

# **VINCI**

Regolamento Urbanistico

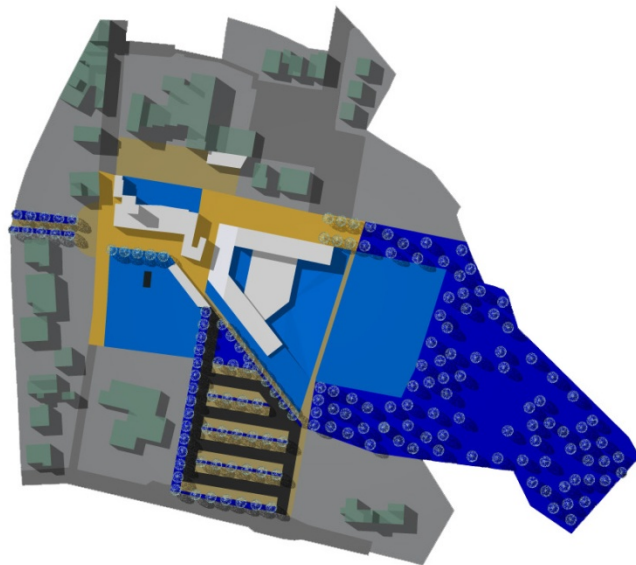
NTA

Norme Tecniche di Attuazione

11° variante al Regolamento Urbanistico

Stato variato

Ottobre 2021





COMUNE DI VINCI  
Variante n.11 al Regolamento Urbanistico

*Progettista e Responsabile del Settore 3 "Settore Uso e Assetto  
del Territorio"*

*Ing. Claudia Peruzzi*

*Sindaco*

*Giuseppe Torchia*

*Responsabile del procedimento*

*Rosanna Spinelli*

*Garante della comunicazione*

*Alessandro Bochicchio*

# **Regolamento Urbanistico Norme Tecniche di Attuazione**

*Il primo Regolamento Urbanistico  
è stato studiato ed elaborato da Socialdesign:*

*Goffredo Serrini  
Claudio Zagaglia*

*con  
Marco Donati  
Sara Guarino  
Giovanni Orlandini*

Consulenti:

*Luca Gentili / LdP Progetti GIS s.r.l.  
SIT Sistema Informativo Territoriale*

*Alberto Tomei con David Malossi  
Indagini geologiche, idrauliche e sismiche*

*Ambiente s.c.  
VAS Valutazione Ambientale Strategica*

*Cristiana Pesciullesi  
Strutture edifici in muratura*

*Fausto Falorni  
Aspetti giuridici*

Collaboratori:

*Cristiano Balestri, Patrizia Sodi, Laura Tavanti*

*Giuseppe Bagnoli, Nicoletta Boccardi, Irene Frosini  
Rilievo del patrimonio rurale*

*Francesca Tartaglione  
Censimento delle barriere architettoniche*

## INDICE

### Parte prima Caratteri del Regolamento Urbanistico ..... 9

<i>Titolo I - Disposizioni generali</i> .....	9
Art.1 - Documenti costitutivi .....	9
Art.2 - Contenuti e campo di applicazione.....	9
Art.3 - Valore prescrittivo dei documenti costitutivi ..	10
Art.4 - Invarianti strutturali .....	12

### *Titolo II - Linguaggio*..... 15

Art.5 - Definizioni .....	15
---------------------------	----

#### **Sezione A - Termini specifici**..... 15

Art.6 - Destinazioni d'uso .....	15
Art.7 - Progetto di suolo .....	17
Art.8 - Materiali e trattamenti.....	17
Art.9 - Elementi costitutivi degli edifici.....	17
Art.10 - Principio insediativo .....	18
Art.11 - Progetto norma.....	18
Art.12 - Allineamento.....	18
Art.13 - Elementi strutturali.....	18
Art.14 - Elementi di finitura .....	18

#### **Sezione B - Parametri urbanistici ed edilizi** ..... 19

Art.15 - Superficie territoriale (St) .....	19
Art.16 - Superficie fondiaria (Sf).....	19
Art.17 - Dotazioni territoriali.....	19
Art.18 -Indice di edificabilità fondiaria (IF).....	19
Art.19 - Superficie edificabile (o edificata) (SE).....	20
Art.20 - Superficie utile (Su) .....	22
Art.21 -Superficie calpestabile (SCal) .....	22
Art.22 - Superficie Accessoria (SA).....	22
Art.23 - Superficie coperta (Sc).....	23
Art.24 - Indice di copertura (IC).....	23
Art.25 - Altezza del fronte (HF) .....	24
Art.26 - Altezza utile (HU).....	24
Art.27 - Volume edificabile (o edificato) (VE) .....	25
Art.28 - Distanza (D).....	25

### *Titolo III - Attuazione*..... 26

#### *Capo I - Modi di intervento*..... 26

Art.29 - Strumenti di attuazione .....	26
Art.30 - Perequazione urbanistica.....	27
Art.31 - Convenzioni .....	27
Art.32 - Procedure per gli interventi.....	28
Art.33 - Standard urbanistici .....	29
Art.34 - Parcheggio per la sosta stanziale.....	30
Art.35 - Parcheggio per la sosta di relazione .....	31

#### *Capo II - Categorie di intervento*..... 32

Art.36 - Interventi sugli spazi aperti.....	32
Art.37 - Conservazione degli spazi aperti.....	33
Art.38 - Mantenimento degli spazi aperti .....	35
Art.39 - Adeguamento degli spazi aperti.....	35
Art.40 - Trasformazione degli spazi aperti .....	36
Art.41 - Intervento sugli edifici .....	36

#### *Capo III - Tipi di intervento*..... 39

Art.42 - Generalità.....	39
Art.43 - Glossario .....	39
Art.44 - Manutenzione ordinaria .....	40
Art.45 - Manutenzione straordinaria.....	40
Art.46 - Restauro e risanamento conservativo.....	40

Art.47 - Ristrutturazione edilizia.....	43
Art.48 - Ampliamento .....	44
Art.49 - Sostituzione edilizia.....	44
Art.50- Demolizione senza ricostruzione .....	45
Art.51- Nuova edificazione .....	45
Art.52 - Ristrutturazione urbanistica .....	45

#### *Capo IV -Interventi sugli elementi di finitura degli edifici in muratura*..... 45

Art.53 - Generalità.....	45
--------------------------	----

#### **Sezione A - Restauro e risanamento conservativo** (Rc1, Rc2) (Ri.1.1), **Ricostruzione di ruderi** (Ri3) ..... 46

Art.54 - Eliminato.....	46
Art.55- Elementi di finitura (Rc1) (Rc2) (Ri1.1) (Ri3) .....	46

#### **Sezione B - Ristrutturazione edilizia** (Ri.1.2, Ri2) .... 51

Art.56 - Eliminato.....	51
Art.57 - Elementi di finitura (R1.2) (Ri2).....	51

### Parte seconda Progetto di suolo..... 55

#### *Capo V - Disposizioni generali*..... 55

Art.58 - Indirizzi per il progetto di suolo.....	55
--	----

#### *Capo VI - Materiali*..... 55

Art.59 - Generalità.....	55
Art.60 - Giardini (Vg) .....	55
Art.61 - Parchi (Vp).....	56
Art.62 - Bande verdi naturali (Vn) .....	56
Art.63 - Sosta attrezzata (Vs) .....	56
Art.64 - Verde privato (Vx).....	57
Art.65 - Piazze e spazi pavimentati (Pz).....	57
Art.66 - Parcheggi (Pp).....	57
Art.67 - Impianti sportivi scoperti (Ps).....	57
Art.68 - Isole ecologiche (Pe).....	58

#### *Capo VII - Trattamenti*..... 58

Art.69 - Generalità.....	58
Art.70 - Prato e prato arborato.....	59
Art.71 - Orti.....	59
Art.72 - Siepi e cespuglietti.....	59
Art.73 - Area alberata .....	59
Art.74 - Area permeabile .....	60
Art.75 - Area semi-permeabile .....	60
Art.76 - Area pavimentata .....	60
Art.77 - Sentiero .....	60
Art.78 - Percorso pedonale .....	60
Art.79 - Pista ciclabile e percorso ciclo-pedonale .....	61
Art.80 - Banda polivalente .....	61

### Parte terza Sistemi..... 63

#### *Titolo IV - Sistema ambientale (V)*..... 63

Art.81 - Generalità .....	63
Art.82 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi .....	63
Art.83 - Regole per gli usi .....	64
Art.84 - Interventi sul patrimonio edilizio.....	65
Art.85 - Sottosistema V1: Riserva di biodiversità del Montalbano .....	69
Art.86 - Sottosistema V2: Aree agricole coltivate.....	70
Art.87 - Ambito V2.1 Aree collinari terrazzate.....	71

Art.88 - Ambito V2.2: Aree collinari terrazzate parcellizzate.....	71
Art.89 - Ambito V2.3: Aree pedecollinari composite.....	72
Art.90 - Ambito V2.4: Aree di crinale.....	72
Art.91 - Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia.....	72
Art.92 - Ambito V2.6: Aree di pendio e di fondovalle.....	73
Art.93 - Ambito V2.7: Aree agricole speciali.....	73
Art.94 - Ambito V2.8: Aree agricole con centri turistico-ricettivi.....	74
Art.95 - Sottosistema V3: Aree periurbane di transizione.....	74
Art.96 - Sottosistema V4: Connessioni fluviali.....	75
Art.97 - Ambito V4.1: Corridoio torrente Vinci.....	76
Art.98 - Ambito V4.2: Corridoio torrente Streda.....	76
Art.99 - Ambito V4.3: Corridoio rio di S. Ansano.....	77
Art.100 - Ambito V4.4: Corridoio rio dei Morticini.....	77
Art.101 - Ambito V4.5: Corridoio fiume Arno.....	78
Art.102 - Sottosistema V5: Capisaldi del verde territoriale.....	78
Art.103 - Ambito V5.1: Area attrezzata Le Croci.....	79
Art.104 - Ambito V5.2: Parco del Barco Mediceo.....	79
Art.105 - Ambito V5.3: I luoghi dell'acqua: il sistema dei mulini di Vinci e Vitolini.....	79
Art.106 - Ambito V5.4: Il percorso di Anchiano.....	80
Art.107 - Ambito V5.5: L'area sportiva - ricreativa del golf di Bellosguardo.....	80
Art.108 - Ambito V5.6: Il parco faunistico - naturalistico di S. Donato.....	81
Art.109 - Ambito V5.7: Il parco di villa Martelli.....	81
Art.110 - Ambito V5.8: Centro di equitazione del Vinci.....	82
Art.111 - Ambito V5.9: Giardino di Leonardo.....	82
Art.112 - Sottosistema V6: Capisaldi del verde urbano.....	83
Art.113 - Ambito V6.1: Le valli verdi di Vinci capoluogo.....	83
Art.114 - Ambito V6.2: La cittadella dello sport di Petroio.....	84
Art.115 - Ambito V6.3: Il parco agricolo di Spicchio-Sovigliana.....	84
Art.116 - Ambito V6.4: Il parco del castello di Vitolini.....	85

Art.117 - Ambito V6.5: Parchi urbani, liberi e attrezzati.....	85
Art.118 - Disciplina per i nuovi edifici rurali.....	85
Art.119 - Caratteristiche e tipi di intervento nel Sistema ambientale (V).....	87
Art.120- Terrazzamenti.....	95
Art. 121 - Piscine e campi da tennis.....	96
<i>Titolo V – Sistema della residenza (R).....</i>	<i>97</i>
Art.122 - Generalità.....	97
Art.123 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	97
Art.124 - Regole per gli usi.....	98
<i>Titolo VI – Sistema dei luoghi centrali (L).....</i>	<i>100</i>
Art.125 - Generalità.....	100
Art.126 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	100
Art.127- Regole per gli usi.....	101
<i>Titolo VII – Sistema della produzione (P).....</i>	<i>102</i>
Art.128 - Generalità.....	102
Art.129 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	102
Art.130- Regole per gli usi.....	102
<i>Titolo VIII – Sistema della mobilità (M).....</i>	<i>105</i>
Art.134 - Sottosistema M1: “Strade di attraversamento”.....	106
Art.131 - Generalità.....	105
Art.132 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	105
Art.133 - Regole per gli usi.....	105
Art.135 - Sottosistema M2: “Strade di connessione e penetrazione”.....	106
Art.136 - Sottosistema M3: “Strade attrezzate”.....	107
Art.137 - Sottosistema M4: “Strade della rete dei collegamenti locali”.....	107
Art.138 - Sottosistema M5: “Strade di organizzazione e accesso”.....	107
Art.139 - Sottosistema M6: “Strade, sentieri e spazi tutelati”.....	108
<i>Titolo IX – Impianti alimentati da fonti rinnovabili.....</i>	<i>108</i>
Art.140- Disposizioni generali.....	108

#### **Parte quarta Progetti norma..... 112**

Art.141 - Generalità.....	112
Art.142 - Progetto norma 1: Villa Martelli.....	112
Art.143 - Progetto norma 2: Giardino di Leonardo.....	114

Art.144 – Progetto norma 3: Area ex-Consorzio.....	115
Art.145 – Progetto norma 4: Borgonovo.....	116
Art.146 – Progetto norma 5: Renaio .....	118
Art.147 – Progetto norma 6: “Quartiere ecologico” Via Grocco - Via Alfieri .....	120
Art.148 – Progetto norma 7: Fattoria di Sovigliana .	121
Art.149 – Progetto norma 8: Via Galilei – Via Marconi .....	123
Art.150 – Progetto norma 9: Corte di Spicchio 1 .....	124
Art.151 – Progetto norma 10: Corte di Spicchio 2...	126
Art.152 – Progetto norma 11: Villa-Fattoria Baronti Pezzatini .....	127
Art.152 bis – Progetto norma 12: Podere Volpaio ...	129

**Abaco degli interventi sulle strade** Errore. Il segnalibro non è definito.

**Parte quinta Fattibilità geologica, idraulica e sismica delle azioni di piano ..... 131**

Art.153 – Generalità.....	131
Art.154 – Interventi su suolo, sottosuolo e corsi d’acqua.....	131
Art. 155 – Condizioni di fattibilità .....	134
Art.156 – Fattibilità geologica .....	136
Art.157 – Fattibilità idraulica .....	137
Art.158 – Fattibilità sismica .....	140
Art.159 – Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) .....	141

**Parte sesta Attuazione del Regolamento Urbanistico ... 142**

Art.160 – Dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico .....	142
Art.161 – Censimento e Programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche .....	145

**Parte settima Norme transitorie e finali ..... 148**

Art.162 – Misure di salvaguardie del Regolamento Urbanistico .....	148
Art.163 – Piano Strutturale.....	148
Art.164 – Regolamento edilizio .....	148
Art.165 – Situazione esistenti difformi da quelle previste .....	148
Art.166 – Tutela dall’inquinamento elettromagnetico .....	149
Art.167 – Norme transitorie e finali .....	149





## Parte prima Caratteri del Regolamento Urbanistico

### Titolo I - Disposizioni generali

#### Art.1 - Documenti costitutivi

1. Il Regolamento Urbanistico del comune di Vinci è costituito dai seguenti documenti:

##### Elaborati di Progetto

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione (con allegati Abaco degli interventi sulle strade)
- Tavole: “Usi del suolo e modalità di intervento” (43 tavole, scala 1:2000)
- Tavole: “Zone territoriali omogenee” (4 tavole, scala 1:10.000), con i perimetri dei centri abitati
- Tavole: “Beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi” (4 tavole, scala 1:10.000)

##### Elaborati della Fattibilità

- Cartografie tematiche di dettaglio (scala 1:2.000):
  - Carta geomorfologica “Toiano”
  - Carta geomorfologica “Sant'Ansano”
  - Carta geomorfologica “Vinci”
  - Carta della pericolosità geologica “Toiano”
  - Carta della pericolosità geologica “Sant'Ansano”
  - Carta della pericolosità geologica “Vinci”
  - Carta della pericolosità sismica “Sant'Ansano”
  - Carta della pericolosità sismica “Vinci”
  - Carta delle velocità di scorrimento (scala 1:10.000)
- Studio di fattibilità geologica, idraulica e sismica:
  - Carta della fattibilità geologica, idraulica e sismica (4 tavole, scala 1:5.000)
  - Relazione tecnica, con allegate Schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per i Progetti Norma, i Piani

Attuativi, gli Interventi diretti convenzionati, le Aree di trasformazione, completamento e saturazione

##### Elaborati della Valutazione Ambientale Strategica

- Rapporto Ambientale, Sintesi non tecnica
- Dichiarazione di sintesi

Elaborati del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche con il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano:

- Relazione, Schede rilievo.

#### Art.2 - Contenuti e campo di applicazione

1. L'insieme dei documenti elencati all'Art.1 costituisce il Regolamento Urbanistico del Comune di Vinci elaborato ai sensi della LR n.1 del 03/01/2005.

2. Il Regolamento Urbanistico individua le azioni per la tutela e la riqualificazione del territorio comunale, disciplina le trasformazioni edilizie e infrastrutturali con esse compatibili, nelle modalità, forme e limiti contenuti nel Piano Strutturale. Con riferimento alle disposizioni dell'art.55 della LR n.1 del 03/01/2005, esso contiene la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in particolare:

- le aree da sottoporre a recupero e riqualificazione urbanistica;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità, parcheggi, servizi e spazi pubblici);
- il patrimonio storico e culturale ed i luoghi per i quali devono essere garantite tutele particolari;
- i luoghi sottoposti a previsioni particolareggiate, i progetti specifici che li riguardano.

3. Il Regolamento Urbanistico dettaglia le prescrizioni relative a Sistemi, Sottosistemi, Ambiti e Schemi Direttori individuati nel Piano Strutturale, fino alla scala del lotto e del

singolo edificio, per i quali detta norme d'uso e modalità d'attuazione, definendo le categorie e i tipi di intervento cui ciascun edificio deve e può essere sottoposto, i parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

4. Il Regolamento Urbanistico, con riferimento al Piano Strutturale, Parte seconda "Statuto del territorio", Titolo III "Invarianti strutturali e salvaguardie" e Titolo IV "Invarianti strutturali di paesaggio e tutele", individua sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" le invarianti strutturali: gli elementi costitutivi dello Statuto del territorio che presentano rilevanti peculiarità naturalistiche, paesaggistiche, architettoniche, storiche ed artistiche.

