la messa in sicurezza idraulica di un intervento è riferita all'esistenza di un battente idraulico, le soluzioni progettuali da adottare dovranno considerare un franco di sicurezza, rispetto all'altezza d'acqua attesa, dimensionato come segue:

30 cm. per battenti non superiori a 60 cm; 40 cm. per battenti compresi tra 61 e 100 cm; 50 cm. per battenti superiori a 100 cm; 50 cm. indipendentemente dall'entità del battente, per la realizzazione di volumi interrati, laddove consentiti dalla LR.n.41/18.

#### **Art. 44 - Fattibilità sismica**

**1. Fattibilità limitata (F4).** L'eventuale attuazione di interventi di nuova edificazione e/o di nuova infrastrutturazione in aree a pericolosità sismica molto elevata (S.4) è subordinata oltre che alle condizioni di fattibilità geologica di cui al comma 1 dell'Art. 42 delle presenti NTA e alle indagini geognostiche previste dal D.M.17/1/18 e dal DPGR.n.36/R/09, alla realizzazione di indagini geofisiche e geotecniche capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo per la ricostruzione dell'assetto sepolto del fenomeno gravitativo, per le necessarie verifiche di stabilità dei versanti e per la corretta definizione dell'azione sismica locale. Nei casi in cui, ai sensi del DPGR.n.36/R/09, siano da realizzare indagini in foro in base alla tipologia e al dimensionamento dell'intervento, si dovrà procedere con l'elaborazione di una analisi di risposta sismica locale per la valutazione dell'azione sismica di progetto ai sensi delle NTC 2018. Per i terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica dei fondovalle costituiti da "alternanze di ghiaie, sabbie e argille, di varia natura, sciolte o debolmente cementate" di cui alla Tavola Q15 – Carta litotecnica e dei dati di base, si dovranno valutare le condizioni di suscettibilità alla liquefazione con metodi di approfondimento almeno pari a quelli utilizzati per gli studi di microzonazione sismica. Nel caso di verifica positiva dovranno essere messe in atto, nel sedime di fondazione dell'edificio una delle seguenti tecniche di consolidamento o combinazioni di esse: fondazioni profonde; Jet grouting o similari; dreni verticali o sub verticali o similari.

**2. Fattibilità condizionata (F3).** L'attuazione degli interventi nelle aree a pericolosità sismica elevata (S.3) deve essere supportata in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione degli interventi edilizi diretti, oltre che dalle indagini geognostiche previste dal D.M.17/1/18 e dal DPGR.n.36/R/09, da specifiche indagini geognostiche e geofisiche secondo le situazioni seguenti:

- nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica di cui al comma 2 dell'Art. 42 delle presenti NTA, le indagini specifiche conterranno le verifiche di sicurezza e la corretta definizione dell'azione sismica al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo;

- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono da realizzare adeguate indagini geognostiche e geotecniche basate su sondaggi e analisi di campioni di terreno finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

- per i terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica dei fondovalle costituiti da “alternanze di ghiaie, sabbie e argille, di varia natura, sciolte o debolmente cementate” di cui alla Tavola Q15 – Carta litotecnica e dei dati di base, si dovranno valutare le condizioni di suscettibilità alla liquefazione con metodi di approfondimento almeno pari a quelli utilizzati per gli studi di microzonazione sismica. Nel caso di verifica positiva dovranno essere messe in atto, nel sedime di fondazione dell’edificio una delle seguenti tecniche di consolidamento o combinazioni di esse: fondazioni profonde; Jet grouting o similari; dreni verticali o sub verticali o similari.

- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è da realizzare una campagna di indagini geofisiche di superficie, opportunamente tarata mediante indagini geognostiche dirette, che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica;

- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido, si dovrà realizzare una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata S3, in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, per gli interventi per i quali, ai sensi del DPGR.n.36/R/09, siano da realizzare indagini in foro, si dovrà procedere con l’elaborazione di una analisi di risposta sismica locale per la valutazione dell’azione sismica di progetto ai sensi delle NTC 2018. Gli esiti dello studio di risposta sismica locale andranno eventualmente confrontati con le categorie di sottosuolo di cui alle NTC 2018 in modo da utilizzare i parametri più cautelativi.

**3. Fattibilità con normali vincoli (F2).** L'attuazione degli interventi nelle aree a pericolosità sismica media (S.2) è subordinata alla effettuazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia, in particolare il D.M. 14/1/08 e il DPGR. n. 36/R/09, e finalizzati alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici presenti nell'area di intervento.

**4. Fattibilità senza particolari limitazioni (F1).** L'attuazione degli interventi previsti nelle aree a pericolosità S.1 non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

**5.** Per tutti gli interventi che si potranno realizzare in aree dove il substrato è costituito da depositi alluvionali sciolti e con profondità della falda prossima al piano di campagna le indagini geognostiche dovranno essere opportunamente dimensionate anche in relazione alla necessità di elaborare una verifica a liquefazione del substrato di fondazione ai sensi delle NTC 2018.

## **Art. 45 - Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI)**

**1.** Le norme di attuazione del PAI, relativamente alle aree soggette a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.4, P.F.3, P.F.2, P.F.1) sono

contenute nel DPCM 6 Maggio 2005 ed essendo sovraordinate alla normativa regionale si aggiungono a tutte le prescrizioni riportate nell'Art. 42 del presente Titolo VI.

**2.** Per tutti gli interventi che ricadono all'interno delle zone di pericolosità indicate nella cartografia pubblicata nella specifica sezione dedicata alla cartografia di piano del sito web dell'Autorità di Bacino del fiume Arno oltre alle condizioni di fattibilità contenute nel presente Titolo VI, si applicano le prescrizioni di cui all'Art.10 per le zone P.F.4 e all'Art.11 per le zone P.F.3 delle norme di attuazione del PAI. Per tutte le altre zone caratterizzate da pericolosità da frana media e moderata (P.F.2 e P.F.1) si applicano esclusivamente le norme di cui al presente Titolo VI.

**3.** Nell'applicazione dei due disposti normativi, laddove si configuri una sovrapposizione delle prescrizioni, sono da applicare quelle più restrittive.

#### **Art. 46 - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGR)**

**1.** La disciplina di piano del PGR, relativamente alle aree a pericolosità da alluvione è sovraordinata alla normativa regionale e si aggiunge a tutte le prescrizioni riportate nell'Art. 43 del presente Titolo VI.

**2.** All'interno delle aree classificate P3, P2 e P1 individuate nella specifica sezione dedicata alla cartografia del sito web dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, oltre alle condizioni di fattibilità contenute nel presente Titolo VI si applicano le condizioni di gestione del rischio idraulico disciplinate dalla normativa regionale.

**3.** Nell'applicazione dei due disposti normativi, laddove si configuri una sovrapposizione delle prescrizioni, sono da applicare quelle più restrittive.

## **PARTE TERZA – La gestione del patrimonio edilizio esistente**

### **Titolo VI – Il territorio urbanizzato**

#### **Art. 47 – Le parti del territorio urbanizzato**

1. Negli articoli seguenti, in conformità agli obiettivi, alle direttive ed alle strategie del Piano Strutturale, sono stabilite le discipline per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio urbanizzato.

2. A seguito degli approfondimenti svolti, nelle carte del Piano Operativo, Disciplina del territorio, in scala 1:2.000, all'interno del territorio urbanizzato, vengono riconosciute parti di città, che presentano caratteristiche ed esigenze di trasformazione differenti, quali:

U1 - Città antica e centri generatori

U2 - Le parti in aggiunta

U3 - Le parti in addizione

U4 - Le preesistenze rurali

U5 - Le parti specializzate per le attività economiche

3. Per ciascuna delle parti identificate per il territorio urbanizzato, sono definite norme specifiche relative alle destinazioni d'uso e norme specifiche per gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti di pertinenza agli edifici.

4. Per gli edifici pertinenziali alla residenza (Snr), esistenti negli ambiti urbani, ad esclusione della Città antica e centri generatori U1, alla data di adozione del P.O., è ammesso il recupero a fini residenziali, anche con unità immobiliari separate. Tale recupero non è consentito nel caso in cui i volumi accessori siano legati da vincolo di pertinenzialità all'edificio principale e se siano costituiti da autorimesse non diversamente soddisfacibili; sono fatte comunque salve le norme di carattere igienico sanitario vigenti tanto che la trasformazione in residenziale di locali non residenziali, o residenziali di tipo accessorio (Snr), è consentita esclusivamente se le pareti finestrate del locale stesso si collocano ad almeno 10 metri dalle pareti di eventuali fabbricati antistanti.

#### **Art. 48 – Città antica e centri generatori (U1)**

1. Sono le parti del Capoluogo di antico impianto che comprendono l'insediamento all'interno delle mura e i borghi storici formati lungo gli assi principali in uscita, nelle quali sono conservati, in tutto o in parte, l'impianto urbanistico e fondiario e i caratteri strutturali degli edifici e degli spazi aperti e pertanto meritevoli di salvaguardia. Appartengono al sottosistema anche i centri storici minori delle frazioni. Queste parti si caratterizzano per la presenza di edifici che pur con caratteristiche tipologiche e architettoniche differenti sono riconosciuti di valore.

2. Nella città antica e centri generatori, salvo che per le destinazioni d'uso specifiche attribuite per ciascun tessuto o edificio, sono consentite le seguenti categorie funzionali:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente; in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile

abitabile (Sua) minima di mq. 45. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Al piano terreno degli edifici, la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali, è consentita al solo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente sulle aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; non è inoltre consentita la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra;

b. artigianale artistica e di servizio: è sempre consentita limitatamente ad attività di artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni, di cui al precedente art. 11, comma 1, lett. Is; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

c. commerciale all'ingrosso e depositi: non sono consentite

d. commerciale al dettaglio: è sempre consentita limitatamente agli esercizi di vicinato, per i quali non è richiesto l'adeguamento delle dotazioni richieste per il commercio, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, di cui alla L.R. 28/05 e s.m.i.; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

e. turistico ricettiva: è consentita per alberghi, residence e le strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;

f. direzionali e di servizio private: è sempre consentita l'introduzione di attività direzionali o di servizio private, di cui al precedente art. 15 e laddove gli interventi di cambio di destinazione d'uso prevedano superfici superiori a 300 mq, visto il significativo incremento di carico urbanistico, si chiede il reperimento dei parcheggi pubblici o la loro monetizzazione;

g. agricola, connesse ed integrative: è consentita esclusivamente nel patrimonio edilizio esistente;

h. attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico: sono altresì sempre ammesse le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, le attività culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria.

**3.** Negli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, le caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi, che degli spazi scoperti dovranno essere conservate, ovvero ripristinate, a seconda del diverso grado di trasformazione degli elementi fisici originari. I materiali, le tecniche costruttive i caratteri e le finiture devono assicurare un elevato livello di qualità edilizia, di compatibilità fisico-tecnica con le preesistenze e di integrazione con il paesaggio, in particolare:

- in caso di rifacimento e/o integrazione degli intonaci tradizionali esistenti questi dovranno essere realizzati con tecnica tradizionale, mentre le coloriture dovranno essere adeguate alla tonalità della malta originaria o comunque facendo riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

- non sono ammessi intonaci a legante plastico (es: tipo terranova plastici, sintetici, "spruzzati" e "graffiati") o con inerti quali graniglia o polvere di marmo, né rivestimenti di alcun genere, né finiture patinate, spatolate o "rustiche";

- in caso di rifacimento degli intonaci non dovranno essere lasciati elementi

strutturali a vista in pietra e/o in muratura, fatti salvi gli elementi decorativi ed ornamentali eventualmente presenti ed originariamente a vista;

- non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale (doppia orditura lignea e piastrelle in cotto). La sostituzione di singoli elementi strutturali o l'eventuale rifacimento in caso di totale degrado deve utilizzare materiali e tecnologie originari;

- dovrà essere mantenuto il tipo di manto esistente qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo e invecchiamento; in caso di presenza di materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto tradizionale (coppi e embrici);

- per la sostituzione di pluviali e gronde è prescritto l'utilizzo di elementi in rame;

- è fatto obbligo che tutti gli infissi esterni della medesima unità d'intervento abbiano la stessa tinta e tonalità; in presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in acciaio, nell'ambito di un complessivo ed organico progetto che coinvolga l'intero prospetto dell'edificio; sono comunque sempre vietate le suddivisioni delle luci del tipo "all'inglese" e l'uso di vetri fumé o a specchio;

- gli infissi devono essere impostati, di norma, solo sul filo interno della mazzetta, mentre l'opportunità dell'impiego di serramenti sul filo esterno della mazzetta, se non già esistenti, dovrà essere attentamente valutata nell'ambito della intera unità di intervento e comunque vietata negli edifici di particolare interesse storico, salvo i casi documentabili che ne prevedevano l'uso all'origine; sono comunque vietati gli infissi e le persiane in alluminio lasciate in colore argento, ottone e bronzo gli infissi in alluminio di qualsiasi tipo e colore e le controporte sul filo esterno del muro;

- nel caso di restauro di facciate è obbligatorio riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti; le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.

**4.** I progetti dovranno dimostrare il mantenimento o il reintegro dei caratteri formali e materiali dell'impianto morfo-tipologico originario. Dovranno per questo essere mantenuti gli elementi caratterizzanti degli edifici e degli spazi aperti. All'interno della città antica e dei centri generatori, in caso di ristrutturazione si osservano le seguenti prescrizioni:

- non sono consentite costruzioni in aggetto, tettoie di qualsiasi tipo e balconi; i balconi propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario;

- non sono consentiti i rialzamenti dei sottotetti e la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra.

Sono altresì consentite le opere di cui al DPGR 23 novembre 2005, n. 62/R e le trasformazioni edilizie tese a migliorare il funzionamento complessivo nel rispetto dei caratteri storici degli spazi e degli edifici.

#### **Art. 49 – Le parti della residenza in aggiunta (U2)**

**1.** Sono le parti del territorio urbanizzato cresciute prevalentemente per aggiunta di singoli interventi di edilizia privata. Si caratterizzano per uno spesso sommario disegno urbano ed una significativa carenza di dotazioni pubbliche e standard

urbanistici.

**2.** Nelle parti della residenza in aggiunta, salvo le destinazioni d'uso specifiche eventualmente attribuite agli edifici, sono consentite le seguenti categorie funzionali:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente nel sub sistema. In ogni fabbricato esistente, eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile abitabile (Sua) minima di mq. 60. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate; la destinazione del piano terra a garage è ammessa esclusivamente se non si rechi conflitto con spazi pubblici pedonali e se sia possibile l'accesso carrabile in idonee condizioni di sicurezza;

b. artigianale artistica e di servizio: è sempre consentita limitatamente ad attività di artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni, di cui al precedente art. 11, comma 1, lett. Is; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

c. commerciale all'ingrosso e depositi: non sono consentite

d. commerciale al dettaglio: è sempre consentita limitatamente agli esercizi di vicinato, nei fondi esistenti al piano terra; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

e. turistico ricettiva: è consentita per alberghi, residence e le strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;

f. direzionali e di servizio private: è sempre consentita l'introduzione di attività direzionali o di servizio private, di cui al precedente art. 15 e laddove gli interventi di cambio di destinazione d'uso prevedano superfici superiori a 300 mq, visto il significativo incremento di carico urbanistico, si chiede il reperimento dei parcheggi pubblici o la loro monetizzazione;

g. agricola, connesse ed integrative: è consentita esclusivamente nel patrimonio edilizio esistente;

h. attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico: sono altresì sempre ammesse le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, le attività culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria.

**3.** All'interno dell'ambito, negli edifici esistenti, in caso di ristrutturazione:

- è consentita la modifica degli aggetti esistenti, compatibilmente con il tipo di intervento previsto, mentre nuovi balconi in edifici esistenti sono consentiti sempre a condizione della loro compatibilità tecnica ad esclusione delle facciate poste direttamente su strade e spazi pubblici;

- per il tipo d'intervento t4, sono consentite le terrazze a tasca, che non potranno interessare più di una falda della copertura e che dovranno risultare completamente incassate, con una sporgenza massima dell'eventuale parapetto di 20 cm dall'estradosso della copertura ed una distanza minima dai confini di 1,50 m. e di 1,0 m dal filo della facciata e dal colmo della copertura;

- sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti degli edifici residenziali, come disciplinati dalla LR 5/2010 e s.m.i., esclusivamente come ampliamento delle unità abitative esistenti e che comunque non potranno dare origine a nuove unità immobiliari.

**4.** Nell'ambito della residenza in aggiunta, compatibilmente al tipo di intervento, è consentita la sostituzione delle superfetazioni, intese come parti incongrue

all'impianto originario, con ampliamenti realizzati in modo organico al medesimo. Gli eventuali ampliamenti potranno essere realizzate a condizione che si proceda all'eliminazione di eventuali "superfetazioni" improprie, che potranno essere ricostruite secondo una progettazione unitaria e che a loro volta siano realizzate nel rispetto dei caratteri originari. In particolare, tali ampliamenti dovranno essere realizzati rispettando gli assi ordinatori dei prospetti, con forme e dimensioni delle aperture coerenti con le preesistenze e utilizzando gli stessi materiali.

### **Art. 50 – Le parti in addizione (U3)**

**1.** Sono le parti formate in prevalenza da urbanizzazioni recenti, realizzate con o senza piano attuativo, ma comunque pianificate sulla base di progetti unitari e che mantengono un sufficiente grado di omogeneità tipo-morfologica. Sono le parti che il P.O. riconosce come in addizione, ovvero di formazione relativamente recente, ma da considerarsi definite nell'immagine e nella conformazione, sia dal punto di vista di completezza delle urbanizzazioni e della configurazione urbana, sia da quello della densità edilizia e abitativa.

**2.** Nelle parti della città per addizione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente nel sub sistema; in ogni fabbricato esistente, eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile abitabile (Sua) minima di mq. 60; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare: sono consentite deroghe esclusivamente per interventi promossi dalla Pubblica Amministrazione per finalità aventi rilevanza sociale e assistenziale, oppure per interventi di ampliamento di unità residenziali esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

b. artigianale artistica e di servizio: è sempre consentita limitatamente ad attività di artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni, di cui al precedente art. 11, comma 1, lett. Is; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

c. commerciale all'ingrosso e depositi: non sono consentite

d. commerciale al dettaglio: è sempre consentita limitatamente agli esercizi di vicinato esclusivamente nei fondi esistenti al piano terra;

e. turistico ricettiva: è consentita per alberghi, residence e le strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;

f. direzionali e di servizio private: è sempre consentita l'introduzione di attività direzionali o di servizio private, di cui al precedente art. 15 nei fondi esistenti al piano terra e laddove gli interventi di cambio di destinazione d'uso prevedano superfici superiori a 300 mq, visto il significativo incremento di carico urbanistico, si chiede il reperimento dei parcheggi pubblici o la loro monetizzazione;

g. agricola, connesse ed integrative: è consentita esclusivamente nel patrimonio edilizio esistente;

h. attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico: sono altresì sempre ammesse le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, le attività culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria.

**3.** Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia degli elementi

strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici delle parti in addizione e per questo sono limitati al tipo di intervento t3. Gli interventi ammissibili sono limitati alle sole modifiche interne degli edifici, anche con aumento delle unità immobiliari, ma con il divieto di modificazione dei principi compositivi (quali aperture o modificazione delle finestre, degli accessi, dei balconi) e decorativi. È vietato altresì la modificazione delle coperture, la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici e la modifica o sopraelevazione della gronda. Le eventuali ristrutturazioni anche finalizzate al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, con modifica dei prospetti, degli aggetti e delle finiture di facciata, possono avvenire attraverso un progetto unitario che comprenda tutto l'edificio e all'interno delle stesse quantità di SE esistenti.

**4.** Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti degli edifici residenziali, come disciplinati dalla LR 5/2010 e s.m.i., esclusivamente come ampliamento delle unità abitative esistenti e che comunque non potranno dare origine a nuove unità immobiliari.

#### **Art. 51 - Le preesistenze rurali (U4)**

**1.** Appartengono alle preesistenze di origine rurale gli edifici la cui origine rurale è ancora leggibile, pur essendo oggi ricompresi in ambito urbano. Si tratta di un insieme di edifici molto eterogeneo, che comprende abitazioni ed annessi agricoli non più utilizzati per le originarie funzioni.

**2.** Nelle preesistenze rurali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. residenziale: in ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile abitabile (Sua) minore di mq. 60. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate; il cambio di destinazione d'uso a residenziale e l'eventuale frazionamento di coloniche e annessi un tempo agricoli, non dovrà comportare, per gli edifici a cui il P.O. attribuisce fino al tipo di intervento t3, creazioni di unità immobiliari che suddividano in verticale l'organismo edilizio. In caso di cambio di destinazione d'uso e/o frazionamento, il reperimento degli spazi parcheggio pertinenziale mancanti non può comportare la riduzione dei giardini e delle aie di pertinenza; negli edifici esistenti sono sempre consentiti i cambi d'uso da residenza agricola a residenza, mentre il cambio da altri usi a residenza degli annessi è consentito alle seguenti condizioni:

- che l'edificio non risulti recente o incongruo;
- che gli alloggi risultino di superficie utile abitabile non inferiori a 60 mq;
- che non si tratti di manufatti minori tradizionali, quali legnaie, forni, stalletti, ecc.;

b. artigianale tipica e di servizio: non consentita;

c. commerciale al dettaglio: è consentita limitatamente agli esercizi pubblici e attività di somministrazione di alimenti e bevande;

d. direzionali private: si intendono gli uffici privati, gli ambulatori e gli studi medici e professionali, le strutture associative e gli sportelli bancari, i servizi per il turismo, la ricreazione e lo sport, di cui al precedente art. 30 (Td e Ts);

e. turistico ricettivo: è consentita per alberghi, residence e le strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;

f. pubbliche o di interesse pubblico: si intendono culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

g. agricole, connesse ed integrative: sempre consentita

**3.** Tutti gli interventi sugli spazi aperti pertinenziali sono subordinati alla redazione di un progetto del resede, finalizzato alla conservazione ed al miglioramento dei caratteri tipologici degli spazi scoperti (aie, giardini, terrazzamenti, ecc.), recuperando i materiali e gli elementi funzionali tradizionali (pavimentazioni, pozzi, ecc.). Allo scopo di tutelare gli assetti originari delle preesistenze di origine rurale non è consentito frazionare gli spazi di pertinenza e qualora il resede risulti già frazionato, in caso di impossibilità di accordo tra diversi proprietari, il proponente procederà alla stesura di un progetto parziale, considerando comunque le caratteristiche originarie e valutandolo alla luce degli assetti complessivi.

**4.** Il progetto di resede deve avere per oggetto:

- accessi sia carrabili che pedonali, limitandone il numero nel rispetto delle caratteristiche originarie;
- illuminazioni esterne, con riflessione in alto della luce, inferiore al 5%, al fine di contenere l'inquinamento luminoso;
- parcheggi, da collocare in posizione defilata rispetto ai più significativi con visivi;
- arredi vegetali, da prevedere in coerenza con il tipo edilizio ed i caratteri tradizionali del paesaggio rurale di riferimento (noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino, ecc.); non sono consentite nuove recinzioni in muratura, mentre se ritenute indispensabili dovranno essere realizzate con paletti in legno e rete metallica a maglia sciolta, con vegetazione arbustiva a schermatura, sempre riferita ai contesti tradizionali storici o storicizzati.

**5.** Visti i caratteri tradizionali, gli interventi sugli edifici esistenti fino al tipo di intervento t3 è prescritto l'utilizzo, per le parti intonacate, della gamma dei colori caldi delle terre ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo.

## **Art. 52 – Le parti specializzate per le attività economiche (U5)**

**1.** Sono così indicate dal P.O. le aree edificate, destinate alle attività artigianali e industriali e le altre comunque specializzate per attività economiche, quali:

*Ia - le aree industriali ed artigianali;*

*Tr - le strutture turistico- ricettive e pubblici esercizi di ristorazione;*

*Cd - le aree commerciali;*

*Dd - le aree direzionali;*

**2.** Nelle aree Industriali e artigianali, individuate mediante apposita campitura, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Industriale e artigianale

- direzionale

- di servizio

- commerciale di medie strutture di vendita, pubblici esercizi e ristoranti e le attività commerciali al dettaglio che necessitano di grandi superfici per l'esposizione dei prodotti o che sono esercitabili nella stessa sede unitamente alle attività commerciali all'ingrosso, ai sensi del Codice del commercio. Sono altresì comprese le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti a consegna differita ai sensi del DPGR 15/R/2009.

- commerciale all'ingrosso

Per tutti i lotti fondiari, nel caso di destinazione d'uso per attività industriali e

artigianali la, è possibile ampliare gli edifici fino al raggiungimento del rapporto di copertura massimo del 60% ed un'altezza massima di ml. 10,00.

**3.** Sugli altri edifici e strutture esistenti, con destinazioni d'uso commerciale o direzionale, individuati anch'essi con apposita campitura, sono ammessi interventi diretti senza cambio di destinazione d'uso. Per le attività esistenti che possono avere la necessità di adeguamenti, anche dimensionali, alle esigenze dei servizi e delle stesse attività economiche afferenti, sono consentiti aumenti delle SE fino ad un massimo del 20% della SE esistente.

In tali aree gli interventi ammessi devono promuovere:

- un appropriato inserimento nel contesto;
- il miglioramento dell'efficienza energetica e la riduzione degli impatti sulle risorse naturali;
- la sistemazione del verde e il decoro degli spazi aperti pertinenti, con particolare riguardo a quelli che fronteggiano la viabilità pubblica.

**4.** Nei nuovi interventi:

- è da privilegiare una la disposizione degli edifici che non risulti casuale e disordinata, ma coerente con la struttura del paesaggio e costituisca un disegno compatto, che persegua il contenimento del consumo di suolo;
- il passaggio delle relazioni paesaggistiche non deve essere compromesso dalla sistemazione degli edifici. È opportuno fornire le aree di varchi, relazionati alla struttura del paesaggio, costituiti da spazi aperti opportunamente progettati a verde, utili a garantire le connessioni ecologiche (ad esempio non creare barriera verso i corsi d'acqua), l'accessibilità ai luoghi, la visibilità da e verso i luoghi, fornire spazi aperti per usi collettivi e la qualità delle persone. Una buona dotazione di spazi aperti opportunamente progettata, relazionata al contesto paesaggistico e dotata di equipaggiamento vegetale è utile inoltre a tutelare l'ambiente ed ad inserire gli insediamenti nel paesaggio, a rendere più gradevoli esteticamente gli ambienti di vita;
- le tipologie architettoniche, le caratteristiche dei materiali e dei colori per i capannoni e per il costruito in genere, pur nella loro semplicità costruttiva non devono risultare incoerenti con i caratteri del contesto paesaggistico. L'edificio pertanto non deve risultare invasivo e pur nella sua semplicità costruttiva, essere dotato di un proprio aspetto dignitoso. I pannelli fotovoltaici e/o solari (e gli impianti per l'energia rinnovabile in genere) devono essere integrati all'interno dell'architettura degli edifici, o comunque opportunamente sistemati a terra secondo un disegno coerente e ordinato rispetto alla morfologia dell'insediamento e al disegno di paesaggio;
- le aree a parcheggio di servizio (sia pubblico che privato) sono preferibilmente realizzate con pavimentazioni drenanti e con una buona dote di equipaggiamento vegetale opportunamente progettata in relazione al contesto paesaggistico, in modo da rendere gradevoli esteticamente i luoghi e nel contempo migliorare il microclima;
- la scelta delle specie arboree e arbustive, soprattutto utili a integrare piuttosto che a nascondere e a creare barriere, deve essere coerente al contesto paesaggistico. Sono pertanto fortemente sconsigliate le specie arboree esotiche (es. il cipresso dell'Arizona, thuje ...) e va limitato l'uso del cipresso comune, mentre sono da preferire le specie arboree a chioma larga e a foglia caduca.

## **Titolo VII – Qualità degli insediamenti**

### **Art. 53 - Disposizioni per la qualità degli insediamenti**

1. Tutti gli interventi previsti dal P.O. devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse e appropriati sotto il profilo formale e funzionale. È per questo richiesto che i progetti di intervento documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse, realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i parametri per la qualità degli insediamenti definiti nel presente Titolo, sulla base dei quali dovranno essere valutati.

2. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio, di cui all'Allegato 1 – IC e PA, oltre a quanto disciplinato al presente Titolo, devono osservare anche condizioni dettate al successivo art. 90.

### **Art. 54 - Sistemazione del suolo e trattamento del terreno**

1. Negli ambiti urbani sono elementi caratterizzanti le sistemazioni del suolo le opere di pavimentazione, piantumazione e trattamento del terreno, per le quali si forniscono alcuni criteri per la progettazione, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.

2. In tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento della impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo" e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei nuovi interventi urbanistici e edilizi e negli interventi di recupero e di ristrutturazione, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la più estesa possibile permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche, e garantire altresì una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio;

- in tutti gli ambiti urbanizzati, ferme restando le quantità minime del 25% di verde sistemato a prato e/o con piantumazioni, è richiesta una superficie permeabile non inferiore al 35%, che può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscono il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. 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, comunque con l'esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto.

### **Art. 55 - Aree a verde privato e altri spazi scoperti privati in ambito urbano (Vr)**

1. Il P.O. individua le aree ancora libere comprese nelle aree urbanizzate, come spazi aperti inedificabili (Vr). Talvolta mantengono il ruolo di continuità con il sistema naturale e garantiscono visuali aperte e di connessione con il verde urbano; spesso vanno a strutturare la rete ecologica comunale in quanto si configurano come varchi e areali di appoggio e passaggio per le specie e possono assicurare *habitat* di particolare interesse. Altre volte sono l'esito della progressiva strutturazione urbana, caratterizzati da usi promiscui e/o con funzioni sub-urbane e quando si

localizzano in prossimità o adiacenza dei diversi tessuti insediativi garantiscono livelli minimi di qualità ambientale, con riequilibrio delle isole di calore e assorbimento degli inquinanti.

**2.** Le aree a verde privato costituiscono elementi fondamentali per la qualità degli insediamenti urbani e rappresentano pertanto aree nelle quali sono previste azioni mirate:

- al miglioramento della dotazione arborea e arbustiva;
- alla costituzione di orti urbani destinati all'autoconsumo nonché a scopi ricreativi, sociali e hobbistici;
- alla tutela delle caratteristiche di pregio esistenti e a progetti di complessivo potenziamento del territorio agricolo, del verde urbano e della relativa rete ecologica.

**3.** All'interno di tali aree, pur ricomprese nell'ambito urbano, sono ammesse piantumazioni con specie tipiche tradizionali, sistemazioni a giardino e orti e si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione (anche interrata), fatte salve le opere e manufatti non aventi rilevanza edilizia previsti all'interno dei centri abitati dal presente P.O.;
- gli oliveti e le eventuali sistemazioni tradizionali, con sistemazioni idraulico-agrarie di interesse ambientale e paesaggistico, devono essere mantenute e ripristinate;
- le formazioni arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate devono essere preservate;
- particolare cura deve essere posta alle aree a verde privato poste al limite tra edificato e territorio rurale, che dovranno mantenere caratteri di ruralità, evitando sistemazioni e manufatti propri dei giardini urbani e per le quali sono ammesse esclusivamente formazioni arboree e arbustive tipiche della tradizione locale.

#### **Art. 56 - Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali all'interno del territorio urbanizzato**

**1.** Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali sono riferiti a quelle aree che, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole del PO, costituiscono le aree di pertinenza degli edifici all'interno del territorio urbanizzato.

**2.** Ad esclusione degli edifici o complessi per i quali è indicato l'intervento di tipo t1 e t2 ed a condizione che vengano rispettate le dimensioni minime delle superfici permeabili come definite dalle presenti Norme, è ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati o collocati all'interno di edifici esistenti.

**3.** La costruzione delle piscine dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- la superficie della vasca non dovrà superare 72 mq.; la profondità massima della vasca non dovrà superare 1,60 ml.;
- la piscina dovrà essere rivestita internamente con elementi di colore neutro e congruo all'ambiente, sabbia, oppure compreso nelle tonalità del verde bottiglia, escludendo in ogni caso il colore azzurro; la forma dovrà essere regolare e semplice, in armonia con il contesto; la forma dell'invaso potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
- per le piscine a servizio di residenze private, la pavimentazione dell'area perimetrale dovrà essere realizzata in cotto, legno o in pietra naturale locale e simili

e non potrà superare una larghezza di 1,00 ml.; su un solo lato tale larghezza potrà raggiungere 3,00 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;

- l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica pubblica; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

**4.** Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza all'interno del territorio urbanizzato dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

**5.** Per ciò che riguarda le nuove recinzioni o la sostituzione di quelle esistenti, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2,00 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.

**6.** Negli spazi esterni pertinenziali all'interno del territorio urbanizzato sono sempre ammesse le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, come disciplinati all'art. 20 delle presenti Norme.

**7.** Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

### **Art. 57 - Sistemazione di spazi aperti di uso pubblico**

**1.** Il verde pubblico è componente essenziale per la qualità degli insediamenti. Nelle aree destinate a parchi e giardini pubblici dovranno essere conservate e riqualificate, laddove presenti, le fasce di vegetazione ripariale, incrementando i collegamenti verdi fra le diverse aree del centro urbano (verde di connettività urbana), al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde. Si dovrà evitare l'alterazione del profilo morfologico del terreno, a meno che ciò sia necessario per migliorare le condizioni di stabilità dei terreni e di gestione delle acque.