5. Il Regolamento Urbanistico identifica "materiali" e "trattamenti" per il progetto di suolo e ne fornisce le caratteristiche; precisa le destinazioni d'uso e l'assetto morfologico delle aree sottoposte a previsioni particolareggiate comprese entro i perimetri dei "progetti norma", per i quali individua e specifica modalità e strumenti di attuazione; vincola i progetti edilizi e i piani attuativi di aree, complessi e singoli edifici di rilevante valore storico-ambientale aventi caratteristiche per essere considerati beni culturali.

6. Il Regolamento Urbanistico definisce la fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi ammessi nelle diverse parti del territorio sulla base delle indagini condotte ai sensi del DPGR. n. 53/R/11.

7. Il Regolamento Urbanistico, con riferimento all'art.98 della LR 65/2014, disciplina la distribuzione e la localizzazione delle funzioni definendo per ogni sottosistema o ambito le percentuali massime e minime degli usi principali e di quelli ammessi o previsti, stabilendo per alcuni singoli complessi immobiliari destinazioni d'uso esclusive.

### Art.3 – Valore prescrittivo dei documenti costitutivi

1. I documenti costitutivi del Regolamento Urbanistico hanno valore prescrittivo con le precisazioni che seguono.

Ogni progetto di intervento pubblico e privato dovrà dimostrare di aver valutato correttamente gli aspetti rilevanti contenuti in ognuno di questi, con particolare riferimento agli elaborati di progetto e della fattibilità.

2. La Relazione illustrativa rimanda ad un insieme di argomenti in parte già descritti ed esposti nella Relazione del Piano Strutturale, alla quale occorrerà riferirsi per una corretta interpretazione del Piano stesso.

3. Le Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico contengono indicazioni costituite da un insieme di enunciati espressi in forma di obbligo, di divieto e di indirizzo.

4. Le Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento", con le prescrizioni espresse attraverso sigle e indici numerici riferiti ai perimetri delle diverse aree (edificate e non, esistenti o di progetto), debbono essere utilizzate tenendo conto delle seguenti precisazioni:

a) sono vincolanti :

- le indicazioni riferite a Sistemi, Sottosistemi e Ambiti;

- le destinazioni d'uso;

- le indicazioni riferite alle categorie di intervento: conservazione co, cs, cv; mantenimento mc, ma, mr; adeguamento ad, ar (sigla seguita da un numero che identifica l'area di adeguamento con il suo perimetro); trasformazione tr (sigla seguita da un numero che identifica l'area di trasformazione edilizia con il suo perimetro);

- le indicazioni riferite alla realizzazione degli interventi attraverso un Piano Attuativo: PA, sigla seguita da un numero che identifica l'area compresa entro un apposito perimetro; quando la sigla è seguita da un asterisco (PA\*) viene ammessa un'opzione che permette di attuare gli interventi anche attraverso un intervento diretto convenzionato;

- parametri e indici: altezza massima, indice di fabbricabilità fondiaria, rapporto di copertura (non sempre presenti contemporaneamente);

- gli "indirizzi progettuali": ingombro massimo (rappresenta il limite della superficie edificabile all'interno dei lotti), allineamento (rappresenta il riferimento per la linea di proiezione in pianta della facciata di un edificio), localizzazione parcheggi privati;

- materiali e trattamenti del progetto di suolo (le indicazioni relative al disegno e alle sistemazioni del suolo scoperto, disposizione, sequenza e rapporti dimensionali, che sono rivolte principalmente all'amministrazione pubblica e ai soggetti privati che realizzano opere di urbanizzazione primaria e secondaria), con le specifiche contenute nella Parte seconda delle presenti norme.

b) nelle aree con edifici ricadenti nelle categorie d'intervento conservazione (siglati co, cs) e mantenimento (siglati mc, ma, mr) non sono presenti parametri e indici; nelle aree con edifici ricadenti nelle categorie d'intervento adeguamento (siglati ad), gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia non possono superare parametri e indici quando indicati o indicati da specifica normativa: nel caso non siano presenti, è inteso che gli stessi interventi devono fare riferimento all'utilizzo delle sole volumetrie esistenti.

c) nel caso in cui la categoria di intervento e/o l'indice si riferiscano ad un isolato o comunque ad un insieme di più aree comprese entro un medesimo perimetro, è inteso che ogni singola area è soggetta a quella categoria di intervento e a quell'indice. In tali casi comunque, gli elaborati che verranno presentati in sede di presentazione dei singoli progetti dovranno dimostrare di non pregiudicare la fattibilità di quelli successivi.

d) i tracciati dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili sono indicativi, mentre sono prescrittivi i loro recapiti; in fase esecutiva, in presenza di più dettagliati rilievi o specifiche prescrizioni (disposte da enti o amministrazioni competenti), sono ammessi aggiustamenti del tracciato con parziali movimenti della giacitura.

e) per le sistemazioni stradali, il numero che accompagna il simbolo delle sezioni stradali si riferisce al corrispondente

Abaco degli interventi sulle strade, parte integrante delle presenti NTA; in fase esecutiva, in presenza di più dettagliati rilievi o specifiche prescrizioni (disposte da enti o amministrazioni competenti), sono ammessi aggiustamenti del tracciato e della sezione.

5. Le aree che assumono nel piano un ruolo strategico vengono sottoposte a previsioni particolareggiate e sono interessate da "progetti norma". Sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" i progetti norma sono contrassegnati dalla sigla PN e da un numero che li identifica. I disegni e i testi illustrativi contenuti negli articoli corrispondenti ad ogni progetto norma forniscono criteri irrinunciabili per la redazione dei corrispondenti piani attuativi; essi debbono essere utilizzati tenendo conto di quanto già precisato al precedente comma 4 e delle seguenti indicazioni:

a) sono vincolanti: i tracciati delle strade, le quantità espresse in superficie (mq);

b) gli "schemi plano-volumetrici" sono indicativi, ma suggeriscono temi e indirizzi progettuali da sviluppare con coerenza e senza modificare il principio insediativo;

c) il numero e i perimetri delle unità minime di intervento possono essere modificati dal piano attuativo quando si dimostri che ciò facilita le ripartizioni interne al "comparto" e/o migliora la funzionalità delle opere di urbanizzazione in relazione agli interventi previsti;

d) un progetto norma può essere realizzato anche attraverso la redazione di più piani attuativi, corrispondenti a una o più unità minime di intervento, a condizione che il progetto, oltre a rispettare le quantità, le indicazioni e le prescrizioni generali:

- dimostri di non pregiudicare l'insieme delle operazioni previste dal PN;

- possieda i requisiti necessari a garantire la completa autonomia funzionale (in particolare per la viabilità, gli accessi e i parcheggi);

- possieda i requisiti necessari a garantire la sistemazione definitiva e la fruibilità degli spazi pubblici previsti nell'intervento.

In tali casi comunque, gli elaborati e lo “schema di convenzione” che verranno presentati in sede di adozione del piano attuativo dovranno contenere quanto necessario a garantire le condizioni di cui al presente punto, con particolare riferimento alla fattibilità delle opere previste nelle altre unità minime di intervento e alla disciplina della perequazione urbanistica applicata al “comparto” individuato dal PN.

6. In sede di elaborazione di piani attuativi e interventi diretti convenzionati, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne alle aree non coincidessero con importanti elementi di suddivisione rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio (fossi, filari, salti di quota), sono ammessi modesti aggiustamenti e variazioni in presenza di più dettagliati rilievi e in relazione ad una migliore definizione dei confini catastali, al fine di facilitare la formazione e le ripartizioni interne al “comparto”. In tali casi, dovranno essere evidenziate le modifiche proposte (rettifiche) nei corrispondenti elaborati di progetto, senza che ciò richieda una variante al Regolamento Urbanistico.

7. Le parti del territorio interessate da un insieme coordinato di interventi strategici previsti negli Schemi Direttori del Piano Strutturale, contrassegnate sulle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento” dalla sigla PX, seguita da un numero che identifica l’area compresa entro un apposito perimetro, dovranno essere sottoposte all’elaborazione di un Progetto Norma (da inserire nel RU con apposita variante) in relazione agli obiettivi e ai contenuti degli Schemi Direttori che le comprendono.

In assenza di un progetto norma che permetta l’elaborazione di un piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata), in queste aree è consentito mantenere gli usi e le attività esistenti, se ammessi nel sistema, sottosistema o ambito di appartenenza, qualora risultino già presenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.

8. Nelle tavole “Zone territoriali omogenee” vengono individuate le zone territoriali omogenee A, B, C, D, E, F, come definite all’art. 2 del D.M. n. 1444/1968, ai fini dell’applicazione delle disposizioni contenute nello stesso.

Sulle stesse tavole vengono individuati inoltre i perimetri dei centri abitati ai sensi dell’art. 3, comma 1, punto 8, del Nuovo Codice della Strada.

9. La delimitazione dei centri abitati, come previsto nel Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada, all’art. 5, comma 6, dovrà essere aggiornata periodicamente “in relazione alle variazioni delle condizioni in base alle quali si è provveduto alle delimitazioni stesse”. Inoltre, in presenza di cartografie o rilievi in una scala di maggiore dettaglio, qualora le indicazioni grafiche riguardanti i suddetti perimetri non coincidessero con importanti elementi rilevabili sul posto (in riferimento alla posizione degli edifici e/o all’area di loro pertinenza), sono ammessi modesti aggiustamenti degli stessi. In questi casi, la modifica dei perimetri potrà essere deliberata dal Consiglio Comunale, senza che l’adeguamento delle corrispondenti tavole costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

#### Art.4 – Invarianti strutturali

1. Con riferimento al Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua le invarianti strutturali sulle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento” e identifica, attraverso una schedatura di maggiore dettaglio (rilievo del patrimonio rurale), i beni di valore storico testimoniale, gli edifici e gli spazi aperti d’impianto storico (siglati co, cs, cv e/o individuati attraverso appositi “simboli”) inseriti nell’elenco delle invarianti strutturali.

Il “rilievo del patrimonio rurale” descrive la consistenza e lo stato di conservazione di nuclei, complessi, manufatti, singoli edifici esistenti e loro pertinenze: esso contiene un’approfondita indagine su questi beni, che integra e implementa il quadro conoscitivo del piano.

Costituiscono invarianti strutturali per il territorio di Vinci i beni, le strutture, le aree e i paesaggi descritti nei successivi comma.

2. Beni d'interesse storico architettonico: centri, nuclei, complessi, edifici (civili e rurali), ville, chiese, oratori, cappelle e cimiteri di impianto e valore storico; mulini, tabernacoli, fonti, vasche e cisterne; muri dei terrazzamenti; il muro e le porte del Barco Reale Mediceo. Sono altresì compresi:

- edifici vincolati in base al DLgs n.42 del 22/01/2004 (ex . L n.1089/39);
- edifici vincolati ai sensi della LR n.59 del 28/01/1980;
- edifici segnalati dal PTC e PIT, non compresi nei precedenti punti.

Il Regolamento Urbanistico prescrive per essi la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento della qualità urbanistica, architettonica e documentaria, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e l'indicazione di possibili forme di riuso.

Questi beni sono soggette alla categoria d'intervento "conservazione", secondo quanto previsto nei corrispondenti articoli del Capo II "Categorie di intervento" delle presenti norme.

3. Beni d'interesse storico culturale: i luoghi dell'arte contemporanea.

Il Regolamento Urbanistico prescrive per essi la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento.

Questi beni sono soggetti alla categoria d'intervento "conservazione", secondo quanto previsto nei corrispondenti articoli del Capo II "Categorie di intervento" delle presenti norme.

4. Beni d'interesse storico ambientale e paesaggistico: le aree boscate; le emergenze arboree; i parchi, i giardini e le pertinenze delle ville; sorgenti, filari, rotonde di pregio ed altri impianti vegetazionali.

Il Regolamento Urbanistico prescrive per essi la tutela, il ripristino e la valorizzazione, oltre al divieto di nuova edificazione.

Questi beni sono soggetti alla categoria d'intervento "conservazione", secondo quanto previsto nei corrispondenti articoli del Capo II "Categorie di intervento" delle presenti norme.

L'individuazione e la gestione delle aree boscate è comunque assoggettata alle disposizioni della Legge Forestale della Toscana (LR 39/2000).

Per i territori coperti da foreste e da boschi si rimanda inoltre alle prescrizioni contenute nel PIT, in particolare: all'art 12 dell'Allegato 8B.

5. Beni d'interesse storico archeologico: la zona comprendente l'abitato etrusco d'altura di Pietramarina e la zona comprendente un giacimento di interesse paleontologico (pliocene) in località Le Fornaci-Spicchio, altri siti d'interesse archeologico.

Il Regolamento Urbanistico prescrive per essi la tutela assoluta e dispone interventi volti alla loro valorizzazione e conservazione.

Per le zone di Pietramarina e di Spicchio si rimanda inoltre alle prescrizioni contenute nel PIT, in particolare: all'art 15 dell'Allegato 8B e alle corrispondenti schede (codici PO03, FI04) dell'Allegato H.

- Per i siti d'interesse archeologico segnalati il RU prevede un'area di salvaguardia, con raggio di 75 metri, all'interno della quale è necessario acquisire un parere da parte della Soprintendenza competente per eseguire interventi edilizi e di sistemazione agraria.

- Per le zone dove siano presenti i resti di pavimentazioni lastricate (basolati) o di affioramenti rocciosi sezionati per creare una sede stradale, appartenenti a tratti di viabilità storica, il RU prevede una fascia di rispetto, con larghezza di 6 metri dall'asse stradale (su entrambe i lati), all'interno della quale è necessario acquisire un parere da parte della Amministrazione Comunale per eseguire interventi edilizi e di sistemazione agraria.

6. Viabilità fondativa (il cui reticolo è costituito principalmente dalla "permanenza" dei tracciati principali presenti nel catasto Leopodino e dalle strade vicinali).

Il Regolamento Urbanistico prescrive per essa la tutela e il mantenimento del tracciato, l'obbligo di garantire la percorribilità pubblica e la sua continuità (anche nei casi in cui questa non sia più presente o risulta privatizzata).

Il Regolamento Urbanistico disciplina inoltre, attraverso la definizione di materiali e trattamenti del progetto di suolo, specifiche norme per favorire l'uso di queste strade nella componente pedonale e/o ciclabile; incentivare e favorire interventi di riqualificazione, ripristino e miglioramento (anche con modesti adeguamenti del tracciato e della sezione), prevedendo se necessario la realizzazione di nuovi tratti, di limitata estensione, quando finalizzati alla connessione tra gli itinerari principali, indicati dalla trama dei collegamenti del sistema ambientale.

7. Emergenze geomorfologiche (con riferimento ai "Biotopi e geotopi" del PTC della Provincia di Firenze).

Il Regolamento Urbanistico prescrive per essi la tutela assoluta e dispone interventi volti alla loro valorizzazione e conservazione.

8. Reticolo idrografico delle acque pubbliche (al quale si applicano le vigenti normative in materia di tutela e salvaguardia delle risorse idriche e paesaggistiche).

Il Regolamento Urbanistico prescrive per esso la tutela assoluta e istituisce una fascia di rispetto, per un'ampiezza di 10 metri, su entrambe le sponde dei corsi d'acqua.

- La fascia di rispetto, misurata a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati, oltre a garantire la conservazione, il potenziamento ed il ripristino dell'ecosistema dell'ambito ripariale, servirà ad assicurare la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.

- Sono ammessi interventi necessari alla realizzazione o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici, nonché quelli volti all'utilizzo e valorizzazione delle risorse idriche naturali; gli interventi per la riqualificazione

ambientale realizzati con metodologie di basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico; sono altresì consentiti gli interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca (anche sportiva) e la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto.

- Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle suddette fasce di rispetto ammessi dalle norme di cui al RD n.523, del 25/07/1904 (e successive modifiche e integrazioni), è ammesso il trasferimento di volumetrie "in uscita" in aree limitrofe, ad eccezione di quelle di edifici storici (siglati co, cs) e delle relative pertinenze (manufatti e opere idrauliche) sottoposti a tutela.

- Il Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione e individua il tracciato di un nuovo tratto del rio di S. Ansano (in sostituzione di quello compreso all'interno dell'area industriale di S. Ansano).

9. Aree strategiche per interventi di prevenzione del rischio idraulico: il Regolamento Urbanistico individua le aree destinate a interventi di regimazione idraulica (casse di espansione) per la prevenzione del rischio idraulico e prescrive per esse una tutela con vincolo assoluto di inedificabilità.

La perimetrazione di queste aree potrà essere modificata sulla base dei successivi progetti delle opere, che potranno individuare le porzioni effettivamente destinate agli interventi, deperimetrando le parti restanti e adeguando in tal senso le tavole senza necessità di variante al RU.

10. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua: ambiti sottoposti a salvaguardia ai sensi dell'art. 142 del DLgs n.42 del 22/01/2004 "Aree di interesse paesaggistico".

Il Regolamento Urbanistico prescrive per esse la tutela, individua e prevede una fascia di rispetto, per un'ampiezza di 150 metri, su entrambe le sponde dei corsi d'acqua, per i tratti di alveo esterni alle aree urbanizzate.

Per questi ambiti si rimanda inoltre alle prescrizioni contenute nel PIT, in particolare: all'art 8 dell'Allegato 8B.

11. Aree di preminente valore naturalistico, Paesaggi terrazzati, Paesaggi di crinale di valore percettivo, Paesaggi periurbani di transizione, Paesaggi agricoli specializzati, Paesaggi di fondovalle fluviale: nel rispetto degli indirizzi finalizzati alla salvaguardia dei paesaggi di Vinci e alla tutela di parti del territorio connotate da peculiarità naturalistiche, condizioni di fragilità e/o criticità ambientale, valgono per queste aree le indicazioni e le prescrizioni di Sistemi, Sottosistemi e Ambiti in cui ricadono.

Il Regolamento Urbanistico individua inoltre l'area da destinare all'istituzione dell'ANPIL del Montalbano (come previsto dal Piano Strutturale e come già inserito nelle proposte formulate dalla Provincia di Firenze nel V° Programma quadro regionale): eventuali variazioni al perimetro dell'ANPIL, introdotte in fase di definitiva approvazione, saranno recepite senza necessità di variante.