**2.** In tali aree la superficie deve prevalentemente essere sistemata a verde con copertura erbacea, arbustiva e arborea.

**3.** La realizzazione di aree destinate a parcheggio deve avvenire sulla base di una specifica progettazione che precisi nel dettaglio i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le eventuali recinzioni, l'illuminazione, ecc.

**4.** Tutti i parcheggi dovranno prevedere parte della superficie di parcheggio destinata alla sosta dei ciclomotori e delle biciclette. Per consentire la sosta delle biciclette nelle relative aree di stazionamento dovranno essere ubicate apposite rastrelliere.

Gli stalli delle aree destinate a parcheggi pubblici a raso dovranno essere ombreggiati con specie arboree ad alto fusto, nella quantità di almeno un albero

ogni 80 mq. di parcheggio.

Per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi similari. Vengono fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica e ambientale.

**5.** Il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree urbane ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più antico impianto.

**6.** Al fine di garantire elevati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti, i progetti degli spazi di uso pubblico dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- privilegiare soluzioni progettuali inclusive, in modo da rendere servizi e spazi compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, rispetto alle soluzioni speciali, cioè dedicate ad uno specifico profilo di utenza;

- elevato grado di comfort e di sicurezza, anche con particolare riferimento all'illuminazione;

- assenza di barriere architettoniche (fisiche o percettive), in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane; dotazione di elementi di sostegno e di linee guida nei percorsi per facilitarne la percorribilità;

- individuazione di sistemi per la raccolta dei rifiuti, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

Inoltre i progetti degli spazi di uso pubblico dovranno essere specificamente orientati al contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione.

### **Art. 58 - Impianti solari termici e fotovoltaici**

**1.** Il P.O. promuove la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in attuazione del PIER e assicura che il loro inserimento avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici del territorio di Vicchio.

**2.** Nel Comune di Vicchio, tenendo conto delle vocazioni del territorio e nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e architettonici, che lo caratterizzano sono ammessi:

- impianti solari termici sulle coperture degli edifici;

- impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici;

- impianti fotovoltaici che utilizzano i suoli a destinazione industriale e artigianali esistenti o di previsione.

La realizzazione di impianti solari e fotovoltaici nella Città antica e centri storici è consentita alle seguenti condizioni:

a) sia dimostrata la non percettibilità degli impianti da strade e spazi pubblici di valore;

b) per la dimostrazione di cui al punto precedente, limitatamente agli edifici t2 e t3, sia acquisito parere preventivo dell'ufficio tecnico;

c) gli impianti fotovoltaici dovranno prevedere una confacente integrazione (totalmente integrata o in aderenza alla copertura) non riflettenti, di cromia rosso laterizio o cromia analoga al manto di copertura, privi di bordo o di telaio a vista;

Per tutti gli impianti sono comunque fatte salve le specifiche indicazioni di tutela storico-artistica, paesaggistica e ambientale e della L.R. 11/2011 e s.m.i., che possono definire

ulteriori limitazioni.

**3.** Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici si dovranno rispettare i seguenti criteri:

a) In ambito urbano, è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando la migliore opportunità di utilizzare quelle dei corpi edilizi secondari, più bassi e poco visibili, appunto allo scopo di minimizzarne la visibilità. Gli elementi posti sulla copertura dovranno essere a

questa complanari, in particolare:

- negli edifici esistenti, ad eccezione degli edifici per i quali il PO consente interventi fino al tipo t1, nei quali non sono ammessi, e nei t2 e t3 soggetti a parere ed alle prescrizioni del precedente comma 2, i pannelli dovranno essere di norma collocati in appoggio alla falda, a filo tetto, sul manto di copertura, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 50 cm. dalla sagoma dell'edificio;

- per le coperture a falda inclinata i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;

- per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico e per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto i pannelli dovranno essere integrati all'interno del pacchetto costruttivo;

- in ogni caso e più in particolare per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi;

- negli impianti solari termici gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti.

b) gli impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia, nel caso di attività produttive artigianali e industriali, devono prioritariamente essere collocati sulle coperture degli edifici specialistici; gli impianti potranno altresì essere ubicati a terra a fianco degli edifici, quando questi siano dotati di una idonea area di pertinenza, allo scopo principale di minimizzarne la visibilità.

## **Titolo VIII – Il territorio rurale**

### **CAPO I – TUTELA DEL TERRITORIO RURALE**

#### **Art. 59 – Discipline generali di tutela**

**1.** In coerenza con le disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale PIT/PPR, PTC e PS ed in conformità con la Scheda dell'Ambito di paesaggio n.7 "Mugello" del PIT/PPR, le trasformazioni e le utilizzazioni nel territorio rurale devono garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle aree di rilevante valore paesaggistico;

- degli assetti poderali; dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale;

- delle tracce e dei segni sul territorio che testimoniano precedenti assetti morfologici

e di proprietà;

- delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- degli individui vegetali, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali.

**2.** All'interno del territorio rurale, ove si riconoscono, anche se non censiti, vanno mantenuti in essere nei loro caratteri formali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:

- le parti con sistemazioni agrarie storiche, in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole, effettuate secondo tecniche tradizionali;
- i terrazzamenti con muri di contenimento in pietra, murati o a secco, nel loro stato di consistenza formale e funzionale ed i ciglionamenti;
- la viabilità storica, campestre, i sentieri e le caratteristiche planoaltimetriche dei percorsi;
- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque;
- caratteristiche planoaltimetriche generali delle sistemazioni;
- le siepi e le alberature di corredo alla partizione agraria.

Qualora tali elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di PAPMAA, dovrà esserne data dettagliata descrizione.

**3.** Per tutti gli interventi nel territorio rurale si dovrà garantire la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali ad esempio tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, anche non localizzati in cartografia, per i quali sono ammissibili e prescritti la manutenzione ed il recupero con tecniche e usi appropriati.

**4.** Il PS di Vicchio riconosce le invarianti strutturali definite dal PTC di Firenze e il presente Piano Operativo ne assume le specifiche norme di tutela, in particolare:

- le aree di protezione storico ambientale, che coincidono con gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, di cui al successivo Art. 64;
- le aree fragili del territorio aperto, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 11 delle Norme del P.T.C. di Firenze;
- le aree sensibili di fondovalle, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 3 delle Norme del P.T.C. di Firenze;
- i territori connotati ad alta naturalità e quelli comunque da destinarsi prioritariamente all'istituzione di aree protette, compresi gli ambiti di reperimento, per le quali valgono le disposizioni di cui agli artt. 8 e 10 delle Norme del P.T.C. di Firenze.

**5.** In tutto il territorio rurale è sempre vietato il deposito all'aperto di materiali di demolizione, rifiuti, residui di lavorazione.

## **Art. 60 - Pratiche agricole, difesa del suolo, tutela delle acque e degli ecosistemi**

**1.** Le pratiche agricole sono ispirate ai principi di buona pratica e, salvo norme più restrittive dove ricorrono, sono improntate alla difesa del suolo, degli ecosistemi, delle specie protette e delle acque superficiali e profonde, secondo quanto previsto:

- nel Codice di buona pratica agricola, di cui al DM 19.4.1999
- dai Criteri di Gestione Obbligatoria e dalle Buone Condizioni Agronomiche ed Ambientali di cui al Reg. CE 73/2009, modificato con Reg. CE 1310/2013
- dalle regole di condizionalità di cui all'art. 93, Allegato 2 del Reg. CE 1306/2013 e dalle successive nuove regole di condizionalità.

**2.** In tutto il territorio rurale sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione e delle disposizioni relative al patrimonio territoriale del PIT/PPR e del PS. Le altre opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazione e simili, dovranno essere prioritariamente realizzate con le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica, secondo i principi di riqualificazione dell'ambiente fluviale.

Si prescrive la conservazione integrale, il recupero e la ricostruzione delle sistemazioni agrarie esistenti a terrazzi e ciglioni, con possibilità, in caso di grave degrado o manifesta impossibilità ad eseguire le lavorazioni agricole in sicurezza, di sviluppare tipi di sistemazione diversi, purché funzionalmente efficaci e paesaggisticamente compatibili; detti interventi di miglioramento e ripristino saranno considerati interventi di miglioramento ambientale ai fini della redazione dei PAPMAA.

**3.** I canali, i fossi, i corsi d'acqua in genere, devono prioritariamente mantenere inalterate le loro caratteristiche originarie nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, la dimensione.

**4.** La realizzazione di invasi o laghetti (fontoni) è consentita solo se oltre ad assicurare l'accumulo delle risorse prevede una sistemazione dei rilevati e delle sponde compatibile con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

**5.** Deve essere assicurata la conservazione della biodiversità in ogni sua forma, ivi comprese le aree di collegamento ecologico, ai sensi della L.R. 56/2000: nelle Tavole della Disciplina del territorio rurale, in scala 1:15.000, sono individuate le formazioni vegetali puntuali e le emergenze forestali sottoposte a tutela; sono comprese le forme colturali passate ed i manufatti associati ancora riconoscibili (sistemazioni idrauliche ed altre opere accessorie alle colture agrarie) e le presenze arboree e vegetazionali non colturali, quali ad esempio siepi, filari residui, alberi isolati, da mantenere.

### **Art. 61 - Impianti a rete e puntuali**

**1.** Ferme restando le limitazioni e le specificazioni di cui ai successivi commi, nel territorio rurale sono ammissibili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione di impianti a rete e puntuali.

**2.** Non sono ammissibili l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione degli impianti puntuali, di cui al comma 1, per lo smaltimento dei reflui, per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, nelle zone circostanti le aste fluviali. Nelle stesse zone degli impianti a rete di cui al comma 1, nei casi di nuova realizzazione, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento trasversale. Sono comunque consentiti gli interventi di razionalizzazione e miglioramento, anche ai fini della riduzione degli impatti paesaggistici, delle reti per il trasporto dell'energia.

**3.** Gli impianti a rete di cui al comma 1, nei casi di ristrutturazione e di nuova

realizzazione, devono essere, in tutto il territorio rurale, preferibilmente interrati. Si dovrà comunque:

- localizzarli nei corridoi già presenti, lungo le strade, le testate dei campi e comunque in modo da recare il minor pregiudizio possibile alla conservazione dell'ambiente rurale e alla immagine paesaggistica complessiva;

- evitare che vengano localizzati in posizione visivamente dominante ed è vietato disporli lungo i crinali.

**4.** Degli impianti puntuali per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni deve essere mitigato l'impatto visivo con la messa in opera, sino ai limiti massimi di compatibilità con l'efficienza degli impianti medesimi, di mascherature vegetali con specie tipiche, autoctone o naturalizzate.

**5.** In tutto il territorio rurale, eccettuati i boschi, sono inoltre ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di piccoli impianti tecnici quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, e simili. Le cabine elettriche devono essere del tipo a basso fusto e seminterrate. In ogni altro caso i piccoli impianti tecnici predetti devono essere preferibilmente seminterrati e comunque, salve insopprimibili esigenze di carattere tecnologico, avere superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, e altezza non superiore a 2,20 metri. Qualora i suddetti impianti debbano o possano essere tinteggiati, lo devono essere con colori chiari e tipici del territorio interessato, quali il giallo, l'ocra, altre tonalità comunque tendenti alle terre. Essi devono in ogni caso essere opportunamente mascherati con specie vegetali tipiche, autoctone o naturalizzate.

## **Art. 62 - Gli elementi del mosaico agroambientale**

**1.** Il Piano Operativo tutela gli elementi naturali e agroforestali individuati dal PS quali componenti del patrimonio territoriale, che contribuiscono all'arricchimento del mosaico agroambientale e alla qualità paesaggistica del territorio. Tali elementi sono:

- boschi
- castagneti
- alberi monumentali
- prati stabili
- aree a pascolo naturale e praterie di alta quota
- brughiere e cespuglieti
- rocce nude, falesie rupi e affioramenti.
- i campi chiusi a seminativo e a prato
- i seminativi della montagna
- le colture promiscue della montagna
- il mosaico colturale boscato (le isole di coltivi in mezzo al bosco)
- i seminativi irrigui lungo la Sieve
- le colture arborate
- i presidi di versante

**2.** Negli interventi edilizi e in quelli riguardanti gli spazi aperti eventuali trasformazioni, anche sostanziali, degli elementi sopra indicati, potranno essere ammesse purché corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento, dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

**3.** Le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), indipendentemente dalla loro collocazione ed anche se non censite specificamente dal P.O., sono da conservare integralmente, anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché compatibili, sia per le tecniche costruttive, che per i materiali impiegati, ma comunque di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.

**4.** I PAPMAA e tutti gli interventi che riguardano il territorio aperto, devono contenere il rilievo degli elementi di cui al primo comma ed una relazione sul loro stato di conservazione e delle prestazioni a loro associate, nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione. Nell'ambito degli interventi consentiti attraverso PAPMAA, il ripristino e la cura degli elementi del mosaico agroambientale è da considerare un miglioramento ambientale prioritario.

### **Art. 63 - Strade bianche, percorsi vicinali ed interpoderali**

**1.** Strade bianche, sentieri, percorsi privati poderali e pubblici vicinali costituiscono un patrimonio che deve essere conservato nella sua integrità e consistenza, con il mantenimento ed il recupero delle condizioni di fruibilità e garantendone l'accessibilità.

**2.** Devono essere tutelate, conservate e, se necessario, ripristinate:

- la continuità e la percorribilità pubblica dei tracciati;
- la configurazione planoaltimetrica generale dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature tradizionali segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati;
- le opere di sistemazione e di contenimento del terreno.

Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. Sono ammesse altresì tecniche nuove, purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.

**3.** I percorsi possono essere adeguati alle necessità viarie sulla base di specifici progetti, che tengano conto del miglior inserimento ambientale, della maggiore sicurezza, della limitazione del rischio idraulico e della pericolosità per la instabilità dei versanti.

**4.** Le variazioni ai tracciati non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti, in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti;
- allinearsi plano-altimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza;
- prevedere la sistemazione ed i materiali del fondo stradale coerenti con la preesistenza; è vietata l'asfaltatura delle strade bianche e sono consentiti esclusivamente interventi di modesta entità al fine di evitare il sollevamento di polveri in prossimità delle abitazioni private, o comunque per motivi legati all'accessibilità e la sicurezza, attraverso l'impiego di asfalti o altri materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario.

6. Nella presentazione dei progetti per l'intervento edilizio o nella predisposizione di un PAPMAA dovranno essere descritti gli elementi ricadenti in questa categoria presenti sul territorio interessato dallo stesso, in modo da prevederne la valorizzazione e tutelarne la permanenza d'uso.

7. E' consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purché esse siano in terra battuta, inerbite o inghiaiate. E' ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno, canalette in legno e/o in pietrame secondo le tecniche di ingegneria naturalistica.

#### **Art. 64 – Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale**

1. Le aree di protezione paesistica, individuata in base alle perimetrazioni del PTC di Firenze, sono le parti di territorio comunale per le quali si intende salvaguardare un equilibrato rapporto tra insediamento e campagna circostante, nonché assetti ambientali di particolare bellezza. Tali aree, pur differenziandosi dagli ambiti di pertinenza di cui all'art. 66 della LR 65/2014, sono anche funzionali alla salvaguardia della matrice storica del tessuto insediativo.

2. Nelle aree di protezione paesistica, individuati nelle tavole 1:15.000, con una specifica campitura, sono ammessi unicamente interventi che garantiscano il mantenimento delle caratteristiche storico-ambientali degli insediamenti e del loro intorno e la loro fruizione, salvaguardando adeguatamente i con visivi.

3. Nelle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale:

- non sono ammessi il frazionamento dei resedi e delle aree di pertinenza, le recinzioni metalliche e l'impermeabilizzazione di suoli;
- non sono ammessi interventi di nuova edificazione o l'ampliamento di edifici esistenti; la realizzazione di nuovi edifici agricoli tramite PAPMAA è subordinata alla dimostrazione che non esistono alternative localizzative e che l'intervento si svolga in coerenza con i caratteri paesistici del contesto;
- non è consentita l'installazione di manufatti agricoli amatoriali e quelli che non necessitano di PAPMAA per il presente piano;
- non sono ammessi gli interventi pertinenziali di cui al precedente art. 29.

#### **Art. 65 – Biotopi e geotopi**

1. Relativamente ai biotopi e ai geotopi individuati nelle tavole della *Disciplina del territorio rurale* in scala 1:15.000 del presente piano, in base alle perimetrazioni del PTC della Provincia di Firenze, devono essere tutelate le risorse del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna e il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di esse.

2. Nei geotopi e nei biotopi sono in ogni caso vietati:

- a) la realizzazione di qualsivoglia manufatto, ad eccezione che degli annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi e solo nel caso in cui all'interno delle aree individuate come Biotopi e geotopi, sia già presente il centro aziendale agricolo;
- b) l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo e del pascolo, nonché delle attività silvicolture, eccezione fatta per gli interventi di riconversione volti a conseguire livelli di più elevata naturalità, e situazioni di equilibrio tendenzialmente capaci di autopertuarsi secondo dinamiche spontanee;
- c) l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, nonché i prelievi di tali elementi, salvi quelli effettuati, per motivi di

- ricerca e di studio, da soggetti pubblici istituzionalmente competenti;
- d) l'asporto di materiali e i movimenti di terra che non siano strettamente finalizzati a interventi di ripristino ambientale;
- e) la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari autoctoni floristici e faunistici, salvi gli eventuali interventi mirati di prelievo selettivo, effettuati da soggetti pubblici istituzionalmente competenti;
- f) l'introduzione in qualsiasi forma di esemplari di specie vegetali e animali non autoctone o tipiche e tradizionali nel contesto di riferimento.

## *CAPO II – LA PRODUZIONE AGRICOLA*

### **Art. 66 - Le attività agricole**

**1.** Il P.O. specifica le discipline relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie necessarie allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale, in conformità al PTC della Provincia di Firenze ed al PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale.

**2.** Sono attività agricole, anche ai sensi dell'art. 2135 del C.C.:

- la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo;
- la silvicoltura;
- la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco;
- il vivaismo forestale in campi coltivati;
- gli allevamenti zootecnici;
- gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

**3.** L'attività agrituristica è attività connessa e complementare a quella agricola, ai sensi delle leggi vigenti in materia.

**4.** Sono attività integrative, compatibili con le zone a funzione agricola, le seguenti:

- attività per la valorizzazione, di degustazione e di vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- attività faunistico-venatorie;
- attività comunque definite integrative dell'agricoltura dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali;

**5.** Sono compatibili con il territorio rurale, comunque a condizione che venga garantita la tutela dell'integrità fisica e paesaggistica del contesto rurale e la valorizzazione del patrimonio territoriale, le seguenti attività:

- attività pubbliche e/o di interesse pubblico quali realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio delle attività principali;
- attività turistico ricettive e di somministrazione alimenti e bevande;
- attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche, artistiche e di interesse storico-culturale;
- attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, la cura ed il benessere,

ricreative compatibili con il territorio aperto, anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive;

- attività di aviosuperficie nei limiti stabiliti dalla normativa vigente;
- attività estrattive in conformità ai piani di settore della Regione Toscana e della Provincia di Firenze;
- attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli in impianti specialistici autonomi dalle aziende agricole;
- gli studi professionali, le attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli ed equini in genere;
- sedi di associazioni e attività di servizio privato per la cura;
- residenziali civili.

**6.** In coerenza con il Piano Strutturale e ai fini della conservazione delle relative invarianti strutturali, nei successivi articoli del presente Titolo, sono specificate le seguenti disposizioni:

- prescrizioni quantitative e qualitative e criteri progettuali per la redazione del *programma aziendale*, per il quale dovrà essere prioritariamente tenuto conto delle superfici fondiarie minime da mantenere in produzione, definite da PTC della Provincia di Firenze;
- prescrizioni e criteri progettuali per l'insediamento delle attività non agricole e per le trasformazioni diffuse, oppure riguardanti specifici elementi (edifici, pertinenze, ecc.), individuati o meno dagli elaborati grafici del presente P.O..

#### **Art. 67 – 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:

- a) la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- b) la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistiche su edifici a destinazione d'uso agricola;
- d) trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici oltre il 10% delle volumetrie esistenti, oppure superiori a 600 mc;
- e) interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori a mc 100;
- f) 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.

g) 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.** Sono considerate opere di sistemazione ambientale, in quanto riferibili alle invariati strutturali individuate dal Piano Strutturale, le opere volte a:

- garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo;
- garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
- tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
- tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale, come ad esempio la vegetazione ripariale o le alberate;
- conservare i terrazzamenti collinari storici e qualunque altro segno del paesaggio agrario consolidato, ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
- ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;
- recuperare tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.

Oltre gli interventi obbligatori previsti per la difesa idrogeologica, per la prevenzione degli incendi, per la tutela della flora e della fauna, non possono essere dichiarate opere di sistemazione ambientale, ai fini di legge, tutti gli interventi privi di un indubbio carattere di pubblico interesse. Pertanto l'ordinaria manutenzione ambientale e le normali pratiche agricole non possono essere considerate interventi di miglioramento.

**6.** 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.

**Art. 68 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso**

## **agricola che non necessitano di programma aziendale**

1. Fermo restando i limiti stabiliti dal P.O. per gli edifici nei quali si ammettono gli interventi fino tipo d'intervento t3, per i quali prevalgono le limitazioni definite dai corrispondenti articoli, sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono ammessi tutti gli interventi fino alla sostituzione edilizia ed i trasferimenti di volumetrie nei limiti del 20% per singolo edificio aziendale legittimo esistente.

2. Per gli edifici già esistenti all'entrata in vigore della LR 64/95 ed in riferimento all'art. 71 della LR 65/2014, sono consentiti i seguenti ampliamenti *una tantum*:

- per le residenze rurali, sono ammessi ampliamenti fino ad un massimo di 100 mc, purché non compresi negli edifici o complessi edilizi per i quali si devono osservare i limiti dei tipi di intervento t1, t2 e t3. Sono ammessi inoltre gli adeguamenti igienico-sanitari e gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, anche attraverso il recupero e/o la traslazione, con accorpamento agli edifici principali di volumetrie accessorie esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici stessi;

- per gli annessi agricoli sono ammessi inoltre ampliamenti del 10% del volume esistente, fino ad un massimo di 300 mc.

Tali ampliamenti non possono sommarsi a quelli previsti come addizioni volumetriche di cui al precedente art. 29.

3. I volumi trasferiti di cui al precedente comma 1 si cumulano fra loro e non si sommano con quelli risultanti dal comma 2.

## **Art. 69 - Nuovi edifici rurali**

1. I nuovi edifici rurali possono essere distinti in due categorie principali:

a) Nuovi edifici rurali, realizzabili a fronte dell'approvazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), ovvero:

- nuovi annessi agricoli, strumentali alla conduzione di fondi agricoli e all'esercizio delle altre attività agricole;

- nuovi edifici ad uso abitativo, per l'imprenditore agricolo, per i familiari coadiuvanti o per gli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola.

b) Piccoli annessi e manufatti per i quali non è richiesto il PAPMAA.

2. Il Piano Operativo, laddove consentiti in coerenza allo Statuto del territorio, individua le condizioni e le modalità per la realizzazione degli edifici e manufatti di cui al precedente comma.

## **Art. 70 - Criteri insediativi e caratteristiche dei nuovi edifici rurali**

1. Per i nuovi edifici agricoli, i materiali, le tecniche costruttive i caratteri e le finiture dovranno assicurare un elevato livello di qualità edilizia e di integrazione con il paesaggio e si dovranno inoltre rispettare i seguenti criteri:

- si dovranno individuare posizioni rispettose dell'andamento naturale del terreno, non sono ammessi movimenti di terra che alterino sostanzialmente l'orografia del sito dove andranno ad inserirsi i nuovi fabbricati o attrezzature e impianti;

- si privilegerà l'edificazione in prossimità o in aderenza degli edifici esistenti, in modo tale che i nuovi edifici formino con quelli esistenti complessi organici, coerenti con le regole insediative proprie del contesto storico ed ambientale, salvo che questo non arrechi pregiudizio alla percezione di edifici o di elementi di valore e nei limiti della disciplina delle aree di pertinenza e della tessitura agraria. In particolare

si dovrà prevedere:

a) nel caso di fondi già edificati, nei quali sia presente un solo edificio, la nuova costruzione dovrà essere ubicata in adiacenza o nelle vicinanze di esso;

b) nel caso di fondi già edificati, nei quali siano presenti più edifici, la nuova costruzione dovrà inserirsi in modo organico nell'insediamento esistente e richiamarsi nella sua localizzazione, ai rapporti esistenti fra l'edificio principale e quelli secondari.

- si dovrà considerare prioritariamente l'uso delle infrastrutture esistenti.

In caso di motivate esigenze di carattere agronomico o funzionale, verrà valutata la possibilità di collocare i nuovi annessi agricoli in altre posizioni.

**2.** Le nuove costruzioni rurali dovranno essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche riferibili agli edifici ed ai manufatti tradizionali, ovvero:

- la superficie edificabile (SE) delle nuove abitazioni rurali avrà il limite massimo di mq 150,00 ciascuna, comprendendo in detta superficie bagni, corridoi, disimpegno, ripostigli, spazi di servizio, etc.; le eventuali autorimesse, se al piano terra, non potranno superare la superficie di 50 mq per ogni nuova unità abitativa;

- i loggiati e porticati, le limonaie ed anche eventuali strutture in materiale trasparente, delle abitazioni rurali, concorrono a tutti gli effetti alla determinazione del volume complessivo richiesto o autorizzato e anche per stabilire l'eventuale assoggettamento del PAPMAA a piano attuativo;

- le abitazioni rurali avranno altezza massima corrispondente a 2 piani, con altezze nette interne non superiori a ml. 2,80; ad un piano nel caso in cui l'eventuale piano interrato misuri fuori terra oltre m 1,00;

- le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, semplici, con spartiti murari a prevalenza di superfici piene rispetto alle aperture, che dovranno essere strettamente legate alle necessità funzionali; gli infissi esterni dovranno essere in legno, naturale o verniciato; eventuali scale esterne sono ammesse esclusivamente se limitate ad una per ogni edificio e di tipo tradizionale (appoggiata a terra, sottoscala chiuso da muro, etc.); le coperture dovranno preferibilmente essere a falde inclinate, a capanna o a padiglione, con pendenze comprese tra il 27 e il 30%, in coppi ed embrici e canali di gronda in rame; non sono comunque consentiti i terrazzi a tasca. Qualora si prevedano soluzioni tecnico costruttive riferibili all'edilizia sostenibile, anche facendo riferimento alle Linee guida sull'edilizia in legno della Regione Toscana, sono ammessi stili e materiali dell'architettura contemporanea, purché non si compromettano i valori percettivi e visivi del paesaggio d'insieme, mentre sono sempre consentiti i tetti verdi, le soluzioni tese a limitarne la visibilità e gli impatti sul paesaggio e quelle volte al risparmio energetico;

- non sono consentiti i balconi e le tettoie a sbalzo, le logge ed i portici con pilastri e parapetti in cemento armato e scale esterne in aggetto; eventuali portici e loggiati saranno preferibilmente posti all'interno della sagoma dell'edificio e se separati, o aggettanti, dovranno essere integrati per forma e materiali agli edifici principali e per questo, avere forme semplici ed essere realizzati con materiali coerenti all'insieme;

- i nuovi annessi agricoli, che non potranno mutare la destinazione d'uso agricola, dovranno anch'essi avere caratteristiche di semplicità, ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità, escludendo comunque pannelli prefabbricati in c.a.; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri e/o naturali per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per

la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo; sono comunque sempre ammessi i tamponamenti in laterizi o pietrame a faccia vista o muratura intonacata a calce tradizionale; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica;

- le cantine parzialmente o totalmente interrato devono considerare la morfologia del suolo e le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, riducendo al minimo le modificazioni del terreno, utilizzando e ottimizzando le sistemazioni agrarie esistenti, scarpate, dislivelli, minimizzando la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Deve comunque essere privilegiato l'uso della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario per il ciclo produttivo. Si dovranno ridurre al minimo le superfici esterne, per le quali si devono appropriatamente definire i caratteri e le finiture, affinché se ne possa verificare la compatibilità con il contesto;

- il verde di corredo deve cercare la massima integrazione con il paesaggio, con l'utilizzo di specie tipiche o comunque ricorrenti, evitando comunque l'uso improprio delle stesse e l'omologazione del paesaggio;

- non è ammessa la realizzazione di parate e strutture coperte temporanee, necessarie alla lavorazione, senza il necessario titolo autorizzativo. Qualora tali strutture siano fisse esse concorrono alla determinazione della volumetria complessiva richiesta o autorizzata e per stabilire l'eventuale assoggettamento a piano attuativo; nella fase di progettazione e di realizzazione è da prediligere la messa a dimora e il mantenimento delle specie arboree ed arbustive autoctone indicate nell'Allegato A della legge forestale, in quanto tipiche della zona, ben adattate ed inserite nell'ambiente rurale;

- è ammissibile la realizzazione di uffici proporzionate alla pianta organica dell'azienda e strutture di servizio, quali i locali per la vendita e per la degustazione, esclusivamente qualora l'azienda non disponga di idonee strutture adeguatamente attrezzabili, mentre si esclude la possibilità di realizzare nuove volumi edilizi per aree espositive, musei, sale convegni o congressi. In nessun caso sono ammesse nuove volumetrie per attività integrative a quelle agricole;

- nei nuovi interventi, i cavi della rete telefonica ed elettrica dovranno essere interrati o collocati razionalizzando i percorsi in vista, sia quelli aerei, sia quelli sulle murature; tale criterio si applicherà anche nei casi di intervento sulle reti esistenti;

- per le superfici accessorie o pertinenti al servizio alle singole unità immobiliari a destinazione di residenza rurale, si deve prioritariamente recuperare gli annessi ed i manufatti esistenti;

- gli interventi sulla viabilità vicinale dovranno seguire i seguenti criteri:

a) sono da evitare operazioni mirate a incrementare la velocità di percorrenza; nel caso di strettoie che pregiudichino la possibilità di scambio tra autoveicoli, sarà opportuno prevedere piazzole per lo scambio adeguatamente raccordate;

b) nei casi in cui si dimostra indispensabile, possibile e compatibile, modificare il tracciato stradale, si dovrà ridurre il più possibile la deviazione, corredandola di sistemazioni di tipo tradizionale, tali da integrarla con il manufatto preesistente ed il contesto paesistico-ambientale. In ogni caso il tracciato dovrà avere le stesse caratteristiche di adattamento alla morfologia del terreno presenti nella viabilità storica;

- il sistema di illuminazione e la sistemazione delle aree pertinenti dei nuovi edifici deve essere prevista nella redazione delle norme del programma aziendale ed ha valore prescrittivo; nei nuovi interventi i cavi della rete telefonica ed elettrica dovranno essere interrati o collocati razionalizzando al meglio i percorsi in vista, sia

quelli aerei, sia quelli sulle murature; tale criterio si applicherà anche nei casi di intervento sulle reti esistenti.

### **Art. 71 - Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale**

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Il PO 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti gli interventi, ammessi dal presente PO, che prevedono la realizzazione di annessi rurali anche in assenza di programma aziendale.

## **Art. 72 - Annessi agricoli per attività non soggette al rispetto delle superfici fondiarie minime, realizzabili in assenza di PAPMAA**

**1.** La costruzione degli annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime da coltivare è consentita alle condizioni di cui alle normative regionali e a condizione che:

- le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) e che i terreni non provengano da frazionamenti di aziende successivi alla data di adozione del presente piano;

- che i terreni siano di proprietà del soggetto richiedente o con contratto di affitto di durata ultraquinquennale.

La costruzione di tali annessi non è comunque consentita nelle aree di protezione paesistica.

**2.** Il progetto degli annessi di cui al presente articolo dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione redatta da tecnico abilitato in materie agricole e forestali che verifichi la sussistenza delle condizioni preliminari generali e quelle specifiche per le diverse tipologie di annesso. In particolare la relazione tecnica specifica i dati su cui è basato il dimensionamento proposto, le infrastrutture utilizzate, il rispetto delle distanze dalle case e dai centri abitati nel caso degli allevamenti, di disponibilità della risorsa idrica, le modalità di smaltimento dei reflui, ecc. Dovrà altresì evidenziare il rispetto delle norme sul benessere animale e sulla tutela delle risorse ambientali dall'inquinamento, precisando la tipologia, il dimensionamento e la localizzazione delle strutture accessorie necessarie (abbeveratoi, mangiatoie, recinzioni, concimaie, sistemi di raccolta e smaltimento degli effluenti dove necessari, ecc.). Tale relazione dovrà contenere il calcolo di unità di capo adulto presenti nell'allevamento applicando appropriate tabelle di conversione dei giovani allevi. Il progetto comprenderà inoltre il computo metrico dei costi di smantellamento e smaltimento delle strutture.