## Titolo II - Linguaggio

### Art.5 – Definizioni

1. Nel Regolamento Urbanistico ricorrono alcune definizioni che assumono un significato specifico nell'ambito degli strumenti della pianificazione del territorio di Vinci. Esse sono: Statuto del territorio, Invarianti strutturali, Sistemi, Sottosistemi e Ambiti, Schema Direttore, Unità territoriali organiche elementari (UTOE), Destinazioni d'uso. Il significato loro attribuito è contenuto nel Titolo II "Linguaggio" delle NTA del Piano Strutturale.

2. Le disposizioni contenute nel presente Titolo sono suddivise in due sezioni:

- Sezione A – Termini specifici
- Sezione B – Parametri urbanistici ed edilizi

3. Per le "Destinazioni d'uso" si riporta di seguito il contenuto dell'art.11 delle NTA del Piano Strutturale, adeguato e integrato con alcune specifiche relative alle articolazione delle destinazioni d'uso principali, con evidenziate le sigle che nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" individuano usi esclusivi.

### **Sezione A – Termini specifici**

#### Art.6 – Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non.

2. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso principali e le loro articolazioni cui si farà riferimento negli articoli successivi. Quando è prevista o ammessa la destinazione d'uso principale, senza ulteriori precisazioni, tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse.

L'introduzione e/o la precisazione di ulteriori funzioni che si rendessero necessarie per integrare i riferimenti contenuti nelle diverse articolazioni sono effettuate dall'Amministrazione Comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento Urbanistico.

3. Sono destinazioni d'uso principali: le "Attività agricole" e funzioni connesse, le "Attività industriali e artigianali", le "Attività terziarie" (Attività commerciali, Attività commerciali all'ingrosso e depositi, Attività turistico-ricettive, Attività direzionali, Attività di servizio), le infrastrutture e attrezzature della "Mobilità", la "Residenza", i "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico", gli "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico", gli "Spazi scoperti di uso privato".

4. Le destinazioni d'uso principali si articolano nel modo seguente:

- Attività agricole e funzioni connesse (A)

Campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi e arbusteti (Ab), terrazzamenti (At).

Abitazioni, agriturismo.

Annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali) e di servizio all'abitazione.

Serre.

- Attività industriali e artigianali (I)

Fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio). Sono ammessi spazi abitativi se strettamente connessi.

Magazzini, depositi coperti e scoperti funzionali all'attività.

Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Impianti per il trattamento dei rifiuti.

Impianti per la rottamazione.

- Attività terziarie (T)

- Attività commerciali (Tc)

Centri commerciali ed esercizi commerciali al dettaglio, pubblici esercizi.

Mercati, esposizioni merceologiche.

Sono ammessi spazi abitativi se strettamente connessi.

- Attività commerciali all'ingrosso e depositi (Tg)

Centri commerciali ed esercizi commerciali all'ingrosso.

Magazzini, depositi coperti e scoperti.

Stazioni dei trasporti.

Impianti di distribuzione delle merci (depositi, mercati generali).

Sono ammessi spazi abitativi se strettamente connessi.

- Attività turistico-ricettive (Tr)

Attrezzature ricettive e pubblici esercizi: alberghi, ristoranti, bar; motel, residences, pensioni, foresterie e attività connesse, ostelli, campeggi.

- Attività direzionali (Tu)

Complessi direzionali: uffici, banche, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici.

- Attività di servizio (Ts)

Stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti (Td).

Artigianato di servizio (parrucchiere, barbiere, estetista, odontotecnico, ecc.).

- Mobilità (M)

Infrastrutture principali e tracciati stradali compresi nel Sistema della Mobilità.

Marciapiedi, percorsi ciclabili e pedonali, parcheggi lungo strada, bande polivalenti.

Strade compresa all'interno dei Sistemi (Ms), escluse quelle appartenenti al Sistema della Mobilità.

- Residenze (R)

Residenze urbane permanenti (Re), residenze urbane temporanee, collegi, convitti, studentati, pensionati.

- Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico (S)

Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa): centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi).

Servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.

Servizi cimiteriali (Sc).

Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Sd): musei, teatri, auditori, chiese, conventi, oratori, cinema, sale di spettacolo, sale convegni e mostre, biblioteche e archivi.



Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): ospedali, cliniche, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori.

Servizi per l'istruzione superiore (Si): scuole non dell'obbligo, scuole speciali.

Servizi per l'istruzione universitaria (Su).

Servizi sociali e ricreativi (Sr): centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense.

Servizi sportivi coperti (Ss): palestre, piscine, palazzi dello sport.

Servizi tecnici e amministrativi (St): impianti tecnici per la distribuzione di acqua, gas, energia elettrica e campi fotovoltaici; impianti telefonici; impianti di depurazione e gestione rifiuti; servizi comunali, attrezzature della finanza, della pubblica sicurezza, militari, della protezione civile.

- Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico verdi (V) e pavimentati (P)

Giardini (Vg), parchi (Vp), sosta attrezzata (Vs); Piazze e spazi pavimentati (Pz), parcheggi (Pp), isole ecologiche (Pe), impianti sportivi scoperti (Ps).

- Spazi scoperti di uso privato

Bande verdi naturali (Vn), verde privato (Vx).

5. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento", le aree destinate a "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" (Sb) e (Sc) risultano prive di indici e possono essere utilizzate secondo quanto previsto dalle norme di settore e dalle necessità dell'Amministrazione Comunale.

Gli indici presenti nelle aree destinate ad altri servizi e attrezzature, possono essere modificati in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-funzionali: in questi casi, deve essere acquisito un preventivo parere di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale, che si riserva la possibilità di richiedere l'elaborazione di un piano attuativo.

6. Servizi e spazi scoperti (verdi e pavimentati) pubblici e di uso pubblico possono essere realizzati anche da privati: in tali casi l'uso di queste aree è subordinato alla firma di una

convenzione (da sottoscrivere tra Amministrazione Comunale e proprietari e/o gestori) che ne garantisca e regolamenti l'uso pubblico.

7. Le sigle (Ab) boschi e arbusteti e (At) terrazzamenti possono essere utilizzate anche per definire aree che non hanno come destinazione d'uso principale "Attività agricole" e funzioni connesse, ma presentano caratteristiche e configurazioni equivalenti.

#### Art.7 – Progetto di suolo

Per "progetto di suolo" si intende l'insieme degli interventi e delle opere che modificano lo stato e i caratteri del suolo calpestabile pubblico, d'uso pubblico e privato, ridefinendone il disegno e gli usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione e trattamento del terreno.

#### Art.8 – Materiali e trattamenti

Per "materiale" si intende tutto ciò che può essere combinato e composto. I "materiali del territorio" e i "materiali della città", vegetali e artificiali, vengono utilizzati con tecniche e modalità compositive differenti per definire gli spazi aperti d'uso pubblico e non, esistenti e di nuovo impianto. La sistemazione di questi spazi avviene attraverso diversi tipi di "trattamento" del terreno e delle superfici.

#### Art.9 – Elementi costitutivi degli edifici

1. Per "elementi costitutivi degli edifici" debbono intendersi tutte le parti che li costituiscono e che, per geometria, soluzioni tecniche e architettoniche, tipo di materiali e

rapporti reciproci, concorrono in modo determinante a definirne la forma e i caratteri.

2. Sono elementi costitutivi degli edifici gli “elementi strutturali” e gli “elementi di finitura”.

#### Art.10 – Principio insediativo

Per “principio insediativo” si intende il modo nel quale edifici, manufatti e spazi aperti si dispongono e compongono nel territorio secondo determinati orientamenti, rapporti con l’orografia e con la geometria delle divisioni parcellari e dei tracciati.

#### Art.11 – Progetto norma

Per “Progetto norma” si intende un insieme di criteri e prescrizioni, corredato da rappresentazioni grafiche, che sintetizza scopi e caratteri dei singoli interventi di modificazione e trasformazione previsti dal piano nei luoghi sottoposti a progettazioni particolareggiate. Il Progetto norma definisce il principio insediativo da osservare, il disegno e il trattamento degli spazi aperti, le quantità, le diverse destinazioni d’uso.

#### Art.12 – Allineamento

1. Per “allineamento” si intende il riferimento che individua la linea di proiezione in pianta della facciata di un edificio. L’allineamento è finalizzato al controllo della distanza dallo spazio pubblico e alla riconfigurazione del fronte costruito. Esso è rappresentato graficamente nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento”. In fase attuativa, sono ammessi modesti aggiustamenti in presenza di più dettagliati rilievi,

con parziali movimenti, avanzamenti e/o arretramenti, rotazioni dell’edificio.

2. La rappresentazione grafica dell’allineamento, quando si sovrappone alla sagoma di edifici esistenti, definisce la linea di riferimento della “nuova facciata” nel caso vengano realizzati interventi di sostituzione edilizia o di ricostruzione nell’ambito di un piano attuativo.

Negli altri casi, in questi edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione di quella ricostruttiva.

#### Art.13 – Elementi strutturali

Per "elementi strutturali" costitutivi degli edifici si intendono: le strutture di fondazione, le strutture verticali continue e puntiformi, le strutture orizzontali piane (solai e balconi), le strutture orizzontali voltate (archi e volte), le strutture di copertura a falde inclinate, le strutture di coperture piane, le strutture di collegamento verticale (scale, ascensori e montacarichi), i porticati e le logge.

#### Art.14 – Elementi di finitura

Per "elementi di finitura" costitutivi degli edifici si intendono: gli elementi dell’edificio accessori agli impianti tecnologici, i sistemi di protezione, le pareti non portanti (tramezzi), le controsoffittature, le pavimentazioni e i rivestimenti, gli intonaci e le coloriture, le superfici murarie faccia a vista, gli elementi decorativi (basamenti, cornici, marcapiani), le aperture, gli infissi e i serramenti, le ringhiere e le inferriate, i sistemi di oscuramento, gli elementi non strutturali della copertura (manto di copertura, gronda, cornicione, canale di gronda, pluviale, comignolo), gli elementi di arredo esterno. In particolare si indicano come elementi accessori agli impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento, di approvvigionamento del gas, di

ventilazione) le tubazioni a vista, i camini, le unità esterne, le griglie di aerazione, antenne e ripetitori; si indicano come sistemi di protezione le opere di drenaggio, gli scannafossi, i vespai, i gattaiolati, i sistemi di isolamento termico e acustico, i sistemi di impermeabilizzazione.

### **Sezione B – Parametri urbanistici ed edilizi**

Il presente Regolamento Urbanistico è conformato al DPGR 24 luglio 2018, 39/R, sono quindi da intendersi applicabili tutti i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche riportate in detto DPGR anche se non ricompresi negli articoli seguenti della presente Sezione B.

#### **Art.15 – Superficie territoriale (St)**

1. Si definisce “superficie territoriale” (ST) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica subordinato alla previa approvazione di un piano attuativo o di un progetto convenzionato comunque denominato.

2. La Superficie territoriale comprende la superficie fondiaria (SF) e le aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti. La misura e l’ubicazione delle superfici fondiarie (SF), destinate agli interventi privati, e delle aree per dotazioni territoriali (DT) che compongono la superficie territoriale (ST) è definita di norma dal presente RU, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo, o del progetto unitario convenzionato o della convenzione riferita agli interventi di cui all’articolo 28-bis del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380.

#### **Art.16 – Superficie fondiaria (Sf)**

1.Si definisce “superficie fondiaria” (SF) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio destinata all’uso edificatorio privato. È costituita dalla superficie territoriale (ST) al netto delle aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.

2. La superficie fondiaria (SF) comprende l’area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi, nonché eventuali lotti ad uso privato ancorché privi di capacità edificatoria.

#### **Art.17 – Dotazioni territoriali**

1.Si definiscono “dotazioni territoriali” (DT) le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal presente RU.

2. Le aree destinate alle dotazioni territoriali corrispondono alla superficie territoriale (ST) al netto della superficie fondiaria (SF). Esse rappresentano la porzione della superficie territoriale (ST) destinata dal RU alla viabilità, all’urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

#### **Art.18 –Indice di edificabilità fondiaria (IF)**

1.Si definisce “indice di edificabilità fondiaria” (IF) la quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell’edificato esistente.

2. L'indice di edificabilità fondiaria (IF) si esprime in metri quadri di superficie edificabile (o edificata) (SE) o in metri cubi di volume edificabile (o edificato) (VE) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF).

#### Art.19 – Superficie edificabile (o edificata) (SE)

1.Si definisce “superficie edificabile (o edificata)” (SE) la porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie del RU.

2. La superficie edificabile comprende:

a) la somma delle superfici utili (SU) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, ivi comprese quelle dei sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

b) la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, con esclusivo riferimento alle porzioni nel seguito specificate:

b.1) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali scale è computata una sola volta con esclusivo riferimento al piano agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;

b.2) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano agibile più basso tra quelli serviti;

b.3) le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della

superficie edificabile (o edificata) (SE) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;

b.4) i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri, che non presentino i requisiti richiesti per i locali agibili costituenti superficie utile (SU), ivi comprese le porzioni di piani o locali sottotetto con le stesse caratteristiche; sono comunque esclusi gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;

b.5) i locali o spazi accessori chiusi comunque denominati ricavati delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori aperti ad uso privato quali una loggia, una terrazza, un balcone, un portico, una tettoia direttamente accessibile da un'unità immobiliare, fatta eccezione per le serre solari;

b.6) i locali o spazi accessori ricavati tamponando in tutto o in parte una tettoia libera su tutti i lati o comunque non direttamente accessibile da un'unità immobiliare;

b.7) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dagli strumenti comunali di pianificazione:

le autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, comprensive dei relativi spazi di manovra, fatta eccezione per le sole autorimesse interrate o prevalentemente interrate e relativi spazi di manovra purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.

b.8) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal piano strutturale, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna:

b.8.1) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale, ancorché legate da vincolo di

pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra;

b.8.2) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, aventi altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;

b.8.3) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, aventi i requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;

b.9) le cantine, nonché in generale i locali interrati o prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché privi di requisiti igienicosanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;

b.10) all'esterno degli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata: i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna, e i relativi corridoi di servizio, ancorché con altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40 e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone.

b.11) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove provviste di copertura o delimitate da tamponamenti perimetrali, fatta eccezione per quelle destinate al superamento di un solo piano di dislivello.

3. Sono comunque escluse dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE):

a) tutte le superfici accessorie (SA) diverse da quelle sopra elencate, misurate al lordo degli elementi verticali compresi

nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre;

b) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni statali e regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

c) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Sono in ogni caso esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile:

c.1) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;

c.2) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile;

c.3) le serre solari;

d) tutte le superfici escluse dal computo sia della superficie utile (SU) sia della superficie accessoria (SA).

4. La superficie edificabile (o edificata) (SE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR). Concorrendo alla determinazione del volume edificabile (o edificato) (VE), la superficie edificabile (o edificata) (SE) incide altresì sul calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014.

## Art.20 – Superficie utile (Su)

1. Si definisce “superficie utile” (SU), nel rispetto della definizione di “superficie utile abitabile” (Su) di cui all’articolo 3 del d.m.ll.pp. 10/05/1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

2. La superficie utile (SU) costituisce porzione della superficie calpestabile (SCal) di pavimento dell’edificio, comprendente i locali agibili di abitazione o di lavoro, con relativi servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli.

3. Sono comunque escluse dal computo della superficie utile (SU) le superfici di pavimento riferite a:

- a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
- c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- d) volumi tecnici;
- e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all’articolo 137 della l.r.65/2014.

4. La superficie utile (SU) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all’articolo 185 della l.r. 65/2014.

## Art.21 –Superficie calpestabile (SCal)

1. Si definisce “superficie calpestabile” (SCal) la superficie netta di pavimento di un’unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) ( $SCal = SU + SA$ ).

## Art.22 – Superficie Accessoria (SA)

1. Si definisce “superficie accessoria”(SA), nel rispetto della definizione di “superficie non residenziale destinata a servizi e accessori” (Snr) di cui all’articolo 2 del d.m.ll.pp. 10 maggio 1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d’uso delle unità immobiliari in esso presenti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

2. La superficie accessoria (SA) corrisponde alla parte residua della superficie calpestabile (SCal) di pavimento, una volta detratta la superficie utile (SU) ( $SA = SCal - SU$ ).

3. Nel computo della superficie accessoria (SA) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) spazi aperti di uso esclusivo quali logge, portici, balconi, terrazze;
- b) verande prive dei requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
- c) vani o locali sottotetto accessibili e praticabili, per la sola porzione con altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione di quelli che presentino i requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
- d) cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili;
- e) vani scala interni, computati una sola volta con riferimento al piano agibile più basso. La superficie accessoria (SA) di tali vani corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- f) vani ascensore interni, computati una sola volta in proiezione orizzontale sul piano agibile più basso tra quelli serviti;
- g) autorimesse singole pertinenziali;
- h) tettoie pertinenziali;
- i) serre solari.

4. Nel computo della superficie accessoria (SA) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi condominiali, di uso comune, o asserviti ad uso pubblico, quali:

- a) autorimesse collettive e altri spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

- b) androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi o corridoi interni di distribuzione, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche condominiali, ed altri vani tecnici consimili;
- d) portici o porticati, gallerie pedonali e altri spazi coperti consimili ad uso comune o asserviti ad uso pubblico.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie accessoria (SA):

- a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
- c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- d) volumi tecnici diversi da quelli di cui al comma 4, lettera c);
- e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014.

6. La superficie accessoria (SA) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

### Art.23 – Superficie coperta (Sc)

1. Si definisce “superficie coperta” (SC) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.

2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (SC) le logge o loggiati, i portici o porticati, nonché tutti gli elementi edilizi, quali balconi, ballatoi, tettoie, sporti di gronda, pensiline e simili, aventi aggetto superiore a ml 1,50 rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio.

3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (SC):

- a) i balconi, i ballatoi, gli sporti di gronda, le pensiline a sbalzo e gli elementi edilizi consimili aventi aggetto dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio non superiore a ml 1,50;
- b) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- c) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- d) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014.

4. Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (SC), quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Non determina incremento di superficie coperta (SC) l'eventuale installazione sui balconi di superfici vetrate o elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, per la realizzazione di verande o di serre solari.

6. Gli ingombri planimetrici sul terreno delle scale di cui al comma 3, lettere b) e c), rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

### Art.24 – Indice di copertura (IC)

1. Si definisce “indice di copertura” (IC) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF).

## Art.25 – Altezza del fronte (HF)

1. Si definisce “altezza del fronte” (HF) l’altezza del fronte o della parete esterna di un edificio delimitata:

- all’estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all’edificio previsti dal progetto;

- all’estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell’edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

2. All’estremità superiore, in caso di copertura inclinata a struttura composta, la linea di intradosso da prendere a riferimento per il calcolo dell’altezza del fronte (HF) è rappresentata dalla quota di imposta dell’orditura secondaria o, in mancanza, dalla quota di imposta della struttura continua.

3. In caso di pendenza del terreno tale da determinare una differenza di quota tra monte e valle superiore a 1,5 ml., l’altezza del fronte (HF) consentito è costituito dalla media delle altezze dei fronti a valle e quelli a monte. Le altezze degli scavi e dei riporti non possono essere superiori a 1 ml. Sono ammesse altezze maggiori solo in caso di Piano Attuativo.

4. Nelle aree classificate a pericolosità idraulica elevata e molto elevata (I3 e I4), la linea di riferimento in basso per il computo dell’altezza del fronte può essere posta ad una quota sopraelevata di 1,30 ml rispetto a quella indicata al comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale, aumentato di un franco di sicurezza non inferiore a 30 cm. (come previsto all’art. 156 delle presenti norme).

5. All’estremità superiore sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al profilo perimetrale esterno del fronte principale, laddove emergenti dal profilo della copertura.

6. Fatte salve diverse specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, non si considerano ai fini del computo dell’altezza del fronte (HF):

a) le porzioni di prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario, per la parte sottostante il piano di campagna stesso;

b) i parapetti continui non strutturali posti a delimitare coperture piane praticabili;

c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

7. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell’altezza del fronte (HF), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all’altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

8. Sono esclusi dal computo dell’altezza del fronte (HF) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

9. Per “altezza dell’edificio” (Hmax) si intende l’altezza massima tra i vari fronti.

## Art.26 – Altezza utile (HU)

1. Si definisce “altezza utile” (HU) l’altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all’intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all’orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l’altezza utile si determina calcolando l’altezza media ponderata.



2. Ai fini della determinazione dell'altezza utile (HU) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico. Tali elementi rilevano invece ai fini della verifica delle altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro.

3. Non rileva ai fini del computo dell'altezza utile (HU) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

4. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, la media ponderata delle altezze rilevate, o previste dal progetto, è determinata prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione.

#### Art.27 – Volume edificabile (o edificato) (VE)

1. Si definisce “volume edificabile (o edificato)” (VE) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell'edificio per l'altezza utile (HU) di ciascun piano o locale.

2. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, ai fini del calcolo del volume edificabile (o edificato) (VE) si considera solo la media ponderale delle altezze pari o superiori a ml 1,80, al netto di eventuali abbaini, corrispondenti alle porzioni costituenti superficie edificabile (o edificata) (SE) ai sensi dell'articolo 19, comma 2, lettera b.4).

3. Nel computo del volume edificabile (o edificato) (VE) realizzabile in applicazione delle previsioni del RU vanno dettratti i volumi già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite

preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

#### Art.28 – Distanza (D)

1. Distanze minime tra i fabbricati:

per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con gli altri edifici, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta di 10 ml. Sono escluse le strutture accessorie destinate esclusivamente a facilitare le operazioni di carico e scarico negli edifici compresi nei sottosistemi della produzione, a condizione che si configurino come elementi estensibili e retrattili, come previsto al comma 8 dell'art.130 delle presenti norme.

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

- Per le distanze minime tra i fabbricati si applicano integralmente le disposizioni dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

- Sono ammesse distanze minime inferiori tra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.

- Non sono considerate “pareti finestrate” le pareti con sole “luci”, come definite dal Codice Civile.

- E' sempre consentita l'edificazione in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

- Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti.

2. Distanza minima dei fabbricati dai confini:

per distanza dai confini di proprietà si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di proprietà, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Sono escluse le strutture accessorie destinate esclusivamente a facilitare le operazioni di carico e scarico negli edifici compresi nei sottosistemi della produzione, a condizione che si configurino come elementi estensibili e retrattili, come previsto al comma 8 dell'art.130 delle presenti norme.

- Per le addizioni volumetriche di cui al comma 1, punto g) dell'art. 134, e gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui al comma 1, punto h) 2), le opere pertinenziali di cui all'art.135 comma 2) lettera e) e 136 comma 2) lettera a ter) della L.R. 65/2014 e per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ad esclusione degli interventi di ampliamenti in altezza (soprelevazioni), è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto di una distanza  $\geq 5$  m. dai confini di proprietà, fatto salvo quanto previsto al comma 1. Deve essere comunque garantita la distanza dal confine di zona (sistema o sottosistema di zona) pari a 5 ml.

Sono comunque consentiti:

- la costruzione sul confine di proprietà in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- l'edificazione sul confine di proprietà a condizione che venga stipulata una convenzione per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in base alla quale vengano assicurate l'unione o l'aderenza ovvero il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici nel caso il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio.
- Sono comunque fatti salvi eventuali allineamenti obbligatori prescritti dai PN e/o individuati nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" riconosciuti come elemento caratterizzante il tessuto esistente.

### 3. Distanze minime dei fabbricati dalle strade

Le distanze minime dalla strada, che le costruzioni dovranno rispettare - con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti - sono le seguenti:

- su strade di larghezza inferiore a 7,00 ml., distanza pari a 5,00 ml.
- su strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 ml., distanza pari a 7,50 ml.
- su strade di larghezza superiore a 15 ml., distanza pari a 10,00 ml.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare una distanza minima di 5,00 ml. dai parcheggi di urbanizzazione primaria.

Sono comunque fatti salvi eventuali allineamenti esistenti e/o obbligatori prescritti dai PN e/o individuati nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" riconosciuti come elemento caratterizzante il tessuto esistente.

Sono ammesse distanze minime inferiori tra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.

Devono essere comunque rispettate le fasce di rispetto stradale dettate dalle vigenti norme statali.

### 4. Distanze minime dalle recinzioni dai confini di proprietà o dal confine del lotto

All'interno dei centri abitati come individuato dalle Tavole "Zone territoriali omogenee" o ai sensi delle vigenti norme statali è ammessa la realizzazione di recinzioni sul confine del lotto di pertinenza (lotto edificabile) e comunque non oltre il limite del sistema.

Devono essere comunque rispettate le fasce di rispetto stradale dettate dalle vigenti norme statali.

5. All'interno dei centri abitati come individuati dalle Tavole "Zone territoriali omogenee" ed all'esterno del centro abitato del vigente codice della strada trova applicazione l'art.26 comma 3 del codice della strada.

6. Le distanze minime delle piscine dalle strade è determinata in modo analogo a quello delle costruzioni.

## Titolo III – Attuazione

### Capo I – Modi di intervento

#### Art.29 – Strumenti di attuazione

1. Il Regolamento Urbanistico si attua attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata (lottizzazioni, piani per l'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, piani particolareggiati, piani di recupero del patrimonio edilizio e programmi complessi di

riqualificazione insediativa), Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale e attraverso interventi edilizi diretti, eventualmente subordinati a convenzione.

2. Sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" la presenza della sigla (PA) all'interno di un'area appositamente perimetrata vincola l'attuazione dei relativi progetti all'approvazione di un Piano Attuativo (art. 107n.65 del 10/11/2014).

3. Il Regolamento Urbanistico individua come proprio specifico strumento il Progetto Norma (PN). I disegni e le indicazioni contenute nei progetti norma, come specificato all'art.3 delle presenti NTA, forniscono criteri irrinunciabili per la redazione dei piani attuativi nelle aree interessate dalle previsioni del Piano Strutturale e degli Schemi Direttori.

4. Le altre previsioni nelle aree soggette alle categorie di intervento: conservazione, mantenimento, adeguamento, trasformazione sono realizzate attraverso piani attuativi o intervento edilizio diretto, eventualmente convenzionato o soggetto ad atto d'obbligo in ragione delle opere di urbanizzazione già esistenti o da completare.

L'intervento diretto convenzionato comporta comunque, oltre alla stipula di apposita convenzione, la redazione di un progetto unitario esteso all'intera area.

#### Art.30 – Perequazione urbanistica

1. Il Regolamento Urbanistico assoggetta alla disciplina della perequazione urbanistica, secondo i disposti dell'art.100 della LR n.65 del 10/11/2014, le parti di territorio comprese nei perimetri delle aree vincolate alla redazione dei piani attuativi: la disciplina per queste aree persegue un'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà in esse ricomprese, con riferimento all'edificabilità ammessa dal Regolamento Urbanistico per ciascuna area.

2. Nelle aree soggette alla perequazione urbanistica dovranno essere ripartiti secondo criteri proporzionali tra i soggetti attuatori anche gli oneri economici e gli obblighi convenzionali comunque connessi alla realizzazione dell'intervento.

3. Nelle aree soggette alla redazione dei piani attuativi (PA, PN), anche quando ammessa l'opzione dell'intervento diretto convenzionato (PA\*), sono espressamente identificate oltre alle aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica;

- le parti destinate alla realizzazione di viabilità pubblica o di uso pubblico;
- le parti destinate a servizi e attrezzature pubblici o di uso pubblico;
- le parti destinate a spazi scoperti pubblici o di uso pubblico, verdi e pavimentati.

#### Art.31 – Convenzioni

1. L'Amministrazione Comunale può proporre a soggetti privati e interessati specifiche convenzioni per sollecitare, indirizzare e facilitare la realizzazione di interventi di particolare rilevanza. Le convenzioni possono essere ricondotte a tre principali tipologie, in relazione a progetti di recupero e/o trasformazione di:

- edifici, spazi e tessuti della "città storica";
- edifici e spazi del territorio agricolo;
- edifici, spazi e tessuti di altre parti del territorio comunale.

Per ogni tipo di convenzione, il Regolamento Urbanistico individua i temi e gli obiettivi principali che possono interessare in particolare gli interventi previsti nelle aree di trasformazione e in quelle soggette a piano attuativo, i criteri che ne garantiscano coerenza e trasparenza.

Per i progetti norma, gli obiettivi principali della convenzione sono individuati nei corrispondenti articoli delle presenti norme.

2. Edifici, spazi e tessuti della “città storica” (zone A): l'obiettivo principale delle convenzioni è mantenere nella città storica determinate attività e una buona quantità di residenti, soprattutto giovani, anziani e famiglie di recente formazione. La convenzione potrà riguardare, ad esempio, la riqualificazione degli spazi d'uso pubblico, gli interventi di recupero della residenza, la quantità di alloggi destinati dal concessionario alla cessione o locazione a prezzi convenzionati, la durata degli obblighi.

3. Parti, edifici e spazi del territorio agricolo (zone E): l'obiettivo principale delle convenzioni è mantenere l'uso agricolo del suolo, la conservazione dei suoi caratteri morfologici, la valorizzazione e la tutela del patrimonio ambientale, paesaggistico e architettonico. La convenzione potrà riguardare, ad esempio, percorsi e spazi d'uso pubblico, attrezzature, il recupero del patrimonio culturale, l'introduzione e/o il mantenimento di determinate colture, opere di mitigazione e compensazione ambientale.

4. Altre parti del territorio comunale (zone B, C, D, F): l'obiettivo principale delle convenzioni è l'innalzamento della qualità spaziale e architettonica delle nuove realizzazioni, la riqualificazione e il recupero di aree destinate a residenza, produzione e servizi, con caratteristiche tali da rispondere alle esigenze espresse dalla collettività e dai suoi diversi soggetti. La convenzione potrà riguardare per la residenza, ad esempio, la riqualificazione degli spazi d'uso pubblico, interventi per l'edilizia convenzionata (unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi concordati), il ricorso a tecniche di bioarchitettura e risparmio energetico, progetti di social housing, cohousing, residenze protette; la riqualificazione e la realizzazione di insediamenti per la produzione secondo elevati standard di sostenibilità ambientale ed energetica, che applichino la disciplina toscana sulle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

5. L'Amministrazione Comunale può inoltre disporre incentivi per accrescere la sostenibilità ambientale e sociale degli interventi nelle aree di trasformazione e favorire “buone

pratiche” che permettano il miglioramento della qualità urbana e del paesaggio: può, ad esempio, “premiare” e incentivare gli interventi dove siano previsti alloggi in locazione a canone controllato, gli interventi di edilizia sostenibile finalizzati al risparmio energetico e idrico, l'uso di materiali e tecnologie costruttive ecocompatibili, l'autocostruzione, gli interventi di riqualificazione di aree degradate del territorio con tecniche di ingegneria naturalistica.

6. In tutte le zone, per le aree destinate a servizi sportivi o altre attrezzature d'uso pubblico, in luogo dell'esproprio potrà essere stipulata fra l'Amministrazione Comunale e i proprietari un'apposita convenzione che fissi le modalità di realizzazione, la durata, le modalità di gestione dei servizi e delle attrezzature.

7. Le aree interessate dai percorsi di uso pubblico non saranno espropriate qualora il proprietario accetti la servitù di pubblico passo pedonale e/o ciclabile.

8. La monetizzazione delle aree a standard è ammessa esclusivamente nei casi in cui le stesse siano considerate non necessarie (in termini di quantità e qualità) e quelle esistenti risultino già sufficienti e verificate: la proposta di monetizzazione deve comunque essere approvata dall'Amministrazione Comunale.

Nell'attuazione delle previsioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria si dovranno escludere monetizzazioni quando le aree a standard siano identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".

#### Art.32 – Procedure per gli interventi

1. Fatto salvo quanto previsto dall'ordinamento vigente per ciascun tipo di intervento, ogni progetto dovrà comprendere la sistemazione degli spazi aperti e sarà valutato solo se

riferito contemporaneamente agli edifici e alle loro aree di pertinenza.

2. Il Regolamento Edilizio stabilisce la documentazione e l'elenco degli elaborati richiesti per la presentazione di piani e progetti necessari all'attuazione degli interventi previsti.

3. I diversi tipi di intervento sono soggetti a permesso di costruire, SCIA, ovvero configurano attività edilizia libera secondo quanto previsto nelle vigenti leggi nazionali e regionali.

4. Nei Titoli IV, V, VI, VII, VIII della Parte III delle presenti norme sono stabiliti per ciascun Sistema, Sottosistema e Ambito gli usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.

5. Il mutamento della destinazione d'uso può riferirsi al cambiamento di un uso principale con un altro (con riferimento all'art.6 delle presente NTA) e al passaggio da un'articolazione di uno stesso uso principale all'altra.

6. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a CILA, SCIA o a permesso di costruire secondo quanto previsto della LR n.65 del 10/11/2014. I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, in assenza di opere edilizie, sono sempre sottoposti a SCIA.

### Art.33 – Standard urbanistici

1. La dotazione minima di spazi pubblici (standard urbanistici richiesti) da garantire per gli interventi da realizzare attraverso piani attuativi viene prevista come segue:

- per i progetti norma valgono le quantità minime prescritte nei corrispondenti articoli contenuti nella Parte IV delle presenti NTA;

- per gli insediamenti residenziali sono richiesti: minimo 18 mq. per abitante (si potrà assumere per il calcolo il parametro

18 mq. per ogni 100mc.), dei quali almeno 2,5 mq. per parcheggi pubblici;

- per gli insediamenti a destinazione commerciale, turistico-ricettiva, direzionale sono richiesti: minimo 80 mq. ogni 100 mq. di Sul, dei quali almeno 40 mq. per parcheggi pubblici;

- per gli insediamenti a destinazione industriale ed artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi sono richiesti: minimo 10 mq. ogni 100 mq. di St (escluse le sedi viarie), dei quali almeno 5 mq. per parcheggi pubblici;

- per gli insediamenti con differenti destinazioni d'uso, la dotazione minima richiesta dovrà essere calcolata applicando i parametri minimi di riferimento previsti nei precedenti punti per ciascuna delle funzioni presenti.

Le dotazioni minime richieste, ad esclusione di quelle previste nei PN e/o di quelle identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento", potranno essere monetizzate nei casi ammessi dal comma 8 dell'art. 31 delle presenti NTA.

La dotazione minima di standard urbanistici non è richiesta nel caso di interventi sugli edifici ricadenti: nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, nella categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs) e nel caso di piani attuativi e programmi aziendali compresi nel Sistema Ambientale.

2. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo:

- devono essere previsti posti auto riservati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge: tali posti, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze degli accessi alle diverse strutture edilizie.

- devono essere previsti appositi spazi per la sosta delle biciclette, in particolare nei parcheggi di pertinenza di strutture commerciali e attrezzature di servizio.

## Art.34 – Parcheggio per la sosta stanziale

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione edilizia con incremento di carico urbanistico;
- mutamento di destinazione d'uso, con le precisazioni che seguono;
- incremento del numero delle unità immobiliari;
- addizioni volumetriche con incremento della SE.

2. La dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale richiesta in relazione alle diverse destinazioni d'uso è di:

- 1 mq. ogni 10 mc. di volume.

Per gli immobili destinati ad attività industriali, artigianali e terziarie il calcolo sarà riferito al volume risultante dal prodotto della superficie edificabile /SE) per l'altezza convenzionale pari a ml.3,50 se inferiore a quella effettiva.

3. Per ciascuna tipologia di esercizi di vendita, la dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, richiesta dalla normativa regionale vigente in materia di programmazione urbanistica commerciale per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della L n.122/1989, è di:

- 1 mq. ogni 10 mc. di volume, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

4. Le dotazioni minime per gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso saranno calcolate in

funzione del volume per il quale si ha mutamento delle destinazioni d'uso.

5. Le dotazioni minime per gli interventi che comportano incremento delle unità immobiliari saranno calcolate in funzione del volume della o delle unità derivate.

6. Le dotazioni minime per gli interventi derivanti da addizioni volumetriche saranno riferite al solo aumento di volume.

7. Le dotazioni di parcheggio da garantire in caso di trasformazione del patrimonio edilizio esistente (con esclusione degli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica e addizione volumetrica), possono essere realizzate anche in aree attigue non facenti parte del lotto, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale, purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

8. La dotazione minima non è richiesta nel caso di mutamento di destinazione d'uso sugli edifici ricadenti nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e/o soggetti alla categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs).

9. La dotazione minima non è richiesta inoltre qualora il mutamento di destinazione d'uso non si accompagni all'incremento del numero di unità immobiliari e la destinazione finale sia residenziale.

10. Qualora nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (con esclusione degli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica e addizione volumetrica) non siano reperite le quantità minime di parcheggio di cui al presente articolo dovrà essere corrisposto al Comune una somma pari al costo stimato necessario per l'acquisizione e la sistemazione a parcheggio, determinate tramite deliberazione del competente organo comunale.