**3.** Per il conseguimento del titolo abilitativo sarà necessaria la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere nelle forme di legge a cura e spese del proponente che dovrà impegnarsi a:

- mantenere la coltivazione della superficie agricola utilizzata e l'allevamento dei capi che hanno dato diritto alla realizzazione dell'annesso;

- non alienare separatamente dal fondo rustico l'annesso da realizzare;

- mantenere le pertinenze agricole del fondo avendo cura di compiere le operazioni di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;

- rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l'irrigazione non attingendo all'acquedotto pubblico;

- mantenere l'uso di tale annesso per un tempo indeterminato e a smantellare l'annesso al cessare delle condizioni che ne hanno determinato la realizzazione.

### **4. Allevamento di avicunicoli e ovicaprini**

Le aziende agricole che svolgono l'attività di allevamento di avicunicoli e ovicaprini, dotate di almeno un ettaro di superficie agricola utilizzata al netto delle tare, dei resedi di progetto e delle aree naturali o non coltivabili, possono realizzare annessi tenendo conto dei seguenti parametri:

Tipo di allevamento	Superficie Coperta disponibile per capo adulto equivalente	massimo capi adulti equi-valenti per ettaro di SAU/anno	massimo capi adulti equi-valenti per allevamento	Dimensione massima della stalla	Superficie Coperta per allevamento dimensioni massime
Ovicaprini Pecore o capre e allievi	2	13	40	80	25 mq. Stanza del latte, magazzino
Ariete o montone	3		2		
Conigli Riproduttrice	0,7	20	50	80	25 mq. Magazzino
Coniglio ingrasso	0,2	80	220		
Avicoli Galline ovaiole	0,2	200	400	80	25 mq. Magazzino e lavorazione
Polli da ingrasso	0,15	250	500		
Altri avicoli (tacchini, anatre, oche ecc.)	max 15 kg peso vivo /mq	1 UBA	2 UBA	80	25 mq. Magazzino

Gli annessi devono rispettare le seguenti altezze massime:

- 2,40 ml. per le strutture di rimessa e allevamento
- 3,00 ml. per le strutture di trasformazione e vendita.

Nel calcolo delle superfici di annesso realizzabili devono essere considerati tutti i capi allevabili dall'azienda alla data della richiesta. È necessario tenere conto degli animali in accrescimento da quantificare, tramite appropriati coefficienti di conversione, in unità o frazioni di unità di capo adulto, sia per quanto concerne il dimensionamento, sia nella verifica del numero massimo di capi allevabili.

I massimali si intendono per azienda e per ettaro. Nel caso di allevamenti di diverse specie animali, il massimo di capi per ettaro e per allevamento si intende raggiunto quando risulti pari a uno la somma dei quozienti ottenuti per ogni specie, dividendo il numero di capi adulti equivalenti allevati, per il numero massimo dei capi adulti equivalenti per ettaro e per allevamento definiti in tabella.

### **5. Allevamento di fauna selvatica**

Deve essere mantenuta una densità di capi limitata, secondo i rapporti minimi fissati dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca (ISPRA) e di seguito indicati:

Fauna		Superficie all'aperto per capo	mq/capo
Fagiano	dai 30 ai 60 giorni		0,5
	oltre 60 giorni		1
Pernici	dai 30 ai 60 giorni		0,25
	oltre 60 giorni		1
Lepri		100 mq.	
Ungulati		5.000 mq.	

### **6. Apicoltura**

Le aziende che esercitano l'apicoltura dotate di almeno un ettaro di superficie agricola utilizzabile e di un allevamento di minimo 25 arnie possono realizzare un annesso per a lavorazione del miele, compreso il deposito ed il locale smielatura ed

eventuali spazi di rimessa e magazzino secondo i seguenti parametri:

numero arnie/alveari	Superficie coperta
da 25 a 50	40 mq. per un ettaro di superficie agricola utilizzata
oltre 50	+ 0,8 mq/arnia fino a un massimo di 80 mq. di annesso con minimo 2 ettari di superficie agricola utilizzata

### **7. Selvicoltura**

Per le aziende silvicole che fanno la trasformazione del legname tagliato, dotate una superficie superiore a 20 ettari è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri a uso rimessa /laboratorio di superficie massima di 60 mq.

### **8. Cinotecnica**

Fermo restando il rispetto delle disposizioni della L.R. 59/2009 (Norme per la tutela degli animali), valgono le seguenti condizioni specifiche:

a) le distanze minime da osservare sono pari a:

- ml. 150 da abitazioni e case sparse
- ml. 250 da centri abitati, insediamenti turistici e attrezzature collettive
- ml. 50 da abitazioni al servizio delle aziende cinotecniche (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria).

Al fine del rispetto delle distanze dai fabbricati residenziali in ordine alle problematiche di carattere igienico-sanitario e acustico, dovrà essere sempre preventivamente acquisito il parere della competente USL;

b) i locali per l'attività cinotecnica devono avere una capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 5 e non superiore a 20 unità e inoltre:

- la dimensione fondiaria minima dell'area da utilizzare a canile deve garantire un standard minimo di 100 mq. per cane;
- ogni singolo cane deve avere a disposizione un box di dimensione minima di 8 mq., coperto con tettoia, dei quali 2 mq. isolati termicamente;

c) è ammessa la costruzione di un ulteriore unico annesso di Superficie Coperta massima di 30 mq., necessario per la logistica (infermeria/degenza, sala parto, magazzini, cucina, ufficio, stanza lavaggio, servizi e spogliatoio per il personale addetto); tale annesso deve avere planimetria di forma geometrica semplice, preferibilmente rettangolare, e altezza massima (così come definita dall'art. 18 del Reg. 64/2013) di 2,70 ml., con tetto a capanna o ad una falda;

d) tutti i manufatti devono essere realizzati in materiale smontabile e reversibile, di facile rimozione;

e) la recinzione di delimitazione dell'area del canile deve essere realizzata in rete a maglia sciolta adiacente a siepe sempreverde di idonea altezza per isolarlo dall'ambiente circostante;

f) deve essere posta particolare attenzione alle norme igienico e sanitarie e allo smaltimento dei liquami, evitando ogni contaminazione della rete idrica superficiale; l'eventuale approvvigionamento dei servizi a rete sarà a completo carico dei concessionari e per la loro ubicazione resta comunque indispensabile la richiesta di parere preventivo di fattibilità al Comune e alla USL di competenza.

### **9. Lavorazione del latte**

Lavorazione del latte (caseificio)	Latte trasformato giornalmente in quintali (q)	Superficie Coperta massima
	fino a 1 q	60 mq.
	oltre 1 q fino a 10 q	+ 20 mq/q

	oltre 10 q fino a 100 q	+ 15 mq/q
--	-------------------------	-----------

**10. Le strutture per la lavorazione e la trasformazione e vendita dei prodotti** possono essere realizzate in muratura per una superficie non superiore a 20 mq.; nel caso di sola lavorazione e vendita dei prodotti del fondo o del bosco è comunque richiesta una superficie fondiaria minima di 1.000 mq.

**11.** Non sono ammessi più di due corpi di fabbrica da realizzare in stretto collegamento funzionale. È ammessa la dotazione di servizi igienico sanitari per il personale e quanto altro necessario per l'autorizzazione all'esercizio dell'attività.

Sulla base della superficie coperta massima (o della tipologia di allevamento) gli annessi in materiali leggeri hanno le seguenti altezze massime:

sotto 20 mq.                    h = 2,20 ml.

tra 20 e 50 mq.                h = 2,50 ml.

tra 50 e 100 mq.              h = 3,00 ml.

Gli annessi in muratura hanno altezza massima pari a 3 ml.

Non sono consentiti locali interrati.

Le sistemazioni esterne devono prevedere essenze arboree idonee, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulle base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

**12.** Gli annessi realizzati ai sensi del presente articolo, nel periodo di svolgimento delle attività, entrano nel computo del patrimonio edilizio esistente con funzione agricola.

### **Art. 73 - Annessi agricoli minimi in assenza di PAPMAA**

**1.** La realizzazione di nuovi annessi necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i minimi per la presentazione del programma aziendali è consentita alle condizioni delle normative regionali ed alle ulteriori seguenti condizioni:

- non avere distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo ricadenti in zona agricola (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) dopo l'adozione del presente piano;

- che i fondi agricoli non derivino da trasferimenti parziali di proprietà avvenuti successivamente all'adozione del presente piano, salvo quelli autorizzati con programma aziendale.

**2.** La realizzazione degli annessi minimi di cui al presente articolo non è comunque consentita nelle aree di protezione paesistica.

**3.** È consentita la realizzazione di un solo annesso per ogni azienda agricola a condizione che non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e a condizione che le eventuali consistenze non legittime o incongrue esistenti vengano rimosse. Ove esista un altro annesso compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento. È comunque fatta salva la possibilità di conservare sul fondo eventuali piccole strutture in pietra di costruzione non recente e non funzionali all'uso agricolo delle quali è opportuno salvaguardare il valore storico-documentale.

4. La Superficie Coperta massima degli annessi minimi è stabilita in rapporto alla superficie fondiaria minima da mantenere in produzione, escluse l'area di resede del fabbricato, la viabilità di accesso e le tare, secondo le seguenti corrispondenze:

Attività o tipo di produzione	Superficie agraria min. utilizzata (SAU)	Dimensioni max. annesso
Orticoltura in pieno campo	> 0,2 ha	20 mq
	> 0,5 ha	35 mq
Seminativo e seminativo arborato	6,0 ha	40 mq
Oliveto in coltura specializzata	2,5 ha	40 mq
Vigneto e frutteto in coltura specializzata	2,5 ha	50 mq
Bosco misto, bosco ceduo, pascoli, pascoli arborati e cespugliati	55,0ha	50 mq
Castagneto da frutto effettivo	10,0 ha	50 mq
Arboricoltura da legno	20,0 ha	50 mq
Bosco ad alto fusto	35,0 ha	50 mq

Le superfici fondiarie potranno anche non essere contigue. Per ordinamento colturali misti si osservano i criteri proporzionali di cui al regolamento regionale.

Gli annessi dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche, atti a garantirne la reversibilità dell'installazione:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna, con manto in laterizio o materiali con forma e colorazione simile e avere un'inclinazione di falda non superiore al 30%; la sporgenza della gronda non potrà superare i 50 cm.; è consentita altresì la copertura con solaio piano, ove questo sia ricoperto di terreno vegetale;
- altezza massima non superiore a 2,40 ml.;
- struttura e tamponamenti realizzati preferibilmente con materiali leggeri (ad esempio legno), ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile anche pavimentato;
- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
- rispetto delle distanze dai fabbricati e da luoghi pubblici eventualmente regolamentate dall'Amministrazione.

Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica; i reflui provenienti dalla detenzione di animali dovranno comunque essere opportunamente smaltiti. La disponibilità di acqua deve essere garantita per la gestione e l'igiene dell'allevamento.

È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie o di qualsiasi altro genere. È consentita esclusivamente la realizzazione di recinzioni con pali con rete metallica.

5. Il soggetto richiedente la realizzazione dell'annesso dovrà sottoscrivere impegno, mediante Atto d'Obbligo a:

- non alienare separatamente dal fondo l'annesso e non mutarne la destinazione d'uso agricola;
- conservare e, ove necessario, migliorare tutti gli elementi caratteristici del paesaggio agrario presenti sul fondo;
- coltivare e mantenere sul fondo coltivazioni arboree, arbustive o erbacee pluriennali tipiche o storicizzate nel contesto paesaggistico di riferimento;

- demolire il fabbricato e ripristinare il sito al venir meno anche di uno solo degli impegni di cui ai punti precedenti.

#### **Art. 74 - Manufatti aziendali ad uso agricolo in assenza di PAPMAA**

**1.** Alle aziende agricole iscritte alla CCIAA e al registro IVA è consentita l'installazione di manufatti, al di fuori del programma aziendale, che non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali, a condizione di non avere distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo ricadenti in zona agricola (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) nei 10 anni precedenti la presentazione della domanda.

**2.** La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non è consentita nelle aree di protezione storico paesistica.

**3.** Tali manufatti, strettamente necessari alla conduzione aziendale, sono distinti in base alla durata e alla necessità di trasformazioni permanenti come segue:

a) manufatti aziendali temporanei e serre temporanee, realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 comma 1 L.R. 65/ 2014) semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;

b) manufatti aziendali temporanei e serre aventi le stesse caratteristiche costruttive di cui al precedente punto, realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 comma 3 lettera a) della L.R. 65/2014);

c) manufatti aziendali non temporanei, comprese le serre fisse che necessitano di interventi di trasformazione permanente al suolo (art. 70 comma 3 lettera b) L.R. 65/ 2014).

L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere i suddetti manufatti per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola e si impegna altresì, con atto unilaterale d'obbligo, alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

**4.** Di norma è consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni azienda agricola a condizione che non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e a condizione che le eventuali consistenze non legittime o incongrue esistenti vengano rimosse. L'articolazione in più manufatti deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e di inserimento nel contesto da esplicitare nelle analisi e nella relazione tecnica. Ove esista un altro manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento.

È comunque fatta salva la possibilità di conservare sul fondo eventuali piccole strutture in pietra di costruzione non recente e non funzionali all'uso agricolo delle quali è opportuno salvaguardare il valore storico-documentale.

**5.** Per i manufatti prefabbricati le serre fisse, di cui al regolamento regionale, si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- la consistenza del fondo agricolo ove sarà realizzato il manufatto aziendale dovrà risultare di superficie minima di 20.000 mq. ed essere privo di ulteriori manufatti edilizi precari;

la superficie massima non potrà superare i 400 mq e osservare i limiti d'altezza del regolamento regionale;

- il progetto dovrà prevedere l'impianto di alberature o arbusti autoctoni con funzione di integrazione paesaggistica e, se necessario, di mitigazione del manufatto in relazione al contesto circostante, in modo da mantenere un elevato livello di integrazione paesaggistica anche dopo l'eventuale rimozione del manufatto. Saranno da privilegiare impianti naturaliformi con siepi e piccoli nuclei

che potranno svilupparsi in forme libere, tali da riproporre le formazioni vegetali arboreo arbustive spontanee, evitando rigide geometrie ed escludendo siepi di cipressi e simili.

**6.** Sono escluse dalla presente disciplina le serre con copertura stagionale con altezza inferiore a 1 ml.

**7.** La realizzazione dei manufatti da parte di imprenditori agricoli in assenza di programma aziendale di cui alla lettera a) del comma 2 è soggetta alle condizioni di cui allo specifico regolamento regionale; alla comunicazione indirizzata al Comune, oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato che giustifichi le dimensioni del manufatto, le effettive esigenze temporanee dell'azienda.

**8.** Per i manufatti aziendali di cui alla lettera b) del comma 2, negli atti del procedimento abilitativo inviato al Comune, oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente, è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato che giustifichi le dimensioni dello stesso manufatto, corredata da una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa.

**9.** Per i manufatti aziendali di cui alla lettera c) del comma 3, negli atti del procedimento abilitativo inviato al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente, è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato che giustifichi le dimensioni del manufatto, una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa, comprensiva degli interventi di miglioramento e mitigazione ambientale previsti.

#### **Art. 75 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per l'attività venatoria**

**1.** L'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale e per il ricovero di animali domestici, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita – con esclusione delle aree di protezione paesistica – ai proprietari o detentori di fondi agricoli non a seguito dell'adozione del presente piano operativo, salvo trasferimenti autorizzati con programma aziendale, a condizione che l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

**2.** Il soggetto richiedente l'installazione del manufatto dovrà sottoscrivere impegno:

- a non alienare separatamente dal fondo il manufatto e a non mutarne la destinazione d'uso;
- a conservare e, ove necessario, migliorare tutti gli elementi caratteristici del paesaggio agrario presenti sul fondo;
- a demolire il manufatto e ripristinare il sito al venir meno anche di uno solo degli impegni di cui ai punti precedenti ed al cessare dell'attività agricola;
- a presentare con cadenza triennale la dichiarazione di sussistenza delle condizioni per la realizzazione dei manufatti.

**3.** È ammessa la realizzazione di manufatti agricoli quali:

- strutture per il rimessaggio delle attrezzature e magazzinaggio delle materie prime
- strutture per le piccole produzioni (ad esempio stoccaggio temporaneo delle produzioni ortofrutticole)
- strutture per la lavorazione e lo stoccaggio del legname.

**4.** La Superficie coperta massima realizzabile in relazione alla superficie fondiaria minima da mantenere in produzione accorpata ed esclusa l'area di resede del fabbricato, la viabilità di accesso e le tare, è definita con riferimento al tipo di coltivazione secondo i seguenti parametri:

Attività o tipo di produzione	Superficie agraria utilizzata (SAU)	Superficie Coperta massima
Orticoltura in pieno campo	> 1.000 mq.	12 mq.
Oliveto e promiscuo	> 2.000 mq.	20 mq.
	> 5.000 mq.	35 mq.
Vigneto e frutteto	> 1.500 mq.	20 mq.
	> 5.000 mq.	35 mq.