11. In caso di trasformazioni di garage o di altri spazi destinati a parcheggi esistenti, verso altri usi o funzioni, dovrà essere reperita all'interno del lotto una superficie a parcheggio sostitutiva almeno pari a quella oggetto di trasformazione.

#### Art.35 – Parcheggio per la sosta di relazione

1. Per ciascuna tipologia di esercizi di vendita, la dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione richiesta in rapporto alle diverse superfici di vendita è di:

- 1 mq. per ogni 1 mq. di superficie di vendita per gli esercizi di vicinato;

- 1,5 mq. per ogni 1 mq. di superficie di vendita per le medie strutture di vendita e 1 mq. per ogni 1 mq. di altre superfici coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali;

- 2 mq. per ogni 1 mq. di superficie di vendita per grandi strutture di vendita o strutture di vendita in forma aggregata quando assimilabili e 1,5 mq. per ogni 1 mq. di altre superfici coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati sia nel caso di nuova costruzione sia nel caso di nuova destinazione commerciale di edifici esistenti.

I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Una quota del 10% di tali parcheggi deve essere riservata al personale dipendente.

In caso di ampliamento di strutture di vendita, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto di ampliamento.

I parcheggi per la sosta di relazione dovranno essere realizzati senza scomputo dagli oneri e a cura della struttura commerciale richiedente, che mantiene la proprietà e l'onere della manutenzione, comunque garantendo l'uso pubblico durante gli orari di apertura, impegno da sottoscrivere in un atto d'obbligo unilaterale (o una convenzione) in sede di approvazione del progetto.

2. Per gli esercizi di vicinato:

- i parcheggi per la sosta di relazione possono essere reperiti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;

- i parcheggi richiesti per la sosta di relazione sono annullati nel caso di interventi di nuova edificazione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e/o soggetti alla categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs), (ubicazione degli esercizi in aree già edificate);

- i parcheggi richiesti per la sosta di relazione sono annullati nel caso di mutamento di destinazione d'uso, ampliamento di superficie di vendita di strutture commerciali esistenti nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e/o soggetti alla categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs), nelle frazioni di Toiano, Apparita, La Stella e S. Ansano, nel Sistema ambientale (V), nel Sottosistema R4 "Nuclei rurali", nel Sottosistema L3 "Attrezzature turistiche" (ubicazione degli esercizi in aree già edificate).

3. Per le medie strutture di vendita:

- i parcheggi richiesti per la sosta di relazione sono annullati nel caso di mutamento di destinazione d'uso, ampliamento di superficie di vendita di strutture commerciali esistenti (con superficie di vendita inferiore a mq. 400) nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e/o soggetti alla categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs), nelle frazioni di Toiano, Apparita, La Stella e S. Ansano, nel Sistema ambientale (V), nel Sottosistema R4 "Nuclei rurali",

nel Sottosistema L3 "Attrezzature turistiche" (ubicazione degli esercizi in aree già edificate);

- i parcheggi per la sosta di relazione, se localizzati in superficie, devono essere dotati di alberature di alto fusto con caratteristiche e quantità prescritte dalla normativa regionale vigente in materia; dovranno inoltre essere realizzati con le caratteristiche funzionali prescritte dalla normativa regionale vigente in materia;

- le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq. 500 devono realizzare raccordi viari con i criteri costruttivi prescritti dalla normativa regionale vigente in materia.

4. Per le grandi strutture di vendita:

- i parcheggi per la sosta di relazione, se localizzati in superficie, devono essere dotati di alberature di alto fusto con caratteristiche e quantità prescritte dalla normativa regionale vigente in materia; dovranno inoltre essere realizzati con le caratteristiche funzionali prescritte dalla normativa regionale vigente in materia;

- le grandi strutture di vendita devono realizzare raccordi viari con i criteri costruttivi prescritti dalla normativa regionale vigente in materia.

5. Per le attività direzionali e turistico-ricettive, la dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione è di:

- 1 mq. per ogni 1 mq. di superficie utile lorda (Sul) per la destinazione turistico-ricettiva;

- 40 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile lorda (Sul) per la destinazione direzionale.

I parcheggi per la sosta di relazione possono essere reperiti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

Le dotazioni di parcheggio da garantire in caso di trasformazione del patrimonio edilizio esistente (con esclusione degli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica e addizione volumetrica), possono essere realizzate anche in aree attigue non facenti parte del lotto, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento

pedonale, purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

La dotazione minima non è richiesta nel caso di mutamento di destinazione d'uso sugli edifici ricadenti nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e/o soggetti alla categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs).

In caso di ampliamento di attività direzionali e turistico-ricettive, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie in ampliamento.

Qualora nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (con esclusione degli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica e addizione volumetrica) non siano reperite le quantità minime di parcheggio di cui al presente articolo dovrà essere corrisposto al Comune una somma pari al costo stimato necessario per l'acquisizione e la sistemazione a parcheggio, determinate tramite deliberazione del competente organo comunale.

## Capo II – Categorie di intervento

### Art.36 – Interventi sugli spazi aperti

1. Le categorie di intervento sugli spazi aperti si riferiscono a specifiche parti del territorio comunale e ai materiali costitutivi che le caratterizzano: manufatti, impianti e vegetazione in esse compresi.

2. Per ognuna di queste, in relazione agli interventi di conservazione, mantenimento, adeguamento e trasformazione previsti, valgono le prescrizioni, i criteri e le indicazioni contenuti negli articoli di questo Capo.

3. Gli spazi aperti inclusi entro l'area perimetrata di un edificio sono soggetti alle categorie di intervento previste per l'edificio stesso, con riferimento allo *Schema-guida* del presente articolo. Per gli spazi aperti perimetrati ed evidenziati con la sola sigla del sottosistema di appartenenza,



valgono i criteri e le indicazioni previsti in relazione al trattamento utilizzato per la sistemazione del suolo.

4. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" gli spazi aperti di valore storico e di notevole qualità ambientale e paesaggistica da tutelare, considerati invariati strutturali, vengono perimetrati ed evidenziati con la sigla cv (quando non inclusi entro l'area perimetrata di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs) e/o individuati attraverso appositi "simboli".

Schema-guida

<i>categoria di intervento</i>	<i>sigla</i>
<b>conservazione</b>	<b>co/cs/cv</b> (quando perimetrati)
<b>mantenimento</b>	<b>mc/ma/mr</b>
<b>adeguamento</b>	<b>ad/ar</b>
<b>trasformazione</b>	<b>tr</b>

5. Le prescrizioni, i criteri e le indicazioni degli articoli di questo Capo relativi alle categorie di intervento sugli spazi aperti sono da intendersi a "cascata" (a partire dagli interventi di conservazione).

6. I terrazzamenti, indipendentemente dalla categoria di intervento e/o dalla collocazione all'interno di aree appositamente siglate per la loro tutela, dovranno essere comunque conservati e mantenuti in quanto considerati elementi costitutivi del paesaggio di Vinci.

**Art.37 – Conservazione degli spazi aperti**

1. Gli interventi di conservazione riferiti agli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri naturali, tipologici e formali, consentendo destinazioni d'uso con essi compatibili, anche attraverso l'inserimento di elementi che non alterino l'assetto storico e paesistico-ambientale, nel rispetto dei beni, delle strutture e delle aree che costituiscono invariati strutturali per il territorio di Vinci.

Sono previste in prevalenza operazioni di: conservazione, riparazione e ripristino degli spazi aperti che presentano specifiche peculiarità naturalistiche, boschi e arbusteti, aree agricole di pregio; recupero delle aree terrazzate; restauro e recupero di parchi, giardini e aree destinate a verde pubblico, con sostituzione e integrazione degli impianti tecnici esistenti, dei manufatti, degli impianti vegetazionali.

In queste aree è vietato collocare serbatoi e contenitori in acciaio inox per vino, olio o altri alimenti.

2. Parchi e giardini di interesse storico

Per i parchi, i giardini, le pertinenze di ville e complessi di interesse storico inseriti nell'elenco delle invariati strutturali, con particolare riguardo a quelli presenti nel "rilievo del patrimonio rurale" e nel "repertorio dei beni storici, culturali, architettonici, ambientali" (allegato al Quadro conoscitivo del Piano Strutturale), valgono le seguenti prescrizioni:

- a. l'eventuale utilizzazione pubblica dovrà limitarsi ad attività compatibili, come la sosta o il passaggio, che non richiedono attrezzature particolari. Devono essere comunque esclusi da una frequentazione intensa gli ambienti particolarmente fragili;
- b. per le modalità di intervento valgono le indicazioni della Carta del restauro dei giardini storici o Carta di Firenze, redatta dall'ICOMOS-IFLA nel 1981;
- c. qualora una o più architetture vegetali presenti nella proprietà privata vengano riconosciute quali beni culturali e ambientali, il proprietario è tenuto a seguire le disposizioni di

legge in ordine alla loro manutenzione, conservazione e sostituzione.

### 3. Spazi aperti, manufatti, impianti tecnici e vegetazionali

Per gli spazi aperti, i manufatti, gli impianti tecnici e vegetazionali i principali interventi previsti, nel rispetto delle presenze arboree, dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente, sono:

- riparazione, sostituzione e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, illuminazione, fognario), con soluzioni finalizzate al risparmio energetico, senza che ciò comporti creazione di nuovi volumi e superfici o che modifichi elementi e parti significative dello spazio aperto, fatto salvo quanto previsto al comma 14, dell'art. 140, delle presenti norme;
- riparazione e ripristino di manufatti (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi, panche, ecc.); rimozione e sostituzione di elementi incongrui;
- riparazione e ripristino di recinzioni, parapetti, muretti, scale, rampe, senza modifica di materiali, posizione, forma, dimensioni; rimozione e sostituzione di elementi incongrui; sono ammesse modeste integrazioni, aggiustamenti e variazioni;
- eliminazione, rimozione ed eventuale sostituzione di elementi incongrui (pensiline, tettoie, verande, baracche, costruzioni precarie, ecc.);
- riparazione e ripristino delle pavimentazioni esistenti, senza modifica di materiali, posizione, forma, dimensioni; rimozione e sostituzione di elementi incongrui; sono ammesse modeste integrazioni, aggiustamenti e variazioni;
- riparazione e ripristino della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali), nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate (cigliature, terrazzamenti) senza modifica di materiali, posizione, forma, dimensioni; rimozione e sostituzione di elementi incongrui; sono ammesse modeste integrazioni, aggiustamenti e variazioni;

- ricarica del terreno e sistemazione dei tappeti erbosi, reintegrazione di specie erbacee, tappezzanti e arbustive perenni;

- rimozione, previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale, di alberi di alto fusto nei casi di morte della pianta o di dimostrato pericolo e/o danneggiamento degli edifici adiacenti, con reimpianto delle alberature in pari numero;

- realizzazione di impianti vegetazionali e di recinzioni con siepi naturali, con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee autoctone, comunque nel rispetto delle caratteristiche paesistiche del contesto;

- realizzazione di piscine e campi da tennis nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 121 delle presenti norme;

- realizzazione di fontanelle e piccole vasche decorative;

- realizzazione di parcheggi a raso (con superficie permeabile o semi-permeabile);

- realizzazione di spazi per il gioco e la sosta (con superficie permeabile o semi-permeabile).

### 4. Siti d'interesse archeologico

Per i siti d'interesse archeologico valgono le prescrizioni di cui al comma 5 dell'art. 4 delle presenti norme.

### 5. Terrazzamenti (At)

Per la tutela dei terrazzamenti esistenti in queste aree valgono le prescrizioni di cui all'art.120 delle presenti norme (conservazione e recupero dei muri e degli elementi caratterizzanti).

### 6. Boschi e Arbusteti (Ab)

I territori coperti da foreste e da boschi individuati dal PIT, i boschi e gli arbusteti di elevato valore ambientale e paesistico inseriti nell'elenco delle invariants strutturali, con particolare riguardo a quelli presenti nel "repertorio dei beni storici, culturali, architettonici, ambientali" (allegato al Quadro conoscitivo del Piano Strutturale), in relazione alle loro caratteristiche di qualità vegetazionali, collocazione morfologica, funzione di stabilizzazione dei versanti, sono

soggetti ad interventi orientati alla conservazione e al mantenimento dell'ecosistema.

Gli interventi sono comunemente regolamentati dalla Legge Forestale della Toscana (LR 39/2000).

Per i territori coperti da foreste e da boschi si rimanda inoltre alle prescrizioni contenute nel PIT, in particolare: all'art 12 dell'Allegato 8B.

#### Art.38 – Mantenimento degli spazi aperti

1. Gli interventi di mantenimento riferiti agli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla loro riconfigurazione formale e funzionale, nel rispetto dell'impianto e dei caratteri originari. Sono previste in prevalenza operazioni di: riparazione, sostituzione, modifica e realizzazione dei manufatti, degli impianti tecnici, degli impianti vegetazionali.

##### 2. Spazi aperti, manufatti, impianti tecnici e vegetazionali

Per gli spazi aperti, i manufatti, gli impianti tecnici e vegetazionali i principali interventi previsti, nel rispetto delle presenze arboree, dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente, sono:

- riparazione, sostituzione e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, illuminazione, fognario), con soluzioni finalizzate al risparmio energetico, senza che ciò comporti creazione di nuovi volumi e superfici, fatto salvo quanto previsto al comma 14, dell'art. 140, delle presenti norme;
- riparazione, sostituzione, modifica e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, recinzioni, scale, parapetti e muretti);
- eliminazione, rimozione ed eventuale sostituzione di elementi incongrui (pensiline, tettoie, verande, baracche, costruzioni precarie, ecc.);
- riparazione, sostituzione, modifica e realizzazione di pavimentazioni;

- riparazione, sostituzione, modifica e realizzazione della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali) con soluzioni finalizzate all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione), nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate (ciglioni, terrazzamenti);

- riparazione, sostituzione, modifica e realizzazione di impianti vegetazionali;
- realizzazione di parcheggi a raso (con superficie permeabile o semi-permeabile);
- realizzazione di spazi per il gioco e la sosta (con superficie permeabile o semi-permeabile).

#### Art.39 – Adeguamento degli spazi aperti

1. Gli interventi di adeguamento riferiti agli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla riqualificazione ed al miglioramento delle loro condizioni d'uso. Sono previste in prevalenza operazioni di: sostituzione e trasformazione degli impianti tecnici e dei manufatti, realizzazione e riqualificazione degli impianti vegetazionali.

##### 2. Spazi aperti, manufatti, impianti tecnici e vegetazionali

Per gli spazi aperti, i manufatti, gli impianti tecnici e vegetazionali i principali interventi previsti, valutate le presenze arboree esistenti sono:

- sostituzione e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, illuminazione, fognario) e dei sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, con soluzioni finalizzate al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
- sostituzione e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, recinzioni, scale, parapetti e muretti) e spazi pavimentati;
- sostituzione e realizzazione di impianti vegetazionali;
- realizzazione di parcheggi a raso (con superficie permeabile o semi-permeabile);

- realizzazione di spazi per il gioco e la sosta (con superficie permeabile o semi-permeabile).

#### Art.40 – Trasformazione degli spazi aperti

1. Gli interventi di trasformazione riferiti agli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla modifica della loro struttura, con la realizzazione di nuove sistemazioni e destinazioni d'uso. La sistemazione degli spazi aperti dovrà essere prevista entro un disegno complessivo che comprenda l'articolazione di tutte le superfici pavimentate e non, gli impianti vegetazionali, quelli tecnici e di illuminazione, i sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, gli eventuali manufatti e attrezzature di arredo, i parcheggi.

2. Spazi aperti, manufatti, impianti tecnici e vegetazionali  
Per gli spazi aperti, i manufatti, gli impianti tecnici e vegetazionali i principali interventi previsti, valutate le presenze arboree esistenti sono:

- realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, illuminazione, fognario) e dei sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, con soluzioni finalizzate al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
- realizzazione di manufatti (vasche, fontane, recinzioni, scale, parapetti e muretti) e spazi pavimentati ed elementi di arredo;
- realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee autoctone, comunque nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche paesistiche del contesto;
- realizzazione di parcheggi a raso (con superficie permeabile o semi-permeabile);
- realizzazione di spazi per il gioco e la sosta (con superficie permeabile o semi-permeabile).

#### Art.41 – Intervento sugli edifici

1. Le categorie di intervento sugli edifici, individuate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento", si riferiscono alle parti edificate o da edificare del territorio comunale e ai manufatti che le caratterizzano.

2. Per ognuna di queste, in relazione agli interventi di conservazione, mantenimento, adeguamento e trasformazione previsti, valgono le prescrizioni contenute negli articoli dei successivi Capi e Sezioni, con riferimento al "pacchetto" di tipi di intervento compatibili indicati nello *Schema-guida* alla consultazione.

3. Lo *Schema-guida* del presente articolo contiene i riferimenti normativi da applicare con le seguenti indicazioni:  
- i tipi di intervento Manutenzione ordinaria (Mo) e Manutenzione straordinaria (Ms) sono sempre ammessi;  
- il tipo di intervento Restauro e risanamento conservativo (suddiviso in Rc1/Rc2) è previsto in particolare per gli edifici ricadenti nella categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs), che identifica i beni di valore storico testimoniale considerati invariati strutturali;  
- il tipo di intervento Ristrutturazione edilizia (suddiviso in Ri1.1/Ri1.2/Ri2) è previsto in particolare per gli edifici ricadenti nelle categorie d'intervento "mantenimento" (siglati mc, ma) e "adeguamento" (siglati ad); per gli edifici di valore storico testimoniale che presentano condizioni assimilabili a quelle di "rudere", ricadenti nella categoria d'intervento "mantenimento" (siglati mr), si applica la specifica articolazione del tipo di intervento Ristrutturazione edilizia (Ri3).

4. Gli spazi aperti inclusi entro l'area perimetrata di un edificio sono soggetti alle categorie di intervento previste per l'edificio stesso.

5. I tipi di intervento definiti nel successivo Capo III sono: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e risanamento conservativo (Rc1/Rc2),

Ristrutturazione edilizia (Ri1.1/Ri1.2//Ri2/Ri3), Ampliamento (Am), Sostituzione edilizia (Se), Demolizione senza ricostruzione (D), Nuova edificazione (Ne), Ristrutturazione Urbanistica (Ru).