Per fondi agricoli con diverso ordinamento la superficie fondiaria minima da mantenere in produzione si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie di terreno in produzione per ogni qualità colturale e la superficie minima indicata. Per superfici fondiarie intermedie la definizione della superficie coperta massima ammissibile viene determinata per interpolazione arrotondando all'unità.

**5.** È ammessa inoltre la realizzazione di strutture per allevamento amatoriale cumulabili con quelle di cui al comma precedente fino al raggiungimento dei massimali ivi previsti nei seguenti casi:

Tipo di allevamento	n. massimo capi	Superficie agraria utilizzata (SAU)	Superficie Coperta massima
apicoltura	15 arnie	-	12 mq
avicoltura	12	> 100 mq	12 mq
cunicoltura	10 riproduttori	> 100 mq	12 mq
ovini/caprini	10	> 2.000 mq	20 mq
suini	2 adulti	> 100 mq	12 mq

Tali annessi dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

Tipo di allevamento	n. massimo capi	D. min abitazione propria (ml.)	D. min altre abitazioni (ml.)	D. min confine (ml.)	D. min strade (ml.)
apicoltura	15 arnie				
avicoltura	12	10	20	10	10
cunicoltura	10 riproduttori	10	20	10	10
ovi-caprini	10	20	25	20	20
suini	2 capi adulti	25	50	25	25

La disponibilità delle superfici fondiarie da mantenere in produzione e degli animali deve risultare da asseverazione da parte di tecnico abilitato nelle materie agricole.

**6.** In tutto il territorio comunale ad eccezione delle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale, delle aree tartufigene, dei biotopi e dei geotopi è consentita la costruzione di annessi adibiti a ricovero per cani esclusivamente ad associazioni venatorie aventi la sede nel Comune di Vicchio e purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

Per tali manufatti valgono le seguenti disposizioni:

- dimensione minima del fondo di 2.000 mq.;
- spazio vitale minimo di 10 mq./cane adulto, di cui almeno 2 mq. coperti e con la restante parte dotata di sistemi per l'ombreggiamento estivo (tettoie

- o parate);
- superficie aggiuntiva massima di 20 mq. di SE adibita per medicheria, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate;
- adeguati spazi recintati per la sgambatura e l'addestramento dei cani, di misura non inferiore a 1.000 mq. e non superiore a 2.000 mq.;
- capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 10 e non superiore a 40 unità;
- recinzioni con altezza massima di 2 ml. realizzate con pali di castagno in rete metallica e schermature con siepi di arbusti e filari di specie vegetali locali ad alto fusto, differenziate e a sesto irregolare (siepe pluristratificata); non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori a 5.000 mq.

I box dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno e con altezza massima (Hmax) 2,20 m. e pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabile; la pavimentazione, semplicemente appoggiata, dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Eventuali locali da adibire gli usi di medicheria, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate dovranno avere le stesse caratteristiche e potranno avere separazioni interne per delimitare spazi ad uso diverso; le eventuali finestre dovranno avere una superficie di massimo 1/10 della SE consentita, con davanzali posti ad un'altezza non inferiore a ml. 1,50 dal livello interno.

Le distanze minime da osservare sono pari a:

- 200 ml. da abitazioni e case sparse
- 250 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti
- 50 ml. da eventuali abitazioni a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria).

L'associazione proponente tramite Atto d'obbligo dovrà impegnarsi a:

- mantenere l'annesso per un tempo limitato all'attività e provvedere alla rimozione al cessare dell'attività di ricovero;
- rendere autonoma la fornitura di acqua necessaria per la pulizia e per l'allevamento, non attingendo all'acquedotto comunale;
- presentare idonea polizza fideiussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione.

È altresì consentita la realizzazione di strutture per cani da affezione secondo quanto previsto dalla L.R. 59/2009 e dal D.P.G.R. n. 38/2011 e s.m.i. fino ad un massimo di 5 cani.

La superficie di box e recinti dovrà essere pari ad almeno 8 mq/cane di cui con 2 mq. di superficie coperta. La realizzazione di queste strutture si cumula ai fini del raggiungimento del massimale ed è assoggettata alle superfici fondiari minime indicate al comma 4 del presente articolo.

**7.** I manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali domestici dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
- altezza misurata in gronda non superiore a

2,20 ml. per manufatti di Superficie Coperta non superiore a 20 mq.

2,40 ml. per manufatti di Superficie Coperta superiore a 20 mq.

3,00 ml. per i box cavalli

2,00 ml. per il ricovero degli animali da cortile e dei cani;

- struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui, come ad esempio le lamiere;

- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio e, nel caso di ricoveri per suini, pavimentazioni realizzate con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche con superficie facilmente disinfettabile; la pavimentazione, semplicemente appoggiata, che dovranno consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munite di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia; è ammesso il riutilizzo di superfici pavimentate preesistenti, laddove idonee al nuovo utilizzo;

- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;

- rispetto delle distanze dai fabbricati e da luoghi pubblici eventualmente regolamentate dall'Amministrazione.

Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica; i reflui provenienti dalla detenzione di animali dovranno comunque essere opportunamente smaltiti.

La disponibilità di acqua deve essere garantita per la gestione e l'igiene dell'allevamento; non è consentita la realizzazione di servizi igienici.

**8.** Gli annessi per il ricovero di bovini ed equini possono ospitare al massimo 4 capi. L'area di pertinenza, che non deve essere inferiore a 1.000 mq, escluso le aree boscate, potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata di pali in legno di altezza che può variare da 1,40 a 1,80 ml., nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di strutture per più di un capo, i box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto.

Ogni box per i bovini dovrà avere una dimensione massima di 10 mq ed a partire dal caso di due box è possibile prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto.

Ogni box per cavalli 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, della dimensione minima di 9 mq e massima di 10, e altezza massima di 3 ml, dovrà essere coperta e 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 e avere profondità massima di ml 3. Per il ricovero del fieno sono consentiti ulteriori spazi di mq 5 di superficie coperta per ogni capo, con altezza pari a quella del box per il ricovero degli animali.

I box dovranno essere realizzati in legno e la pavimentazione della parte chiusa destinata agli animali dovrà essere realizzata, con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabile; la pavimentazione, semplicemente appoggiata, dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative

vigenti in materia.

**9.** È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie o di qualsiasi altro genere; è consentita la recinzione delle aree contermini al manufatto nel caso di ricoveri di animali da cortile per utilizzazione familiare; in tali casi la recinzione dovrà essere realizzata in legno o rete metallica e non potrà avere altezza superiore a 2 ml.

**10.** Il soggetto richiedente l'installazione dell'annesso dovrà inoltrare istanza nella quale dichiara la sussistenza dei requisiti richiesti e si impegna a:

- non alienare separatamente dal fondo l'annesso e a non mutarne la destinazione d'uso;
- conservare e, ove necessario, migliorare tutti gli elementi caratteristici del paesaggio agrario presenti sul fondo;
- demolire il fabbricato e ripristinare il sito al venir meno anche di uno solo degli impegni di cui ai punti precedenti e nel caso di cessazione dell'attività agricola.

**11.** *Altre strutture di supporto all'attività venatoria:* la realizzazione di manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria, all'interno delle aree vocate, è consentita alle squadre di caccia al cinghiale operanti nel Comune di Vicchio ed iscritte nel registro della ATC competente per il territorio, purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

Le strutture dovranno ricadere obbligatoriamente all'interno dell'areale di competenza della squadra, con esclusione degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, delle aree tartufigene, dei biotopi e dei geotopi, e non potranno interessare ambiti esterni alle "aree vocate alla caccia al cinghiale".

Per ogni squadra è consentito un solo manufatto, realizzato in legno e di Superficie Coperta non superiore a 100 mq., da localizzare all'interno del territorio di caccia della squadra stessa; non è ammessa la realizzazione di più manufatti anche se di superficie inferiore.

Le distanze minime da osservare sono pari a:

- 150 ml. da abitazioni e case sparse
- 300 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti, edifici di culto e di fruizione collettiva.

I manufatti non potranno essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e dovranno essere rimossi al cessare dell'iscrizione della squadra nel registro delle squadre di caccia al cinghiale istituito presso l'ATC.

### **CAPO III – EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE**

#### **Art. 76 – I nuclei rurali**

**1.** Il P.O. individua come nuclei rurali gli aggregati di Arliano, Casole, Mirandola, Pesciola, Piazzano, Pilarciano, Rupe Canina, Uzzana-Villore e Vespignano, prevalentemente sorti come insediamenti lungo strada, mantengono caratteri molto diversi tra di loro, ma sono comunque caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale, sia con edifici di tipologia tradizionale che di origine recente.

**2.** Nei nuclei rurali di cui al comma 1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente; in ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su)

minore di mq. 60. Qualora esistano già unità di Su inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate.

b. artigianale artistica e di servizio: è sempre consentita limitatamente ad attività di artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni, di cui al precedente art. 11, comma 1, lett. Is; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

c. commerciale all'ingrosso e depositi: non sono consentite

d. commerciale al dettaglio: è consentita limitatamente agli esercizi di vicinato, esclusivamente nei fondi esistenti al piano terra;

e. turistico ricettiva: è consentita per alberghi, residence e le strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;

f. direzionali e di servizio private: si intendono gli uffici privati, gli ambulatori e gli studi medici e professionali, le strutture associative e gli sportelli bancari, i servizi per il turismo, la ricreazione e lo sport, di cui al precedente art. 30 (Td e Ts);

g. agricole, connesse ed integrative: sono sempre consentite esclusivamente nel patrimonio edilizio esistente;

h. attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico: sono ammesse le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, le attività culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria.

**3.** Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei Nuclei rurali, i materiali, le tecniche costruttive i caratteri e le finiture devono assicurare un elevato livello di qualità edilizia e di integrazione con il paesaggio, in particolare:

- in caso di interventi di ristrutturazione, attraverso i tipi di intervento t4 e t5, le modifiche dei fronti dovranno avvenire attraverso un progetto unitario che comprenda tutto il complesso edilizio oggetto dell'intervento ed è prescritto l'utilizzo della gamma dei colori caldi delle terre ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; in alternativa, è consentito l'uso, come materiali di rivestimento, della pietra locale o del mattone facciavista;

- nel caso di totale demolizione con fedele ricostruzione o di sostituzione dell'edificio, la modifica dell'involucro murario esterno e della copertura, dovrà avvenire secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia tradizionale e in coerenza con il contesto ambientale del Nucleo di riferimento;

- le eventuali addizioni volumetriche potranno essere realizzate a condizione che si proceda all'eliminazione di eventuali "superfettazioni" improprie, che potranno essere ricostruite secondo una progettazione unitaria e che a loro volta siano realizzate nel rispetto dei caratteri originari. In particolare, le addizioni dovranno essere realizzate rispettando gli assi ordinatori dei prospetti, con forme e dimensioni delle finestre tradizionali e utilizzando materiali coerenti.

**4.** Tutti gli interventi comportanti interventi nei resede di pertinenza sono finalizzati alla conservazione ed al miglioramento dei caratteri tipologici degli spazi scoperti (aie, giardini, ecc.), recuperando i materiali e gli elementi funzionali tradizionali (pavimentazioni, pozzi, ecc.). Non è consentito frazionare gli spazi di pertinenza e qualora il resede risulti già frazionato, in caso di impossibilità di accordo tra diversi proprietari, il proponente procederà alla stesura di un progetto parziale, considerando comunque le caratteristiche originarie e valutandolo alla luce degli assetti complessivi. Il progetto di resede deve avere per oggetto:

- accessi sia carrabili che pedonali, limitandone il numero nel rispetto delle caratteristiche originarie;

- illuminazioni esterne, con riflessione in alto della luce, inferiore al 5%, al fine di contenere l'inquinamento luminoso;
- parcheggi, da collocare in posizione defilata rispetto ai più significativi con visivi;
- arredi vegetali, da prevedere in coerenza con il tipo edilizio ed i caratteri tradizionali del paesaggio rurale di riferimento (noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino, ecc.); non sono consentite nuove recinzioni in muratura, mentre se ritenute indispensabili dovranno essere realizzate con paletti in legno e rete metallica a maglia sciolta, con vegetazione arbustiva a schermatura, sempre riferita ai contesti tradizionali storici o storicizzati.

### **Art. 77 – Tipi d'intervento e usi compatibili per gli edifici esistenti**

**1.** Il P.O., sulla base dei tipi di intervento ammissibili specifica le destinazioni d'uso compatibili per gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale; eventuali interventi straordinari previsti dalla LR n. 3/2017, anche in deroga alle previsioni urbanistiche su edifici che non presentino valore storico, culturale, architettonico o per i quali debbano essere ammessi interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, potranno essere realizzati esclusivamente su edifici per i quali siano consentiti dal presente P.O. interventi di tipo t4 e t5.

**2.** Quando non diversamente specificato, negli edifici di pertinenza e nei locali accessori, fatta eccezione per le aziende agricole, sono ammessi gli interventi di recupero o riordino specificati nel tipo di intervento attribuito all'edificio principale.

**3.** Per tutti gli interventi nel territorio rurale si dovrà comunque garantire la conservazione di tutti i manufatti storici minori (tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, ...) anche non localizzati in cartografia, per i quali sono ammissibili e prescritti la manutenzione ed il recupero con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, mantenendo o riproponendo le medesime specifiche caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive.

**4.** Ai fini del riuso del patrimonio edilizio esistente sono da considerare compatibili tutti quegli usi e funzioni che non contrastino con i tipi d'intervento attribuiti agli edifici.

Nel rispetto di tale condizione le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

a) per gli edifici a destinazione agricola, gli usi consentiti (abitazioni agricole, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole, agriturismo) e gli interventi di cui all'art. 71 della LR 65/2014, nei limiti posti dall'attribuzione dei tipi d'intervento del presente P.O.;

b) per gli edifici residenziali ad uso civile, oltre a questo, sono ammesse anche le strutture turistiche extra alberghiere e gli studi professionali, le strutture associative e culturali, i servizi scolastici, prescolastici e sociali; sono inoltre ammesse le attività e i laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri); quando non sia attribuito il tipo di intervento gli edifici di pertinenza ed i locali accessori devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale.

c) per gli edifici di pertinenza alle civili abitazioni, per gli edifici strumentali agricoli o comunque con uso di rimessa, nei casi in cui il P.O. attribuisce i tipi d'intervento t1, t2 e t3 nel rispetto di quanto disciplinato al successivo Art. 78, per il particolare

pregio o significatività dell'edificio, sono ammesse anche le destinazioni d'uso del precedente punto b);

d) per le abitazioni rurali è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile e le altre destinazioni d'uso del precedente punto b);

e) per gli edifici sono ammesse le attività compatibili con il contesto rurale, ovvero attività di sono inoltre ammesse le attività e i laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri); è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014.

**5.** Per gli edifici strumentali agricoli e per quelli destinati ad attività specialistiche, artigianali e industriali e altre attività comunque non agricole presenti nel territorio rurale, ai quali il P.O. attribuisce i tipi d'intervento t4 e t5, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, magazzini e depositi, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento;

- laboratori per gli antichi mestieri di particolare interesse storico, etnografico e culturale, minacciati dal rischio di cessazione e scomparsa, di cui alla L.R. 5/3/1997 n. 15 e quelli di produzione e trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e di allevamento;

- le attività veterinarie e quelle ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;

- laboratori di artigianato tipico e di servizio ls;

- maneggi e pensioni per cavalli.

Per gli edifici destinati ad attività specialistiche e magazzino è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014.

## **Art. 78 - Frazionamenti per funzioni residenziali**

**1.** Il frazionamento ai fini residenziali di un edificio o di una unità immobiliare dovrà osservare le seguenti condizioni preliminari:

a) la progettazione dovrà riferirsi all'intero edificio e relativa area di pertinenza

b) ogni progetto di intervento dovrà comprendere l'intero complesso immobiliare, nonché definire il complesso delle opere di urbanizzazione – comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e parcheggi – che si intendono realizzare, con la specificazione degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. In particolare dovrà essere sempre verificata la possibilità di fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento dei rifiuti);

c) dovrà essere restituito un adeguato rilievo architettonico e una documentazione fotografica generale e di dettaglio, sulla base dei quali si dovrà redigere una relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio o del complesso, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti.

**2.** Il frazionamento dovrà considerare le seguenti discipline:

1) per gli edifici ai quali il P.O. attribuisce i tipi d'intervento t1, t2 e t3 le possibilità di frazionamento e riuso dovranno considerare l'integrità materiale e formale e la consistenza dell'edificio e tenere conto del processo storico della sua formazione,

della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica, in particolare:

a) per gli edifici unitari sincronici o unitari diacronici (edifici originati in una sola fase sulla base di un progetto unitario o in più fasi pervenendo comunque ad un assetto tipologico e architettonico unitario) le eventuali nuove unità abitative dovranno rispettare pertanto le caratteristiche tipologiche e distributive principali originarie. Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo ricorrente di casa colonica con stalle o altri annessi al piano terra, questi potranno essere riutilizzati alternativamente o come nuova unica unità abitativa o come integrazione dell'abitazione, comunque garantendo il mantenimento delle adeguate superfici a servizio, come specificato al successivo comma;

b) nel caso di edifici diacronici, cioè costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un unico nucleo abitativo originario, è ammessa la formazione di un numero di unità abitative corrispondenti alle fasi significative di crescita dell'organismo edilizio;

2) per gli edifici recenti o alterati presenti nel territorio rurale eventuali frazionamenti devono comunque garantire il raggiungimento della dimensione media degli alloggi di 70 mq di superficie utile abitabile e il mantenimento di una superficie accessoria pari ad almeno il 10% della superficie dell'alloggio, che deve essere posta a piano terra, ad uso di rimessa, cantina, deposito, ecc., a servizio di ogni unità abitativa risultante.

**3.** Nel cambio di destinazione d'uso verso la civile abitazione e nei frazionamenti di cui al precedente comma, è sempre necessario:

- che le unità abitative abbiano comunque una superficie media non inferiore a 70 mq di Sua e mantenere locali accessori e/o autorimessa per una superficie non inferiore al 10% della superficie di ciascun alloggio.

- che il locale accessorio non costituisca pertinenza di unità abitative già esistenti, nel qual caso si dovrà dimostrare il mantenimento, per ciascuna unità abitativa risultante, delle superfici minime accessorie prescritte;

- che la porzione da vincolare a pertinenza sia collocata esclusivamente al piano terra, con accesso diretto dall'esterno; l'utilizzo dovrà essere accessorio e pertinenziale all'abitazione, come garage, locali di sgombero, depositi, cantine e ripostigli.

**4.** I rustici minori, quali capanne giustapposte o separate dotate di solo piano terreno, stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, etc., devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e non possono essere riutilizzati a fini abitativi, se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione, quali quelli di cui al precedente comma 4, secondo alinea.

**5.** Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto. Per i cambi d'uso verso la funzione residenziale e per i frazionamenti, per i resede di pertinenza, dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al precedente Art. 80 - Disciplina delle aree di pertinenza degli edifici.

**6.** Non è consentito cambiare destinazione d'uso agli annessi agricoli costruiti sulla base di Piani Aziendali ai sensi della L.R. 10/79 e a quelli costruiti sulla base dei PAPMAA ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni, né gli annessi agricoli condonati come tali.

## **Art. 79 – Discipline riguardanti i caratteri degli edifici**

**1.** Per gli edifici di origine rurale esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di arredo o decoro riconducibili a contesti urbani, o comunque estranei, anche nelle strutture e negli spazi di pertinenza, così come indicato al successivo art. 80.

**2.** Per gli edifici non rurali si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione e di degrado fisico e di inquinamento ambientale presenti; nel recupero si dovrà comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti, degli edifici e degli spazi aperti e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche.

In tutto il territorio rurale non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:

- architravi o archi in cemento nelle aperture;
- intonaci in malta di cemento;
- canne fumarie in cemento o materiale analogo;
- terrazze a tasca;
- nuove scale esterne, mentre 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 e intonacato, compreso il parapetto, con pianerottolo di arrivo scoperto; in alternativa potranno essere adottate soluzioni esteticamente più leggere, anche in struttura metallica, con parapetto a ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice.
- gradini in cemento rivestiti in marmo nelle scale esterne esistenti;
- negli edifici tradizionali classificati, aventi destinazione d'uso residenziale, per uso agrituristico e per quello turistico extralberghiero, si raccomanda l'uso di infissi in legno; negli edifici non tradizionali sono ammessi materiali diversi purché compatibili con le i caratteri degli edifici, mentre non sono consentiti infissi color alluminio, ottone o comunque di colore contrastante con il contesto tradizionale;
- persiane in alluminio anodizzato verniciato;
- avvolgibili e rotolanti.

**3.** Per gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti, si prescrive:

- negli edifici tradizionali, per i quali il P.O. indica come limite il tipo d'intervento t1, t2 e t3 i serramenti esterni dovranno essere in legno verniciato a corpo o al naturale. E' fatto obbligo che tutti gli infissi esterni della medesima unità d'intervento abbiano la stessa tinta e tonalità. In presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in acciaio; sono sempre comunque vietate le suddivisioni delle luci del tipo inglese e l'uso di vetri fumé o a specchio;
- tali infissi devono essere impostati, di norma, solo sul filo interno della mazzetta, mentre l'opportunità dell'impiego di serramenti sul filo esterno della mazzetta, se non già esistenti, dovrà essere attentamente valutata nell'ambito della intera unità di intervento e comunque vietata negli edifici di particolare interesse storico, salvo i casi documentabili che ne prevedevano l'uso all'origine. Sono comunque vietati gli infissi in alluminio di qualsiasi tipo e colore, le serrande avvolgibili e le saracinesche metalliche, controporte sul filo esterno del muro;
- nel caso di restauro di facciate è obbligatorio riordinare i cavi della rete elettrica e

telefonica presenti o previsti. Gli sportelli dei contatori devono essere del colore della facciata.

- le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.

**4.** In tutti gli edifici classificati I, II e III, con relative pertinenze ed accessori, deve essere garantita la conservazione dei caratteri architettonici significativi quali portici, balconi, cornici e marcapiano, logge, elementi angolari in mattoni o in pietra, le torri e le colombaie, gli archi, etc. e per la sostituzione e il ripristino delle parti si dovrà fare ricorso alle tecniche costruttive e materiali originali.

#### **Art. 80 - Disciplina delle aree di pertinenza degli edifici**

**1.** Con aree di pertinenza il presente P.O. individua genericamente l'area circostante i fabbricati. Sono pertanto inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i parcheggi, gli impianti scoperti per la pratica sportiva, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno.

**2.** Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione 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.

**3.** Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati, 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 (noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino, etc.), compreso le pergole ed i filari di vite maritata.

**4.** È sempre ammesso l'impianto di specie arboree e arbustive proprie del contesto locale (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, rosmarino, lavanda, glicine, rose rampicanti), con esclusione delle conifere estranee all'ambiente tradizionale.

**5.** 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. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni. In particolare si prescrive:

- il mantenimento delle sistemazioni tradizionali del verde;

- nelle nuove sistemazioni le pavimentazioni dovranno di norma essere limitate alle parti strettamente necessarie, in corrispondenza degli spazi d'accesso e dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici;

- nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici la soluzione proposta dovrà garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque, dovrà altresì essere limitata l'impermeabilizzazione a quanto strettamente necessario e per le pavimentazioni si dovranno utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale;

- le superfici di usura delle strade di accesso, vicoli, passaggi pedonali, marciapiedi, piazzali, spazi liberi saranno pavimentate con materiali tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi

estranei all'ambiente rurale. Potranno essere realizzate con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo *opus incertum* con materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido), in modo da garantire la massima permeabilità del terreno; sono da evitare anche sistemazioni e forme di arredo mutuati da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, elementi autobloccanti in cemento, etc.);

- non è consentito intervenire sugli spazi aperti attraverso l'eliminazione di costruzioni e manufatti tradizionali, anche non più in uso, e la loro trasformazione indistinta con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani, o comunque estranei all'ambiente rurale; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo, ove necessario, il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale;

- gli impianti di illuminazione degli spazi scoperti dovrà essere posta ad un'altezza adeguata, max. 4 ml, opportunamente schermata e orientata verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico;

- i cavi della rete elettrica e telefonica, e qualsiasi altro tipo di conduttura, dovranno essere interrati o in traccia nelle murature e dovranno essere razionalizzati i percorsi a vista; non devono comparire sulle facciate, né attraversare con linee aeree strade, cortili, giardini e, in genere, tutti gli spazi pubblici.

**6.** Nelle aree circostanti i fabbricati è inoltre consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e garantire la permeabilità del suolo. Al fine di schermare le auto in sosta, possono essere previste pergole leggere, in ferro o legno, semplicemente appoggiate ed ancorate al suolo, senza tamponamenti lungo il perimetro, senza pavimentazioni e senza copertura (sono ammessi le stuoie con materiali naturali, i teli permeabili ombreggianti e gli impianti vegetali), con l'esclusione di lastre di qualsiasi tipo o in genere, con superficie massima di mq 25 per ciascuna unità abitativa, fino ad un numero massimo di 5 ed una altezza massima in gronda di m 2,20; la copertura, di norma permeabile, può essere resa impermeabile esclusivamente mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici montati su idonee strutture. Tali strutture non sono computate ai fini della Sul e non dovranno comportare aumento delle superfici pavimentate.

**7.** Le TAVV. 4 del P.O. - Territorio rurale, in scala 1:15.000, individuano unicamente le aree di pertinenza degli edifici di valore e/o giardini di interesse, che possono essere oggetto esclusivamente di interventi finalizzati alla tutela delle caratteristiche di pregio esistenti e pertanto:

- devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi che si mostrano con essa coerenti;

- non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura e le eventuali nuove pavimentazioni, anche permeabili, non possono superare il 20% della superficie; tali pavimentazioni non sono consentite in asfalto e devono comunque dimostrare la compatibilità e la coerenza con gli assetti storici e storicizzati;

- le formazioni arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate devono essere preservate; gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e reintegrati negli esemplari mancanti, morti o

ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico;

- è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso nelle zone che non presentano caratteristiche storiche, paesaggistiche o ambientali di pregio; la loro sistemazione e la viabilità di accesso deve dimostrare la coerenza con i valori ed il contesto storico-ambientale.

### **Art. 81 - Disciplina dei locali interrati**

**1.** Ad eccezione di quanto realizzabile a fronte dell'approvazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), per i locali interrati nel territorio rurale il P.O. detta le seguenti prescrizioni:

- è consentita la realizzazione o ampliamento di un livello interrato, con altezza massima non superiore a ml. 2,40, con solo accesso interno ed entro la proiezione dell'edificio soprastante, esclusi porticati, pergolati e altri manufatti secondari addossati e non inclusi nel corpo principale; il livello interrato potrà altresì superare la proiezione dell'edificio esistente, fino ad un massimo del 20%; l'eventuale scannafosso potrà superare il limite dimensionale di 1,00 m e non potrà essere accessibile dall'interno del fabbricato.

**2.** Nel territorio rurale extraurbano non si applicano i disposti del Titolo III della legge 24 marzo 1989 n. 122, che sono riferiti alle aree urbane; negli ambiti pianeggianti e di fondovalle ed in tutti i casi in cui si renderebbe necessaria la realizzazione di una rampa di accesso non è ammessa la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa, mentre la realizzazione delle autorimesse interrate o seminterrate è ammessa solo ed esclusivamente nel caso in cui, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi e non comporti in nessun modo la creazione di rampe.

**3.** Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la costruzione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche ed è altresì consentita la realizzazione di volumi tecnici completamente interrati delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici. La realizzazione dei volumi tecnici non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni. E' fatto salvo quanto disposto riguardo ai vani tecnici relativi alle piscine.

### **Art. 82 - Riqualficazione di manufatti di servizio recenti incongrui o realizzati in materiali precari**

**1.** I manufatti di servizio sono costituiti da depositi e magazzini autonomi e quindi non di pertinenza agli edifici principali, di modesta dimensione, quali piccoli depositi, annessi per orti, etc., ubicati nel territorio rurale.

**2.** Se realizzati in epoca antecedente alla data d'entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967 o comunque se risultano essere legittimati attraverso regolari Atti comunali, possono essere:

a) riqualficati attraverso interventi esclusivamente di manutenzione straordinaria;

b) sostituiti sullo stesso sedime, con costruzioni realizzate con tecniche e materiali tradizionali di pari superficie, ferma restando la destinazione d'uso esistente.

**3.** Per questi interventi si applicano gli stessi criteri previsti per gli annessi che non

richiedono PAPMAA, di cui all'art. 70. Tutti gli interventi dovranno essere resi coerenti dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le specifiche prescrizioni del presente P.O..

### **Art. 83 - Piscine pertinenziali nel territorio rurale**

**1.** In tutto il territorio rurale è consentita esclusivamente la realizzazione di piscine pertinenziali completamente interrate, armonizzandosi con l'orografia e la morfologia del terreno e ove sia dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria, senza carico per l'acquedotto pubblico.

**2.** La realizzazione di piscine pertinenziali dovrà essere sempre adeguatamente verificata sotto il profilo paesaggistico rispetto ai valori, agli obiettivi ed ai contenuti della scheda di paesaggio PIT/PPR, pertanto:

a) la loro progettazione dovrà garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno ed i segni della tessitura agraria;

b) la loro valutazione dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico - territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una puntuale e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, etc.).

**3.** La costruzione delle piscine, comunque interrate laddove realizzabili, dovrà obbedire ai seguenti criteri:

- la piscina dovrà essere localizzata in ambito di pertinenza ed in chiaro rapporto con l'immobile e comunque non a distanza maggiore di ml. 50,00; solo nel caso che si dimostri di miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore;

- la piscina privata per le strutture residenziali potrà avere dimensioni d'ingombro fino a mq 72, potrà avere dimensioni d'ingombro superiori, fino a mq 120, solo nel caso che risulti a servizio di almeno sei alloggi agrituristici o strutture turistico-ricettive: tali ultime strutture potranno prevedere in aggiunta una piscina di profondità massima di 0,80 ml. avente una superficie massima di mq 20;

- all'interno delle aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004, la piscina privata potrà avere dimensioni d'ingombro fino a mq 60, mentre per gli agriturismi e le strutture turistico-ricettive potrà raggiungere una superficie di 100 mq;

- la piscina dovrà essere rivestita internamente con elementi di colore neutro e congruo all'ambiente, sabbia, oppure compreso nelle tonalità del verde bottiglia, escludendo il colore azzurro; la forma dovrà essere in armonia con il contesto; la forma dell'invaso dovrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;

- per la realizzazione delle piscine, dei servizi collegati e dei volumi tecnici, vanno prioritariamente recuperate, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, strutture esistenti dismesse; il vano tecnico, se di nuova realizzazione, dovrà essere interamente interrato, non potrà superare l'altezza di ml 2,00 ed avere una superficie strettamente necessaria a contenere gli impianti e alla loro accessibilità. E' esclusa la possibilità di realizzazione di accessi mediante percorsi in trincea o sbancamenti superiori a 0,50 ml di altezza;

- la pavimentazione dell'area circostante dovrà essere realizzata in cotto, legno o in pietra naturale locale e non potrà superare una larghezza di ml. 1,00. Tale larghezza può essere superiore solamente su un lato, fino a ml. 3.00, nel caso di piscine a servizio di attività turistico-ricettive;

- l'approvvigionamento idrico non dovrà, in alcun modo, dipendere dalla rete acquedottistica comunale né da falde idropotabili; per l'alimentazione della piscina, è necessario dimostrare l'approvvigionamento idrico autonomo.

**4.** Per la migliore ambientazione della piscina dovranno essere realizzate, a secondo della presenza o meno di paesaggio aperto, schermature e piantumazioni utilizzando specie tipiche della zona o comunque paesaggisticamente compatibili. Pertanto, l'atto abilitativo o l'attestazione di conformità, è subordinato alla presentazione di documentazione fotografica anche panoramica, del rilievo altimetrico e planivolumetrico, dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree dell'impianto;

#### **Art. 84 - Recinzioni**

**1.** Nel territorio rurale sono consentite le recinzioni dei fondi solo qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi comunque riconducibili all'attività agricola. In tutti i casi si dovranno evitare opere di forte impatto, anche vegetali, che costituiscano schermature totali degli edifici e degli insediamenti e deve essere comunque garantito l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo e altre forme di fruizione del territorio.

**2.** Nel territorio rurale è consentita la recinzione del solo spazio che definisce la pertinenza (giardini o altro) del complesso immobiliare, a condizione che vengano conservati integralmente gli spazi aperti ad uso comune (aie, corti, cortili, etc.), mantenendo inalterati l'impianto e l'organizzazione spaziale originari, tipici degli insediamenti rurali ed evitando l'introduzione di qualsiasi nuova ulteriore separazione fisica a delimitazione delle proprietà.