#### Schema-guida

<i>categoria di intervento riferimenti normativi</i>	<i>sigla</i>	<i>tipi di intervento ammessi prevalenti / consentiti</i>
<b>conservazione</b>		
Capo III, Capo IV	<b>co</b>	(Mo), (Ms), (Rc1).
<b>conservazione</b>		
Capo III, Capo IV	<b>cs</b>	(Mo), (Ms), (Rc1), (Rc2)/ (Ri1.1)
<b>mantenimento</b>		
Capo III, Capo IV	<b>mc</b>	(Mo), (Ms), (Ri1.1), (Ri1.2) / (Rc1), (Rc2)
<b>mantenimento</b>		
Capo III, Capo IV,	<b>ma</b>	(Mo), (Ms), (Ri1.1) (Ri1.2), (Ri2) / (Rc1), (Rc2), (Am)
<b>mantenimento</b>		
Capo III, Capo IV	<b>mr</b>	Mo), (Ms), (Ri3) / (Rc1), (Rc2) (Ri1.1)
<b>adeguamento</b>		
Capo III Capo IV	<b>ad</b>	(Mo), (Ms), (Ri1.1), (Ri1.2), (Ri2), (Am), (Se) / (Rc1), (Rc2), (D).
<b>adeguamento</b>		
Capo III	<b>ar</b>	(Mo),(Ms), (Ri1.1), (Ri1.2), (Ri2), (Se), (D), (Ne)
<b>trasformazione</b>		
Capo III	<b>tr</b>	(Mo), (Ms), (Se), (D), (Ne), (Ru).

6. Negli interventi di recupero degli edifici ricadenti nella categoria d'intervento "conservazione" (siglati co e cs) è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, quando il rispetto puntuale di tali disposizioni contrasti con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela del patrimonio edilizio esistente. In tali interventi è consentito dunque il mantenimento di valori inferiori a quelli previsti a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico-sanitario.

Il Regolamento Edilizio detta specifiche disposizioni per l'applicazione di quanto previsto al presente comma.

7. Negli edifici siglati (co, cs) soggetti ad interventi di Restauro e risanamento conservativo (Rc1, Rc2) è ammessa la realizzazione di elementi di collegamento verticale interni alla sagoma dell'edificio (scale), impiegando tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue.

L'eventuale inserimento di vani ascensori o montacarichi può essere realizzato prevedendo un'attenta valutazione dell'impatto sugli elementi strutturali esistenti e senza compromettere il funzionamento statico del fabbricato. Per l'intervento deve essere acquisito il preventivo atto di assenso dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 135, comma 54, lettera d) c) della LR n.65 del 10/11/2014.

8. Negli edifici siglati (cs) soggetti ad interventi di Restauro e risanamento conservativo (Rc1, Rc2) o Ri1.1, in quelli siglati (mc) soggetti ad interventi di Restauro e risanamento conservativo (Rc1, Rc2) e di Ristrutturazione edilizia (Ri1.1,Ri1.2), in quelli siglati (ma) soggetti ad interventi di Restauro e risanamento conservativo (Rc1, Rc2) e di Ristrutturazione edilizia (Ri1.1, Ri1.2 e Ri2) e in quelli siglati (mr) soggetti ad interventi di Ricostruzione di ruderiè altresì ammesso:

- l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra fino ad un massimo di 30 cm., nei casi in cui si dimostri che ciò

permette di raggiungere o l'altezza necessaria ad ottenere l'abitabilità dello stesso o l'altezza minima interna prevista dal Regolamento Edilizio limitatamente ai vani principali già abitabili, nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie;

- la realizzazione di strutture orizzontali piane praticabili (soppalchi) interne alla sagoma dell'edificio;

- il tamponamento di logge e loggiati chiusi su tre lati e compresi nella sagoma dell'edificio con superfici vetrate (con infissi in legno o in ferro verniciato):

- il tamponamento del sottoscala di scale esterne all'involucro edilizio (ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello);

- gli aumenti di spessore delle murature esterne fino ad un massimo di 5 cm nei casi in cui sia necessario il consolidamento con incamiciatura (betoncino); dovranno in ogni modo essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà, dai fabbricati e dalle strade;

- la demolizione dei corpi scale aggiunti successivamente alla realizzazione del fabbricato.

Negli interventi di recupero degli edifici ricadenti nella categoria d'intervento "conservazione" (siglati co e cs) e "mantenimento" (siglati ma, mc, mr) è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda la sopraelevazione del solaio di calpestio dal piano di campagna, quando il rispetto puntuale di tali disposizioni contrasti con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela del patrimonio edilizio esistente. Il Regolamento Edilizio detta specifiche disposizioni per l'applicazione di quanto previsto al presente comma.

9. Le aree interessate dalla categoria d'intervento "adeguamento" siglate (ar) sono aree di completamento e saturazione riconfermate dal presente RU: esse comprendono anche quelle identificate negli elaborati del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale classificate come già concessionate, convenzionate o convenzionate per le sole opere di urbanizzazione. ("Stato di attuazione: zone del PRG vigente", alla data del Dicembre 2006).

10. Per le prescrizioni minime di efficienza energetica richieste per i nuovi edifici e le manutenzioni straordinarie, per quelle relative alle prestazioni energetiche nell'edilizia, si rimanda al decreto 26/06/2015.

Il Regolamento Urbanistico rimanda inoltre alle indicazioni, ai criteri e agli indirizzi contenuti nella Direttiva 2010/31/UE che stabilisce, tra l'altro, l'obiettivo di un consumo energetico "quasi zero" per i nuovi edifici entro il 2020 (il 2018 per gli edifici pubblici).

11. Per gli edifici siglati (cs), qualora la relazione storico-critica prevista dal successivo art.46 comma 5, dimostri almeno uno dei seguenti casi:

-che porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche proprie degli edifici;

-che la muratura originaria sia ammalorata e non fornisca le necessarie garanzie sotto il profilo statico;

- la presenza di un quadro fessurativo significativo con eventuali dissesti e l'evidenza di carenze costruttive per le quali possono rendersi necessari specifici interventi di risanamento;

sono ammessi gli interventi Ri1.1 di cui al successivo art. 47 comma 2.1. In questi casi l'intervento è sempre subordinato al preventivo atto di assenso dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 135, comma 4, lettera c) della LR n. 65 del 10/11/2014

12. Per gli edifici siglati (ma), sono ammessi ampliamenti una tantum (Am) secondo i disposti dei successivi artt.124 e 125.

13. per gli edifici siglati (mr) che presentano ancor porzioni sane della muratura sono ammessi l'interventi previsti all'art.47 comma 2.2 (Ri1.2) salvo quello che prevede la maggiore altezza per l'inserimento del cordolo perimetrale.

14. In tutti i fabbricati esistenti, in caso di eliminazione di scale interne o di vani ascensori interni all'involucro edilizio, l'aumento di superficie edificata (SE) e di volume

edificato(VE) corrispondente sono da considerarsi in deroga rispetto a quanto previsto al precedente articolo 19 comma 2 lettere b.1 e b.2.

15. In tutti i fabbricati esistenti , in caso di realizzazione di scale di collegamento tra i locali sottotetto ed i piani sottostanti, senza contestuale aumento dell'altezza utile (HU), l'eventuale aumento di superficie edificata (SE) e di volume edificato (VE) corrispondente sono da considerarsi in deroga rispetto a quanto previsto al precedente articolo 19 comma 2 lettera b.4.

16. In tutti i fabbricati esistenti, ad esclusione degli edifici siglati (co) e (cs), anche in deroga ai limiti di volume edificabile (o edificato) (VE), sono consentiti adeguamenti dell'altezza utile (HU) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria a raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie di riferimento, e comunque non oltre i 50 cm. di spostamento.

17. In tutti i fabbricati esistenti , ad esclusione degli edifici siglati (co) e (cs), anche in deroga ai limiti di volume edificabile (o edificato) (VE) e di superficie edificabile (o edificata) (SE), è consentita la realizzazione di locali interrati nei limiti del 20 % della SE esistente. Tali locali possono essere realizzati anche fuori dalla sagoma del fabbricato, purchè siano collocati all'interno dell'area di pertinenza. Per i fabbricati in zona agricola non è ammessa la realizzazione di rampe di accesso ai locali interrati.

18. I fabbricati oggetto di demolizione a seguito di specifica ordinanza dell'Amministrazione Comunale in materia di incolumità pubblica e sicurezza urbana, possono essere ricostruiti con interventi di "fedele ricostruzione" seguendo i disposti del successivo art.47 comma 3.2.1 "Ricostruzione di ruderi – Ri3"

19. Sono sempre ammessi gli interventi previsti su fabbricati ai sensi della L.R.3/2017.

## Capo III – Tipi di intervento

### Art.42 – Generalità

1. Sono previsti i seguenti tipi di intervento: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ampliamento, Sostituzione edilizia, Demolizione senza ricostruzione, Nuova edificazione, Ristrutturazione urbanistica.

2. Le norme contenute negli articoli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria (artt. 44, 45), riferite agli interventi sugli elementi di finitura degli edifici esistenti, si applicano e valgono anche nell'ambito degli interventi di Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e di tipo ricostruttivo (artt. 46, 47).

3. Gli interventi si articolano in un elenco di opere specifiche allo scopo di consentire una regolamentazione più precisa dei differenti casi. Gli interventi sugli edifici in muratura possono avvalersi delle indicazioni e fare riferimento ai criteri e agli indirizzi contenuti nel successivo Capo IV "Guida agli interventi sugli edifici in muratura".

4. Le norme dei piani attuativi che costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio del Regolamento Urbanistico dovranno riferirsi alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel presente Capo.

### Art.43 – Glossario

Nel presente articolo vengono elencate e definite alcune delle "voci" maggiormente utilizzate in questo Capo e nel successivo:

- *Consolidamento*: insieme di operazioni finalizzate al recupero della resistenza e della efficienza statica, anche con miglioramento delle caratteristiche meccaniche originarie.
- *Modifica*: insieme di operazioni che comporta l'introduzione di nuovi elementi e l'eliminazione di elementi esistenti o di parti di essi.
- *Protezione*: insieme di operazioni finalizzate alla tutela e alla conservazione delle condizioni esistenti (di elementi architettonici o di parti di essi).
- *Pulitura*: insieme di operazioni finalizzate alla rimozione della patina superficiale di detriti, in genere riferito alle superfici lapidee (faccia a vista o di elementi decorativi), agli intonaci, alle superfici degli elementi metallici e lignei.
- *Rifacimento*: operazione di sostituzione che impiega gli stessi materiali e stesse tecnologie dell'elemento sostituito.
- *Riparazione*: insieme di operazioni finalizzate al recupero dell'efficienza funzionale, senza alterazioni delle caratteristiche esistenti.
- *Sostituzione*: insieme di operazioni finalizzate alla messa in opera di nuovi elementi (o parti di essi) in sostituzione di quelli esistenti, anche con l'uso di materiali e tecnologie differenti.

#### Art.44 – Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria (Mo) sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, mantenendone inalterata la tipologia, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi di valore degli edifici.

#### Art.45 – Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e non comportino mutamento della destinazione d'uso.
2. Rientrano nella manutenzione straordinaria gli interventi che consistono nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purchè non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono comportare alterazione del valore architettonico e decorativo dell'edificio e non debbono configurarsi come un insieme sistematico di opere finalizzato alla trasformazione dell'intero organismo edilizio.

#### Art.46 – Restauro e risanamento conservativo

1. Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, suddivisi in Rc1 e Rc2, devono comunque essere finalizzati



al consolidamento, al ripristino e al rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sempre nel rispetto delle tecniche costruttive e dei materiali esistenti. Devono dunque garantire il mantenimento dei caratteri architettonici originali e non introdurre modifiche sostanziali all'aspetto esteriore dell'edificio, salvo ripristinare uno stato originario documentato e fermo restando la valutazione di dettaglio.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono riguardare anche alcuni edifici realizzati con tecniche prevalentemente moderne, qualora siano stati vincolati o riconosciuti di notevole qualità architettonica.

4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono essere preceduti da un rilievo dello stato di fatto (piante, sezioni, prospetti) e accompagnati da una documentazione fotografica dell'edificio e del contesto.

5. I progetti devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili stessi e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi, come previsto al comma 1 dell'art.138 della L.R.65/2014.

I progetti devono essere accompagnati da una relazione storico-critica che metta in evidenza:

- le caratteristiche d'interesse storico, morfologico e paesaggistico dell'edificio;
- la presenza di elementi decorativi e/o storicizzati;
- la presenza di eventuali dissesti, di carenze costruttive e tecnologiche per le quali possano rendersi necessari determinati interventi di progetto;
- la scelta dei materiali e le modalità d'intervento proposte per garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio.

La relazione deve inoltre contenere esplicite indicazioni sulle scelte effettuate per intervenire sugli elementi strutturali e di finitura dell'edificio, una dichiarazione sotto forma di elenco che descriva in forma sintetica le opere che interessano ogni elemento costitutivo dell'edificio: fondazioni, murature

portanti, orizzontamenti, coperture, scale, aperture, intonaci, infissi, elementi accessori agli impianti, ecc.

Per gli edifici in muratura, la dichiarazione di cui sopra, per quanto concerne gli elementi di finitura dovrà avvalersi delle indicazioni e fare riferimento ai criteri e agli indirizzi contenuti nel Capo IV "Interventi sugli elementi di finitura degli edifici in muratura" delle presenti norme.

6. Gli interventi sono suddivisi in:

Restauro e risanamento conservativo - Rc1, per gli edifici notificati ai sensi della parte II del Dlgs 42/2004, a dichiarata connotazione monumentale o per i quali è prioritaria l'istanza conservativa;

Restauro e risanamento conservativo - Rc2, per gli edifici nei quali l'istanza conservativa resta importante, ma sono ammesse alterazioni di alcuni elementi ai fini del risanamento e del recupero.

7. Restauro e risanamento conservativo - Rc1

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo Rc1 sugli elementi strutturali possono comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, sono cioè interventi che riguardano porzioni limitate del fabbricato e che mantengono le caratteristiche strutturali esistenti. Tali interventi comportano l'uso di materiali e tecnologie tradizionali e non possono apportare modifiche ai prospetti esterni principali dell'edificio. Il ricorso a materiali e tecnologie innovativi può essere ammesso solo nel caso in cui esso sia scientificamente avallato nell'ambito della teoria del restauro e previa esplicita motivazione da parte del progettista, che ne assevera la appropriatezza e l'efficacia. Gli interventi consistono in:

- c1- consolidamento delle strutture di fondazione;
- c2- consolidamento e sostituzione delle strutture verticali (continue e puntiformi), delle strutture orizzontali (piane e voltate) e delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane);
- c3- realizzazione di sistemi di protezione volti alla impermeabilizzazione e all'isolamento termico e acustico

(con un incremento complessivo dell'altezza del colmo non superiore a 15 cm);

- c4- installazione di impianti tecnologici;
- c5- modifiche distributive interne, anche con la riorganizzazione delle unità abitative, che non comportino variazioni nelle quote degli orizzontamenti esistenti;
- c6- riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione;
- c7- consolidamento e sostituzione degli elementi costituenti porticati e logge;
- c8- eliminazione di elementi e parti che alterino l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità (superfetazioni, sopraelevazioni).

#### 8. Restauro e risanamento conservativo - Rc2

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo Rc2 sugli elementi strutturali possono comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, sono cioè interventi che riguardano porzioni limitate del fabbricato e che in generale mantengono le caratteristiche strutturali esistenti. Tali interventi possono comportare anche il ricorso a materiali e tecnologie non tradizionali, nel rispetto della salvaguardia statica del fabbricato, e non possono apportare modifiche sostanziali ai prospetti esterni principali dell'edificio. Gli interventi consistono in:

- d1- consolidamento delle strutture di fondazione;
- d2- consolidamento e sostituzione delle strutture verticali (continue e puntiformi), delle strutture orizzontali (piane e voltate), delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane);
- d3- realizzazione di sistemi di protezione volti alla impermeabilizzazione e all'isolamento termico e acustico (con un incremento complessivo dell'altezza del colmo non superiore a 15 cm);
- d4- realizzazione di tetto ventilato (con un incremento complessivo dell'altezza del colmo non superiore a 15 cm e con accorgimenti volti a ridurre l'impatto visivo delle griglie di aerazione in gronda e al colmo);
- d5- installazione di impianti tecnologici;

d6- modifiche distributive interne, anche con frazionamento e riorganizzazione delle unità abitative;

d7- riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione;

d8- realizzazione di nuove aperture, eccetto che sui prospetti principali dell'edificio, per esigenze igienico-sanitarie legate a variazioni di destinazione d'uso o a variazioni distributive interne, nel rispetto di posizione, forma e proporzioni delle aperture esistenti e nel rispetto delle regole dell'impaginato architettonico del prospetto;

d9- modifica delle aperture esistenti, eccetto che sui prospetti principali dell'edificio, nel rispetto di posizione, forma e proporzioni delle stesse e nel rispetto delle regole dell'impaginato architettonico del prospetto;

d10- modifica delle aperture limitatamente ai piani terreni per adeguamento all'inserimento di attività diverse (commerciali, di deposito, di rimessa auto) nel rispetto dei caratteri architettonici della facciata e della riconoscibilità tipologica dell'edificio;

In riferimento ai punti d8,d9, d10, d15, d16, d17, d18 e d19: per il consolidamento delle murature, per la demolizione di corpi scala, per la modifica della sagoma di volumi in aderenza, per l'inserimento del cappotto esterno, per la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti, interventi per i quali, quando ammessi, deve essere acquisito il preventivo atto di assenso dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.135, comma 4, lettera c) della LR n.65 del 10/11/2014 (non necessario nel caso di riapertura di finestre tamponate).

d11- realizzazione di lucernari nelle falde della copertura;

d12- consolidamento e sostituzione degli elementi costituenti porticati e logge;

d13-OMISSIS

d14- eliminazione di elementi e parti che alterino l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità (superfetazioni, sopraelevazioni);

d15- consolidamento delle murature con incamiciatura (betoncino armato);

d16- demolizione corpi scala;

d17- modifica della sagoma di volumi in aderenza con l'edificio siglato (cs) finalizzati ad eliminare elementi incongrui, nel rispetto di elementi decorativi, delle proporzioni e dei caratteri dell'impaginato architettonico.

d18- formazione dell'isolamento termico esterno di edifici siglati (cs);

d19- modifica delle aperture esistenti (con una variazione non superiore a 5 cm), limitatamente agli interventi per adeguamento sismico e/o efficientamento energetico, nel rispetto delle regole dell'impaginato architettonico del prospetto.

#### Art.47 – Ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Essi si distinguono in:

- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui al successivo comma 2,
- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui al successivo comma 3.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, definiti - Ristrutturazione edilizia - Ri1, non comportano la demolizione dell'organismo edilizio. Essi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; comprendono inoltre gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 5/2010 e delle eventuali condizioni indicate nel Regolamento Edilizio. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa si distinguono in:

2.1 Ristrutturazione edilizia Ri1.1, sono gli interventi circoscritti di demolizione e ricostruzione che si rendono indispensabili per motivi di sicurezza, per miglioramenti ed adeguamenti sismici e quando risultino oggettivamente inapplicabili gli interventi di tipo Rc2 senza pregiudicare

l'efficacia conservazione dell'edificio. Tali interventi dovranno in caso essere mirati alla salvaguardia delle emergenze architettoniche del fabbricato.

2.2 Ristrutturazione edilizia Ri1.2, sono gli interventi di ristrutturazione edilizia suscettibili di comportare la complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari. Nel caso di intervento esteso all'intero edificio, o ad una sua parte significativa, sono ammessi l'aumento e la riduzione della superficie e del numero delle unità immobiliari se tali interventi sono compatibili con la conservazione dei valori storico architettonici dell'edificio. Non sono ammessi interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione né alterazione dei caratteri architettonici e decorativi di valore dell'edificio e degli elementi costituenti arredo urbano. Sono ammesse modifiche delle facciate solo se coerenti con l'impaginato originario e con i caratteri architettonici dell'edificio. Nel caso i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi di ristrutturazione devono prevedere il ripristino dei caratteri originari. Negli interventi di rifacimento delle strutture di copertura è consentito il rialzamento del tetto per l'altezza strettamente necessaria all'adeguamento alle normative antisismiche (in ogni caso non superiore a 30 cm), purché sia esteso all'intero fabbricato ed a condizione che la struttura di gronda non presenti caratteristiche di particolare pregio; in ogni caso il rifacimento della struttura di gronda dovrà essere effettuato nel rispetto delle dimensioni, dei materiali e delle caratteristiche della gronda originaria. La maggiore altezza conseguente al rifacimento delle strutture di copertura e di gronda non può determinare incremento di SE ed a tale condizione non è valutata ai fini del calcolo delle distanze dei fabbricati.

Sono compresi nella ristrutturazione edilizia di tipo Ri1.2 anche gli interventi di ripristino di porzioni crollate o demolite dell'edificio, purché di modesta entità e purché si tratti di crolli e demolizioni parziali.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo si distinguono in:

##### 3.1 – Ristrutturazione edilizia Ri2

Sono gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione degli edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione

quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dalle presenti norme o dal Regolamento Edilizio nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sono ammesse inoltre gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, anche con diversa sagoma, di edifici esistenti che non comporti incremento di volume, calcolato nel rispetto delle presenti norme e del Regolamento Edilizio..

### 3.2 – Ristrutturazione edilizia Ri3

#### 3.2.1 Ricostruzione di ruderi – Ri3

Gli interventi sugli edifici che risultano presenti nel Catasto d'impianto, il cui stato di conservazione sia assimilabile a quello di "rudere", come di seguito definito, consistono nella demolizione con "fedele" ricostruzione (com'era e dov'era). Le ricostruzioni dovranno essere indirizzate al recupero dell'impianto tipologico e al rispetto dei caratteri paesistico-ambientali, utilizzando tecniche costruttive tradizionali e/o di edilizia bio-eco sostenibile.

Per "rudere" si intende una costruzione esistente non "abitata" o "abitabile", nella quale pur essendo chiaramente riconoscibili dimensioni, caratteri costruttivi e destinazione d'uso, risultano inesistenti e irrecuperabili gli orizzontamenti, le strutture di copertura e una parte anche consistente delle murature portanti.

Gli interventi di ricostruzione devono essere preceduti da un rilievo dello stato di fatto (piante, sezioni, prospetti) e accompagnati da una documentazione fotografica dell'edificio e del contesto; è necessario inoltre fornire una documentazione storica, fotografica e grafica volta a provare la consistenza originaria dell'edificio e i suoi caratteri architettonici (vedi punto g1).

Valgono in ogni caso le seguenti disposizioni:

g1- affinché sia ammesso l'intervento di ricostruzione, deve essere prodotta una documentazione atta a dimostrare la consistenza originaria del fabbricato e a fornire indicazioni circa le caratteristiche costruttive e architettoniche del fabbricato medesimo;

g2- la ricostruzione deve avvenire sul perimetro (sedime) del rudere, con la stessa volumetria.

La ricostruzione di ruderi con tecniche costruttive tradizionali dovrà avvalersi delle indicazioni e fare riferimento ai criteri e agli indirizzi contenuti nel Capo IV "Guida agli interventi sugli edifici in muratura" delle presenti norme.

### Art.48 – Ampliamento

1. Gli interventi di ampliamento (Am) consistono nell'aggiunta di volumi nuovi a quelli esistenti e comportano un aumento della superficie edificabile, dell'edificio.

2. L'ampliamento può comportare:

- h1- ampliamenti in altezza (soprelevazioni o sottoelevazioni);
- h2- ampliamenti in aderenza;
- h3- realizzazione di manufatti edilizi isolati strettamente complementari a quello principale.

3. Gli interventi di ampliamento devono configurarsi come sistemazione definitiva dell'edificio e del lotto.

4. Gli ampliamenti dovranno rispettare, con riferimento all'intero lotto, l'indice di edificabilità fondiaria e/o specifiche prescrizioni riferite a superficie coperta e altezza massima del fronte.

5. Sono ammessi ampliamenti una tantum, fino ad un max. del 5% della volumetria esistente alla data di adozione del presente RU, per la realizzazione di servizi igienici e vani accessori negli edifici con destinazione d'uso esclusiva "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" (S).

### Art.49 – Sostituzione edilizia

1. Sono interventi di sostituzione edilizia quelli che comportano demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume calcolato nel

rispetto e nei limiti delle presenti norme e del Regolamento Edilizio, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

2. Nei Sottosistemi e Ambiti del Sistema ambientale (V), gli interventi di sostituzione edilizia, quando ammessi, dovranno prevedere la ricostruzione delle volumetrie all'interno delle aree di pertinenza come definite al successivo art.84.1. Sono ammessi inoltre specifici interventi di riqualificazione ambientale, nel rispetto dei criteri generali e delle prescrizioni di cui al comma 5, dell'art.118 delle presenti NTA.

#### Art.50– Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione (D) interessano in particolare le aree che il RU intende recuperare come spazi aperti.

#### Art.51– Nuova edificazione

1. Gli interventi di nuova edificazione (Ne) interessano aree non edificate nelle quali la realizzazione degli edifici dovrà avvenire secondo le prescrizioni contenute nelle NTA e nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" del RU.

2. Gli interventi di nuova edificazione possono essere realizzati sia all'interno di aree dotate di opere di urbanizzazione sia in aree di nuovo impianto da urbanizzare.

#### Art.52 – Ristrutturazione urbanistica

1.Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro

diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare la:

i1- modifica o trasformazione del tessuto urbanistico-edilizio;

i2- modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti;

i3- modifica o trasformazione dei tracciati stradali;

i4- modifica o trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e non;

i5- modifica o trasformazione del rapporto tra spazio pubblico e privato.

### Capo IV –Interventi sugli elementi di finitura degli edifici in muratura

#### Art.53 – Generalità

1. Gli interventi sugli elementi di finitura degli edifici nella categoria d'intervento "conservazione" (siglati co e cs) e per quelli in mantenimento (siglati mr) del territorio comunale realizzati prevalentemente o completamente con tecnologie tradizionali, ossia con murature portanti e orizzontamenti voltati o lignei o con murature portanti e orizzontamenti in acciaio e laterizio, nonché gli edifici sempre in muratura portante che hanno subito alterazioni dei caratteri costruttivi con l'introduzione di elementi (orizzontamenti e coperture) realizzati con tecnologie moderne estranee al lessico tradizionale, possono utilizzare come orientamento progettuale i criteri e gli indirizzi del presente Capo.

2. La conservazione degli edifici in muratura costituisce un obiettivo fondamentale per la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico, culturale ed architettonico di Vinci.

Gli articoli che seguono, intendono fornire criteri di indirizzo non vincolanti per gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione sugli elementi di finitura degli edifici in muratura.

3. Le disposizioni contenute nel presente Capo, in riferimento alle definizioni dei tipi di intervento di cui al precedente Capo III, sono suddivise in due sezioni:

- Sezione A – Restauro e risanamento conservativo (Rc1, Rc2), Ricostruzione di ruderi (Ri3);
- Sezione B – Ristrutturazione edilizia (Ri1.1, Ri1.2 e Ri2).

**Sezione A - Restauro e risanamento conservativo**  
(Rc1, Rc2) (Ri.1.1), **Ricostruzione di ruderi** (Ri3)

Art.54–Eliminato

Art.55– Elementi di finitura (Rc1) (Rc2) (Ri1.1) (Ri3)

**1. Disposizioni generali (validi per Rc1, Rc2, Ri1.1,Ri3)**

Tutte le indicazioni fornite per gli elementi di finitura mirano alla conservazione dei caratteri storici e architettonici che connotano il patrimonio edilizio del Comune di Vinci.

Negli edifici da sottoporre a restauro e risanamento conservativo e nella ricostruzione dei ruderi gli interventi sugli elementi di finitura saranno orientati verso i seguenti criteri generali:

- I prospetti che presentano le murature faccia a vista saranno prevalentemente conservate come tali in tutti i casi in cui presentino carattere omogeneo e non si riscontrino tracce preesistenti di intonaco, riscontrabili anche da documentazione storica; altrimenti le murature devono essere preferibilmente intonacate e negli edifici intonacati o che

rechino tracce evidenti di una precedente intonacatura non è consentito ridurre le superfici parietali faccia a vista;

- devono essere utilizzati intonaci traspiranti;
- nel caso di ricostruzione di ruderi con tecniche costruttive tradizionali, i paramenti esterni devono essere per quanto possibile simili a quelli dell'edificio preesistente: nel caso di ricostruzione di muratura faccia a vista, la muratura deve essere ben apparecchiata e prevalentemente in pietrame, altrimenti i paramenti devono essere intonacati;
- gli elementi di finitura originari delle facciate (intonaco, coloriture, elementi decorativi...) devono essere conservati e, se necessario, ripristinati con materiali e tecniche in uso nella tradizione locale e la presenza di decorazioni o tracce di decorazioni pittoriche, anche su edifici non vincolati ai sensi della parte II del Dlgs 42/2004, deve essere segnalata alla competente Soprintendenza;
- i mandorlati esistenti devono essere conservati e, dove crollati, ricostruiti con disegno analogo a quello preesistente;
- nella realizzazione di recinzioni e pavimentazioni nelle aree scoperte devono essere utilizzati materiali e forme compatibili con i caratteri costruttivi e architettonici tradizionali e gli elementi di recinzione devono essere preferibilmente in pietra e/o ferro verniciato;
- deve essere usato il manto di copertura in coppi e tegole, i comignoli e le canne fumarie devono essere realizzati in muratura, le gronde devono avere disegno tradizionale, “alla romana” (con file di piastrelle aggettanti e intonacate) o con buttafuori in legno e comunque con aggetto limitato entro 60 cm; sulle facciate di timpano l’aggetto delle gronde deve essere limitato e deve essere evitato l’uso di travi in aggetto;
- per gli infissi è opportuno privilegiare materiali, spessori e tipologie tradizionali: gli infissi certificati, spesso caratterizzati da spessori consistenti, possono essere adottati valutando in tal senso le loro caratteristiche;
- l’isolamento delle murature negli edifici di valore storico (siglati co, cs) considerati invarianti strutturali, deve essere conseguito apponendo i materiali isolanti sul lato interno;
- la realizzazione di tetti isolati che comporta il rialzamento del manto di copertura rispetto alla linea di gronda originaria e, nel caso dei tetti ventilati, la creazione di fasce di

aerazione, in gronda e al colmo, che possono essere visibili, deve essere eseguita contenendo la sopraelevazione delle quote entro i 15 cm. e utilizzando per le griglie di aerazione materiali compatibili con i caratteri dell'edificio;

- devono essere impiegati canali di gronda e pluviali in rame, di sezione circolare, con eventuale uso di finali in ghisa per protezione del tratto a livello strada.

Inoltre, per quanto attiene gli elementi accessori agli impianti (caldaie, bruciatori, condizionatori, pompe di calore, reti di distribuzione e collegamento, griglie, sfiati, antenne e parabole), valgono i seguenti criteri generali:

- gli elementi tecnologici (tipo antenne e parabole) devono essere collocati in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo;
- i locali tecnici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche adeguate al contesto e posti in modo che non arrechino disturbo e venga limitato l'impatto visivo;
- le unità esterne dei condizionatori devono essere collocate su prospetti tergalì, possibilmente raggruppando i motori in area dedicata e possibilmente realizzando sistemi di schermatura visiva compatibili con il contesto;
- le tubazioni devono essere poste in traccia, ove possibile, oppure in cassette esterne in muratura, su prospetti tergalì, raggruppando le colonne di scarico, in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo;
- i pannelli solari e i relativi contenitori di accumulo devono essere posti in luoghi non visibili;
- i pannelli di produzione di energia elettrica devono essere posti in luoghi non visibili, la dimensione dei pannelli deve essere commisurata alle esigenze della singola unità immobiliare.

## **2. Intonaci e coloriture**

Deve essere accertata la natura di intonaci e coloriture esistenti, prima di procedere alla loro rimozione, sostituzione o integrazione. Gli interventi previsti sono:

### **per Rc1, Rc2, Ri1.1, Ri3:**

- puliture non aggressive con uso di acqua nebulizzata o con acqua spray a bassa pressione (max 2-3 atmosfere.);

- rifacimento parziale degli intonaci, previa demolizione delle parti degradate e successiva spazzolatura, ripasso dei giunti e imbibitura del supporto con acqua. La riformazione del corpo dell'intonaco dovrà essere eseguita con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle tradizionali;
- rifacimento parziale della coloritura, con preferenza di tinte a base di calce (e minerali) e comunque con caratteristiche compatibili con quelle esistenti;
- consolidamento, in caso di scarsa adesione al supporto murario, con consolidanti compatibili dal punto di vista chimico e fisico con i materiali esistenti;
- rifacimento completo dell'intonaco, previa demolizione delle parti degradate e successiva spazzolatura, ripasso dei giunti e imbibitura del supporto con acqua. I materiali, le granulometrie e le tecniche devono essere analoghe a quelle tradizionali; si devono evitare spessori troppo elevati che aumentano il ritiro con formazione di screpolature. Per il piano terra è ammesso l'uso di intonaci aeranti di malta idraulica naturale nel caso di presenza di umidità di risalita, solo se l'originario partito architettonico della facciata consenta una suddivisione orizzontale della stessa;
- realizzazione di nuovi intonaci, eseguiti con malta composta da leganti tradizionali (calce idraulica tradizionale o grassello di calce) e sabbia;
- realizzazione di nuovi intonaci con caratteristiche fisiche e chimiche compatibili con quelle del supporto murario e comunque con caratteri di traspirabilità e permeabilità;
- realizzazione di nuove coloriture con uso di tinte a base di calce e/o minerali (le cui tinte dovranno essere scelte tra quelle presenti in una tabella dei campioni predisposta dal Comune).

### **solo per Rc2, Ri1.1 e Ri3:**

- finitura a intonaco di murature faccia a vista, in modo particolare quando le murature si presentano disomogenee a causa di interventi diacronici nel tempo o per rifacimento di intere pareti.

## **3. Superfici murarie faccia a vista**

La scelta di mantenere le superfici murarie faccia a vista può essere effettuata nel caso in cui si abbia una muratura

costruita con materiali e con apparecchiatura di buona qualità.

Infatti nell'edilizia tradizionale, le superfici murarie erano per lo più protette dall'intonaco che ne garantiva la durata: ciò generava una scarsa attenzione alla qualità estetica dell'apparecchiatura e l'uso di materiali diversi a seconda delle esigenze costruttive.

Nel caso in cui si abbiano murature faccia a vista, i giunti di malta devono essere di buona qualità e cromaticamente adeguati alla muratura. Gli interventi previsti sono:

**per Rc1, Rc2, Ri1.1, Ri3:**

- puliture non aggressive con uso di acqua nebulizzata da non utilizzare su superfici eccessivamente porose;
- stilatatura dei giunti con malta di calce tradizionale, cromaticamente analoga a quella esistente e comunque adattata al colore delle pietre;
- sostituzione di singoli elementi lapidei fortemente degradati con altri analoghi.

**solo per Rc2, Ri1.1 e Ri3:**

- rivestimento di elementi strutturali esistenti in c.a. da eseguirsi nel rispetto dei caratteri della muratura esistente (pezzatura, forma, dimensioni e apparecchiatura).

**4. Elementi decorativi**

Nel caso in cui sia accertata la presenza di elementi decorativi, questi devono essere rilevati e ne deve essere redatta apposita scheda, eventualmente segnalandone la presenza agli Enti competenti.

L'intervento sugli elementi decorativi deve comunque essere tale da valorizzarli. Gli interventi previsti sono:

**per Rc1, Rc2, Ri1.1, Ri3:**

- puliture non aggressive con acqua nebulizzata, o puliture parziali con acqua spray a bassa pressione (max 2-3 atmosfere.), sia sulle parti in pietra che sulle parti a intonaco;
- consolidamento con iniezioni di sostanze consolidanti o adesive, compatibili dal punto di vista chimico e fisico con i materiali esistenti. Sono sconsigliate le resine epossidiche; sono preferibili i silicati di etile o di litio;
- rifacimento parziale, previa demolizione delle parti degradate e spazzolatura, ripasso dei giunti e imbibitura del

supporto con acqua, con uso di materiali e tecniche analoghi a quelli originali. Per le parti decorative in pietra è ammessa la tassellatura e la sostituzione per parti dei singoli elementi, con materiali simili per dimensioni, forma e colore a quelli originali; è ammessa anche l'integrazione di piccole parti con prodotti specifici per la riparazione delle pietre;

- rifacimento totale degli elementi decorativi, qualora essi risultino irrecuperabili, con materiali e tecniche analoghi a quelli originali, previa schedatura e documentazione fotografica dell'esistente.