**3.** Sono per questo ammissibili la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente nei modi e nei casi seguenti:

a) per la chiusura di aree esterne, tipo appezzamenti relativi a coltivazioni agricole e ad allevamenti, per la difesa delle produzioni, dove siano accertati possibili danni dagli enti competenti, sono esclusivamente ammesse recinzioni a pali di legno e rete zincata, o a palizzata di legno. L'altezza delle recinzioni di questo tipo non potrà superare ml. 1,80 e non sono ammessi eventuali cordonati in c.l.s.. I recinti per cavalli possono essere realizzati soltanto con reticolati in pali di legno. Sono altresì sempre consentite le recinzioni antipredatori a difesa della zootecnia;

b) le recinzioni in pietrame di carattere storico esistenti devono essere mantenute e, ove necessario, consolidate con i criteri del restauro, senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.

c) per la recinzione dei resede e delle aree esterne di pertinenza degli edifici esistenti o per quelli edificabili mediante PAPMAA, sono ammesse:

- siepi costituite da specie arbustive preferibilmente miste, della macchia locale, a potatura non obbligata e comunque di forme non geometriche. Sono consentite anche eventuali reti o barriere di protezione, da porre internamente, così da essere comunque schermate da tali siepi;

- recinzioni in muratura, solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti; tali muri devono essere realizzati a secco, nei casi di preesistenze caratterizzate da tale tecnica costruttiva, o altrimenti con leganti non visibili dall'esterno, e avere

altezza pari a quella dei muri preesistenti; eventuali muri di contenimento di c.l.s. dovranno essere rivestiti in pietra con spessore non inferiore a 10 cm o in mattoni facciavista; le aperture possono essere munite di portoni in legno, oppure da cancelli a sbarre in ferro verniciate.

**3.** Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni di qualsiasi tipo devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia colturali e vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti). Esse non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità di cui all'art. 63 delle presenti norme e devono altresì prevedere comunque varchi di accesso e passaggi gestiti (cancelletti, serrature, sbarre, etc.), in corrispondenza delle strade poderali.

**4.** L'eventuale cancello di accesso alle pertinenze degli edifici dovrà essere realizzato con struttura portante a pilastri in muratura intonacata, faccia vista, pietra e/o mattoni, o palo in ferro e in forme semplici (in ferro o legno verniciato), di altezza non superiore a 2.20 ml.

**5.** Il progetto di realizzazione di opere di recinzione dovrà essere accompagnata da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni etc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.

## PARTE QUARTA – Trasformazione degli assetti insediativi

### Titolo IX – Il dimensionamento

#### Art. 85 - Dimensionamento del Piano Operativo

1. Le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti sono stabilite nel Piano Strutturale, che per questo ha individuato due Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), all'interno delle quali sono perimetrare le parti di territorio urbanizzate del territorio di Vicchio, corrispondenti ai principali centri abitati.

2. Il dimensionamento del Piano Operativo, stabilito sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale, è articolato secondo le seguenti tabelle, riferite alle due Unità Territoriali Organiche Elementari ed al loro relativo territorio urbanizzato.

1) U.T.O.E. del Fondovalle e delle pendici collinari

Dimensionamento territorio rurale				
Funzione principale	SE mq max. da PS	SE PO mq Nuova Ed.	SE PO mq Da Riuso	SE mq Saldo residuo
Residenziale	5.000	300	-	4.700
industriale-artigianale	1.000	-	-	1.000
Direzionale e servizi priv.	1.000	-	-	1.000
media superficie	-	-	-	=
Turistico-ricettiva	2.000	-	-	2.000

Dimensionamento territorio urbanizzato				
Funzione principale	SE mq max. da PS	SE PO mq Nuova Ed.	SE PO mq Da Riuso	SE mq Saldo residuo
residenziale	12.000	5.913	-	6.087
Industriale-artigianale	5.000	-	1.000	4.000
direzionale e servizi priv.	1.000	-	800	200
media superficie	1.500	-	-	1.500
turistico-ricettive	2.000	1.172	-	828

2) U.T.O.E. dei Versanti montani

Dimensionamento territorio rurale				
Funzione principale	SE mq max. da PS	SE PO mq Nuova Ed.	SE PO mq Da Riuso	SE mq Saldo residuo
Residenziale	5.000	-	-	5.000
industriale-artigianale	1.000	-	-	1.000
Direzionale e servizi priv.	1.000	-	-	1.000
media superficie	-	-	-	-
Turistico-ricettiva	2.000	1.000	-	1.000

Dimensionamento territorio urbanizzato				
Funzione principale	SE mq max. da PS	SE PO mq Nuova Ed.	SE PO mq Da Riuso	SE mq Saldo residuo
residenziale	2.000	400	540	1.060
Industriale-artigianale	-	-	-	-
direzionale e servizi priv.	1.000	-	-	1.000
media superficie	-	-	-	-
turistico-ricettive	1.000	-	-	1.000

**3. Il dimensionamento del P.O. è espresso in SE, con le seguenti precisazioni:**

- il dimensionamento residenziale comprende le attività commerciali di vicinato;
- il dimensionamento per le attività produttive comprende la destinazione ad attività commerciali all'ingrosso;
- il dimensionamento per le attività turistico-ricettive non comprende le strutture extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, che come tali sono comprese nel dimensionamento residenziale.

**4. I limiti dimensionali sono stabiliti dal presente Piano Operativo con i seguenti criteri:**

a) non concorrono al dimensionamento gli interventi posti all'interno del limite del territorio urbanizzato, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso e gli ampliamenti edilizi;

b) non sono computati, ai fini del dimensionamento, i cambi di destinazione d'uso da abitazione rurale ad abitazione civile, mentre sono computati gli altri mutamenti di destinazione d'uso da agricola ad altre funzioni principali; non sono altresì computati i posti letto per le attività agrituristiche e la funzione agricola in genere;

c) nel territorio rurale, il dimensionamento per le attività direzionali e di servizio e quello artigianale è consentito solo nel caso di cambio di destinazione d'uso agricola e comprende i servizi privati per la cura della persona e degli animali, le destinazioni ad artigianato di servizio, artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e con le abitazioni ed artigianato tradizionale (antichi mestieri).

## **Art. 86 - Disciplina generale delle aree di trasformazione**

**1.** L'Allegato 1 alle presenti Norme – IC e PA – detta la disciplina specifica per ciascuna area di trasformazione, il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, gli obiettivi, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale. Tali indicazioni possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti stabiliti dal successivo Art. 89. Alle indicazioni grafiche, in coerenza con le disposizioni specifiche per ciascuna Area di trasformazione, si dovrà comunque fare riferimento per la definizione progettuale delle opere ed attrezzature pubbliche da realizzare e per l'individuazione delle aree da cedere.

**2.** Tutti gli interventi di trasformazione dovranno inoltre rispettare le prescrizioni ed i criteri seguenti quali misure di mitigazione degli impatti ambientali:

- perseguire il massimo risparmio energetico attraverso la scelta dell'orientamento opportuno, di sistemi passivi e di sistemi di ombreggiamento;
- nel caso di opere di demolizione, massimizzare il recupero dei materiali inerti derivanti;
- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
- prevedere le aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta differenziata dei rifiuti prodotti;
- realizzare la nuova illuminazione degli spazi esterni collettivi con sistemi a basso consumo energetico e con corpi illuminanti schermati verso l'alto;
- utilizzare nelle sistemazioni esterne vegetazione autoctona a bassa esigenza idrica;
- organizzare la vegetazione arborea ed arbustiva in coerenza e continuità con il contesto, in particolare nelle situazioni di margine, delineando il passaggio tra campagna ed area urbana.

**3.** Gli interventi nelle aree di trasformazione identificate dal piano sono subordinati alla redazione di Piano Attuativo (PA) esteso ad una o più Unità Minime di Intervento (UMI), laddove previste dalle presenti Norme, oppure a Progetto Unitario Convenzionato (IC). Fino alla loro eventuale approvazione sugli edifici ed aree libere esistenti sono consentiti esclusivamente interventi edilizi sempre ammessi nel patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente Art. 21.

**4.** Le opere di urbanizzazione sono quelle prescritte dal presente P.O. e sono a totale carico dei soggetti proponenti, senza che possano essere trasferite o monetizzate. La convenzione può stabilire quali siano le opere di urbanizzazione primaria che non vengono cedute, ma di cui sia garantito l'uso pubblico, con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.

**5.** La progettazione degli spazi pubblici o di uso pubblico e per le attività di servizio pubbliche o di uso pubblico dovrà rispettare i criteri e le regole definiti all'art. 88 delle presenti Norme.

## **Art. 87 - Perequazione**

**1.** Ai fini di garantire un'equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi le aree che il PO prevede di poter trasformare ai fini urbanistici (Aree di Trasformazione), sono soggette alla disciplina della perequazione urbanistica.

**2.** Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica, salvo diverso accordo, sono ripartiti in misura proporzionale:

- i quantitativi di Superficie Utile Lorda edificabili e le quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti;
- gli oneri economici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi di interesse pubblico prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.

**3.** La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica 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. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione di criteri perequativi e alla cessione delle aree prescritte in ciascun ambito.

**4.** I proprietari di tali immobili, o gli altri aventi titolo sugli stessi, devono regolare il loro rapporto in modo da rendere possibile l'attuazione del piano e sono tenuti a definire, mediante accordi pattizi, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali garantire la perequazione dei benefici e dei gravami. L'Amministrazione Comunale rimane estranea da ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e dei gravami.

### **Art. 88 - Criteri per la progettazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche**

**1.** Al fine di garantire elevati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti dei servizi e degli spazi di uso pubblico, i progetti per la realizzazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche o per successivi interventi di riqualificazione, adeguamento e/o ampliamento dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- privilegiare soluzioni progettuali inclusive, in modo da rendere servizi e spazi compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, rispetto alle soluzioni speciali, cioè dedicate ad uno specifico profilo di utenza;
- elevato grado di comfort e di sicurezza, anche con particolare riferimento all'illuminazione;
- assenza di barriere architettoniche (fisiche o percettive), in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane;
- dotazione di elementi di sostegno e di linee guida nei percorsi per facilitarne la percorribilità;
- predisposizione di idonei spazi per la sosta, anche per le biciclette;
- individuazione di sistemi per la raccolta dei rifiuti, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

Inoltre essi dovranno essere specificamente orientati al contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione.

**2.** I parchi e giardini pubblici dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti:

- presenza di recinzione o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi, sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale ecc.;
- individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi;
- nel caso di spazi di grande dimensione, dotazione di servizi igienici accessibili;
- coerenza dell'articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con

la tutela del paesaggio e con i suoi elementi consolidati, comprese le specie vegetazionali autoctone o naturalizzate;

- scelta di materiali vegetali adeguati, evitando in ogni caso quelli spinosi o velenosi e con particolare riguardo ai possibili effetti allergici soprattutto in prossimità di edifici pubblici frequentati da bambini ed anziani.

**3.** Le piazze e gli spazi pedonali pubblici dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:

- presenza di elementi di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili oppure adozione di misure per garantire la sicurezza dei pedoni (regolamentazione della circolazione, segnaletica, dissuasori...), tenendo conto comunque dell'accessibilità ai mezzi di emergenza e dell'eventuale esigenza di spazi destinati al carico e scarico;

- realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali.

**4.** I parcheggi pubblici a raso (Sp) dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:

- per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30), dei quali 1 riservato alle persone disabili; dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette;

- dovrà essere prevista dotazione di alberature nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq. di parcheggio, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, riservando a ciascuna pianta adeguato spazio permeabile, eventualmente protetto da griglie, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica ed ambientale; per questo scopo si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, prive di fruttificazione ed essudati e con apparato radicale contenuto e profondo;

- per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso alberi, siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi simili, fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica e ambientale;

- dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;

- dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali semipermeabili, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso;

- gli impianti di illuminazione dovranno essere posti ad un'altezza adeguata, non superiore a 4 ml., opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

**5.** Nelle attrezzature di servizio pubbliche eventuali chioschi e servizi igienici dovranno in ogni caso rispettare integralmente i requisiti di accessibilità.

**6.** Nel territorio rurale, in particolare, per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici si dovrà garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica.

**7.** Per tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "*Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo*".

## **Art. 89 – Disciplina per gli Interventi Convenzionati e per i Piani Attuativi**

1. Le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi e infrastrutturali del territorio sono disciplinate nell'Allegato 1 – IC e PA delle presenti Norme e definite come:

a) Interventi Convenzionati, che corrispondono ai progetti unitari convenzionati di cui alla legge regionale ed individuano quegli interventi di modesta dimensione che si configurano come integrazione/reintegrazione del tessuto urbanizzato esistente anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto;

b) Piani Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del Piano Operativo ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio e sono obbligatori dove prescritti dalle presenti Norme.

Gli IC e i PA sono identificati da una sigla composta dall'U.T.O.E. di appartenenza e da un numero e perimetrati ed indicati con tale sigla nelle tavole di P.O.

2. La disciplina specifica di ciascuna trasformazione IC e PA è definita nell'Allegato 1 – IC e PA, mentre le Schede Progetto, di cui all'Allegato 2 costituiscono strumento di indirizzo per la configurazione spaziale dell'intervento.

3. In sede di elaborazione del progetto unitario (IC) o del Piano Attuativo qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.

4. La progettazione degli interventi IC e PA dovrà rispettare le regole generali definite al Titolo VII – Qualità degli insediamenti e le condizioni definite all'Art. 90.

5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo gli edifici e le aree di pertinenza potranno essere sottoposti al tipo di intervento t3, fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio.

## **Art. 90 – Condizioni alle trasformazioni previste dal piano**

1. Le condizioni alle trasformazioni del territorio derivanti dalla Valutazione Ambientale Strategica, devono essere rispettate dai soggetti pubblici e privati ed hanno carattere generale e si applicano a tutto il territorio comunale. Qualora siano state segnalate nel Rapporto Ambientale – Valutazione dei progetti di trasformazione - pressioni e impatti sulle risorse, le trasformazioni del territorio – IC e PA – dovranno essere sottoposte a verifiche approfondite ed essere corredate da soluzioni progettuali idonee a mitigare gli impatti esistenti.

2. Ogni trasformazione disciplinata dal presente strumento urbanistico – IC e PA – è subordinata alla verifica della potenzialità di allacciamento ai sistemi a rete, alla verifica dell'efficienza delle stesse a recepire nuovi carichi urbanistici, alla verifica del non superamento dei limiti consentiti e delle soglie massime previste dalla legislazione di settore; in particolare dovrà attestare l'efficienza del sistema idrico, del sistema fognario, del sistema smaltimento rifiuti e del rispetto del divieto ad immettere nell'aria emissioni pericolose.

3. Ai fini di cui al comma 1, il progetto di trasformazione, sia per i Piani Attuativi (PA), che per gli Interventi Convenzionati (IC), dovrà essere corredato di idonei elaborati,

volti a verificare e riferire in ordine a:

- approvvigionamenti idrici: ove gli interventi richiedano significativi incrementi dei prelievi idrici, occorre la preventiva verifica della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento nella formazione del Piano Attuativo, anche in accordo con le competenti Autorità. In caso di inadeguatezza e indisponibilità devono essere verificate le possibilità di opere di adeguamento della rete o di prelievo;

- scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentite le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa;

- scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo verificare, sentite le competenti Autorità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria. Nel caso in cui la verifica dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate;

- risparmio energetico: dovrà farsi ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica. Ai fini del risparmio energetico e della qualità abitativa, nel progetto dei nuovi insediamenti si dovranno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo (esposizione ai venti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte morfologico-insediative e tipologico-architettoniche;

- rifiuti: devono essere valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente, e prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti;

- campi elettromagnetici: ove si determinino permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti e/o di linee elettriche ad alta tensione esistenti deve essere valutata l'esposizione ai campi elettromagnetici e definite le misure per ridurre l'impatto.

**3.** Anche in conformità alle disposizioni regionali per la tutela e valorizzazione degli insediamenti, nei progetti dovranno essere rispettati inoltre i requisiti di qualità corrispondenti alle seguenti prestazioni:

- supporto alla mobilità pedonale e ciclistica con l'estensione ed il miglioramento delle infrastrutture e degli spazi ad esse dedicati;

- incremento del verde di connettività urbana cioè mantenimento, rafforzamento e/o ricostituzione delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso le dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti.

**4.** Sono subordinati alla presentazione, nel contesto del Piano Attuativo (PA) o del progetto edilizio convenzionato (IC), di una stima dei fabbisogni idrici per i diversi usi, alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei sistemi di

smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico:

- le trasformazioni, fisiche e/o funzionali, che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 m<sup>3</sup>/anno;
- gli interventi di realizzazione di nuove edificazioni per attività turistico-ricettive, anche in ampliamento di strutture esistenti;
- gli interventi di realizzazione di nuove edificazioni per attività industriali.

**5.** Le attività ricettive di ogni tipo (alberghiere, extralberghiere, agrituristiche, case vacanza, etc.), dovranno prevedere reti duali e serbatoi d'accumulo, unitamente all'adozione di sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi.

**6.** Il Regolamento Edilizio dovrà incentivare l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione, i dispositivi per la regolazione degli erogatori di acqua e delle acque di scarico, ecc. e il riutilizzo delle acque meteoriche per gli usi non potabili.