**5. Aperture**

Le aperture costituiscono un elemento essenziale nella configurazione del patrimonio edilizio.

Gli interventi sulle aperture devono rispettare i seguenti criteri generali:

- le aperture esistenti, appartenenti alla configurazione originaria del fabbricato, devono essere mantenute;
- la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti, quando ammesse, devono rispettare la forma e l'ordine dell'impaginato di quelle esistenti;
- per rispettare le regole dell'impaginato architettonico del prospetto, posizione, forma e proporzioni delle aperture esistenti, potrà essere consentita dal Regolamento Edilizio una riduzione del coefficiente aeroilluminante stabilito dalle disposizioni vigenti;
- per la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti, quando ammesse, deve essere acquisito il preventivo atto di assenso dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi previsti sono:

**per Rc1, Rc2, Ri1.1, Ri3:**

- puliture non aggressive a base di acqua nebulizzata o di acqua spray (max 2-3 atmosfere) sulle parti delimitanti le aperture (soglie, davanzali, stipiti e architravi);
- riparazione degli elementi delimitanti le aperture (soglie, davanzali, stipiti e architravi) senza modifica di tipologia, dimensioni e materiali e senza alterazioni nelle dimensioni delle aperture stesse;



- consolidamento con iniezioni di sostanze consolidanti o adesive, compatibili dal punto di vista chimico e fisico con i materiali originari. Sono sconsigliate le resine epossidiche; sono preferibili i silicati di etile o di litio; è comunque raccomandato il ricorso alla consulenza tecnica dei rivenditori dei prodotti consolidanti, per la scelta più opportuna in base al supporto lapideo esistente e alle condizioni ambientali;
- rifacimento di elementi delimitanti le aperture (soglie, davanzali, stipiti e architravi) senza modifica di tipologia, dimensioni e materiali e senza alterazioni nelle dimensioni delle aperture stesse;
- omogeneizzazione degli elementi di finitura delle aperture (soglie, davanzali, stipiti e architravi), in modo da ripristinare i caratteri architettonici tradizionali dell'edificio preesistente.

#### **6. Infissi e serramenti**

Gli interventi su infissi e serramenti devono tenere conto dei materiali e delle forme esistenti, dei quali devono garantire, sin dove possibile, la tutela. Gli standard attuali per il rispetto delle indicazioni sul contenimento energetico hanno prodotto tipologie di infissi che presentano caratteristiche diverse da quelle degli infissi tradizionali, specie per quanto riguarda la dimensione degli elementi opachi: nella scelta degli infissi si dovrebbe cercare di minimizzare tale discrepanza, pur nel rispetto dei requisiti suddetti. Gli interventi previsti sono:

##### **per Rc1, Rc2, Ri1.1, Ri3:**

- pulitura e riparazione dei singoli elementi nel rispetto della forma, dei materiali e del colore tradizionali;
- consolidamento dei singoli elementi con prodotti compatibili, nel rispetto della forma, dei materiali e del colore tradizionali;
- rifacimento delle parti degradate, nel rispetto dei tipi, dei materiali e dei colori esistenti;
- verniciatura con vernici opache, conservando i colori naturali o nei colori tradizionali;
- recupero di portoni antichi in legno o di ante metalliche caratteristiche;
- sostituzione di serramenti metallici con serramenti in legno tradizionali;

- omogeneizzazione degli infissi e dei serramenti, in modo da ripristinare i caratteri architettonici tradizionali dell'edificio preesistente;

- realizzazione di nuovi serramenti in legno, nel rispetto della tipologia e delle dimensioni tradizionali e dell'omogeneità della facciata – **per Rc1**, l'intervento deve essere valutato in sede di progetto.

##### **solo per Rc2 Ri1.1 e Ri3:**

- rifacimento di serramenti di porte e finestre, nel rispetto della tipologia, delle dimensioni e dei materiali esistenti e dell'omogeneità della facciata;
- realizzazione di vetrine, anche con telaio metallico verniciato, mantenendo, ove possibile, i serramenti esistenti;
- realizzazione di nuovi serramenti, nel rispetto della tipologia e delle dimensioni esistenti e dell'omogeneità della facciata.

#### **7. Sistemi di oscuramento**

Gli interventi sui sistemi di oscuramento devono tenere conto dei materiali e delle forme esistenti, dei quali devono garantire, sin dove possibile, la tutela. Gli interventi previsti sono:

##### **per Rc1, Rc2, Ri1.1, Ri3:**

- pulitura e riparazione dei singoli elementi nel rispetto della forma, dei materiali e del colore tradizionali;
- consolidamento dei singoli elementi con prodotti compatibili, nel rispetto della forma, dei materiali e del colore tradizionali;
- rifacimento delle parti degradate, nel rispetto dei tipi, dei materiali e dei colori esistenti;
- verniciatura con vernici opache, conservando i colori naturali o nei colori tradizionali;
- rifacimento dei sistemi di oscuramento, nel rispetto della tipologia, delle dimensioni e dei materiali esistenti e dell'omogeneità della facciata;
- omogeneizzazione dei sistemi di oscuramento, in modo da ripristinare i caratteri architettonici tradizionali dell'edificio preesistente;
- sostituzione dei sistemi di oscuramento esistenti con scuri interni o persiane in legno, nel rispetto dei caratteri

tradizionali – **per Rc1**, l'intervento deve essere valutato in sede di progetto;

- realizzazione di nuovi sistemi di oscuramento, scuri interni o persiane, in legno secondo i caratteri tradizionali – **per Rc1**, l'intervento deve essere valutato in sede di progetto.

**solo per Rc2, Ri1.1 e Ri3:**

- realizzazione di portelloni in legno nelle zone alto-collinari.

#### **8. Elementi non strutturali della copertura: manto di copertura, sottogronda, cornicioni, pluviali e canali di gronda, comignoli**

Deve essere valutata la consistenza e l'efficacia degli elementi perché essi contribuiscono alla funzionalità della copertura e di alcuni parti impiantistiche degli edifici. In caso di accertate carenze, è necessario procedere alla riparazione o sostituzione degli elementi stessi. Il disegno dei comignoli deve tenere conto delle tipologie tradizionali esistenti sul territorio anziché produrre forme bizzarre e variate. Gli interventi previsti sono:

**per Rc1, Rc2, Ri1.1, Ri3:**

- riparazione delle parti degradate del manto di copertura, utilizzando gli elementi esistenti o sostituendoli con elementi nuovi, di forma e colore analoghi a quelli esistenti (tradizionali);

- riparazione e consolidamento degli elementi del sottogronda o rifacimento (se indispensabile), utilizzando tecniche e materiali simili e compatibili con quelli esistenti (tradizionali);

- riparazione e consolidamento dei cornicioni o rifacimento (se indispensabile), nel rispetto dei caratteri degli elementi tradizionali, utilizzando tecniche e materiali simili e compatibili con quelli esistenti (tradizionali);

- riparazione dei pluviali e dei canali di gronda con elementi in lamiera zincata o in rame a sezione circolare;

- realizzazione dei pluviali e dei canali di gronda con elementi in lamiera zincata o in rame a sezione circolare, con sezione analoga a quella dell'edilizia tradizionale;

- riparazione e consolidamento dei comignoli utilizzando tecniche e materiali simili e compatibili con quelli esistenti (tradizionali);

- realizzazione di nuovi comignoli utilizzando tecniche e materiali simili a quelli esistenti (tradizionali);

- rifacimento del manto di copertura utilizzando elementi nuovi di forma e colore analoghi a quelli originali – **per Rc1**, l'intervento deve essere valutato in sede di progetto.

#### **9. Elementi degli spazi esterni: recinzioni e pavimenti**

La conservazione del patrimonio edilizio richiede attenzione agli elementi accessori, quali le recinzioni e i pavimenti delle aree esterne. Il ricorso a materiali e forme incompatibili con materiali e forme tradizionali determinano una perdita della qualità del contesto. Gli interventi previsti sono:

**per Rc1, Rc2, Ri1.1, Ri3:**

– ripresa o sostituzione parziale di pavimentazioni esistenti tradizionali con materiali, dimensioni e disposizioni uguali a quelli esistenti;

– pavimentazioni in pietra locale o altra con caratteristiche cromatiche analoghe a quella locale;

– pavimentazioni in laterizio del tipo fatto a mano, con vari formati e disposizioni;

– pavimentazioni in battuto di cemento o stabilizzato, cls architettonico, con granulometrie e colori degli inerti adeguati al contesto;

– pavimentazioni in terra battuta, con adeguati sistemi di regimentazione delle acque superficiali;

– ripresa o sostituzione parziale di recinzioni esistenti tradizionali con materiali e forme uguali a quelli esistenti.

**solo per Rc2, Ri1.1 e Ri3:**

– realizzazione di recinzioni con materiali e forme tradizionali, limitatamente alle aree di resede delle unità abitative;

– demolizione di pavimentazioni o recinzioni esistenti, per il recupero di caratteri costruttivi e architettonici tradizionali;

– pavimentazioni in materiale ceramico cromaticamente adeguato al contesto;

– demolizione e o sostituzione di pavimenti e recinzioni esistenti.

## **Sezione B - Ristrutturazione edilizia (Ri.1.2, Ri2)**

### **Art.56 –Eliminato**

### **Art.57 – Elementi di finitura (R1.2) (Ri2)**

#### **1. Disposizioni generali (validi per Ri1.2 e Ri2)**

Negli edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia, gli interventi sugli elementi di finitura saranno orientati ai seguenti criteri generali:

- devono essere utilizzati intonaci traspiranti, preferibilmente a calce;
- nella realizzazione di recinzioni e pavimentazioni nelle aree scoperte devono essere utilizzati materiali e forme compatibili con i caratteri costruttivi e architettonici tradizionali;
- deve essere usato il manto di copertura in coppi e tegole, i comignoli e le canne fumarie devono essere realizzati in muratura, le gronde devono avere disegno tradizionale;
- per gli infissi è opportuno privilegiare materiali, spessori e tipologie tradizionali: gli infissi certificati, spesso caratterizzati da spessori consistenti, possono essere adottati valutando in tal senso le loro caratteristiche;
- l'isolamento delle murature deve essere conseguito preferibilmente apponendo i materiali sul lato interno;
- la realizzazione di tetti isolati che comporta il rialzamento del manto di copertura rispetto alla linea di gronda originaria e, nel caso dei tetti ventilati, la creazione di fasce di aerazione, in gronda e al colmo, che possono essere visibili, deve essere eseguita contenendo la sopraelevazione delle quote entro i dieci centimetri.

Inoltre, per quanto attiene gli elementi accessori agli impianti (caldaie, bruciatori, condizionatori, pompe di calore, reti di distribuzione e collegamento, griglie, sfiami, antenne e parabole), valgono i seguenti criteri generali:

- gli elementi tecnologici di tipo aggregato (antenne e parabole, sistemi di smaltimento delle acque usate) devono essere riuniti per quanto possibile;
- i locali tecnici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche adeguate al contesto e in luoghi che non arrechino disturbo e limitino l'impatto visivo;
- le unità esterne dei condizionatori devono essere collocate su prospetti tergalì, possibilmente raggruppando i motori in area dedicata e possibilmente realizzando sistemi di schermatura visiva compatibili con il contesto;
- le tubazioni devono essere poste in traccia, ove possibile, oppure in cassette esterne in muratura, su prospetti tergalì, raggruppando le colonne di scarico, in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo;
- i pannelli solari e i relativi contenitori di accumulo devono essere posti in luoghi non visibili;
- i pannelli di produzione di energia elettrica devono essere posti in luoghi non visibili, la dimensione dei pannelli deve essere commisurata alle esigenze della singola unità immobiliare.

#### **2. Pareti non portanti**

Deve essere accertato che la parete oggetto di intervento non sia portante e si deve valutare il ruolo strutturale che essa può svolgere in occasione di sisma (controventamento, irrigidimento). Si deve anche accertare se la parete giaccia in falso e la consistenza delle strutture orizzontali che ne sostengono il peso, prevedendone, se necessario, il consolidamento.

Deve essere rilevata la presenza di eventuali quadri fessurativi e deformativi, anche mediante rimozione di parti dell'intonaco. Nel caso in cui si realizzino nuove pareti non portanti, deve essere accertata la consistenza delle strutture orizzontali su cui gravano e deve essere garantito il collegamento con le pareti di ambito. Gli interventi previsti sono:

- ripresa della muratura in corrispondenza di vuoti tecnici (condotti, canne fumarie, impiantistica...) o di aperture;
- rifacimento di porzioni della muratura in presenza di segni di dissesto o di degrado, con adozione di tecnologie leggere;

- demolizione, anche parziale, di elementi esistenti;
- realizzazione di nuove pareti non portanti con adozione di tecnologie leggere, previa verifica statica degli orizzontamenti.

### 3. Controsoffittature

Deve essere accertato che gli orizzontamenti siano controsoffitti e non abbiano funzione portante. Si deve stabilire se sopra le controsoffittature vi siano dissesti a carico dei solai soprastanti, mediante saggi conoscitivi nelle controsoffittature per esaminare visivamente i solai (o le volte) soprastanti. Gli interventi previsti sono:

- consolidamento, locale o globale;
- rifacimento degli elementi portanti delle controsoffittature, senza incremento sostanziale del peso proprio;
- eliminazione di controsoffittature esistenti, qualora esse siano prive di valore decorativo;
- realizzazione di nuove controsoffittature con adozione di tecnologie leggere.

### 4. Intonaci e coloriture

Deve essere accertata la natura di intonaci e coloriture esistenti, prima di procedere alla loro rimozione, sostituzione o integrazione. Gli interventi previsti sono:

- rifacimento parziale degli intonaci, previa demolizione delle parti degradate e successiva spazzolatura, ripasso dei giunti e imbibitura del supporto con acqua;
- rifacimento parziale della coloritura, con preferenza di tinte a base di calce (e minerali) e comunque con caratteristiche compatibili con quelle esistenti;
- realizzazione di intonaci aeranti di malta idraulica naturale nel caso di presenza di umidità di risalita;
- realizzazione di nuovi intonaci con caratteristiche fisiche e chimiche compatibili con quelle del supporto murario e comunque con caratteri di traspirabilità e permeabilità;
- realizzazione di nuove coloriture con uso di tinte a base di calce e/o minerali.

Per **Ri1.1** e **Ri1.2**, gli interventi raccomandati per il ripristino dei caratteri costruttivi tradizionali sono:

- sostituzione di intonaci o coloriture non traspiranti con intonaci o coloriture traspiranti;
- rifacimento delle coloriture con scelta di colori adeguati al contesto.

### 5. Superfici murarie faccia a vista

La scelta di mantenere le superfici murarie faccia a vista può essere effettuata nel caso in cui si abbia una muratura costruita con materiali e con apparecchiatura di buona qualità.

Nel caso in cui si abbiano murature faccia a vista, i giunti di malta devono essere di buona qualità e cromaticamente adeguati alla muratura. Gli interventi previsti sono:

- puliture non aggressive con uso di acqua nebulizzata da non utilizzare su superfici eccessivamente porose;
- stilatura dei giunti con malta di calce tradizionale, cromaticamente analoga a quella esistente e comunque adattata al colore delle pietre;
- rivestimento di elementi strutturali in c.a. da eseguirsi nel rispetto dei caratteri della muratura esistente (pezzatura, forma, dimensioni e apparecchiatura).

### 6. Elementi decorativi

Nel caso in cui sia accertata la presenza di elementi decorativi, questi devono essere rilevati e ne deve essere redatta apposita scheda, eventualmente segnalandone la presenza agli Enti competenti.

L'intervento sugli elementi decorativi deve comunque essere tale da valorizzarli. Gli interventi previsti sono:

- puliture non aggressive con acqua nebulizzata, o puliture parziali con acqua spray a bassa pressione (max 2-3 atm.), sia sulle parti in pietra che sulle parti a intonaco;
- consolidamento con iniezioni di sostanze consolidanti o adesive, compatibili dal punto di vista chimico e fisico con i materiali esistenti. Sono sconsigliate le resine epossidiche; sono preferibili i silicati di etile o di litio;
- rifacimento parziale, previa demolizione delle parti degradate e spazzolatura, ripasso dei giunti e imbibitura del supporto con acqua, con uso di materiali e tecniche analoghi a quelli originali;

- rifacimento totale degli elementi decorativi, qualora essi risultino irrecuperabili, con materiali e tecniche analoghi a quelli originali.

### **7. Aperture**

Le aperture costituiscono un elemento essenziale nella configurazione del patrimonio edilizio.

Gli interventi sulle aperture devono rispettare i seguenti criteri generali:

- la realizzazione di nuove aperture deve rispettare i criteri e l'ordine dell'impaginato di quelle esistenti;
- le nuove aperture non possono essere realizzate in punti strutturalmente essenziali, ossia: sotto elementi portanti dei solai o delle coperture, in prossimità di incroci, martelli o cantonali murari, in prossimità di aperture esistenti. In ogni caso, la realizzazione di nuove aperture deve rispettare le disposizioni vigenti;
- la distanza tra l'apertura e le connessioni tra muri distinti deve essere superiore alla metà della larghezza dell'apertura stessa;
- la distanza tra le aperture deve essere superiore alla larghezza dell'apertura più grande;
- le aperture devono essere fornite di architravi sufficientemente inseriti nella muratura di spalla.

Gli interventi ammessi sono:

- puliture e riparazione degli elementi delimitanti le aperture (soglie, davanzali, stipiti e architravi);
- rifacimento di elementi delimitanti le aperture (soglie, davanzali, stipiti e architravi);

### **8. Infissi e serramenti**

Gli standard attuali per il rispetto delle indicazioni sul contenimento energetico hanno prodotto tipologie di infissi che presentano caratteristiche diverse da quelle degli infissi tradizionali, specie per quanto riguarda la dimensione degli elementi opachi: nella scelta degli infissi si dovrebbe cercare di minimizzare tale discrepanza, pur nel rispetto dei requisiti suddetti. Gli interventi previsti sono:

- pulitura e riparazione dei singoli elementi;

- rifacimento delle parti degradate, nel rispetto dei tipi, dei materiali e dei colori esistenti;

- verniciatura con vernici opache, conservando i colori naturali o nei colori tradizionali;
- rifacimento di serramenti di porte e finestre;
- realizzazione di vetrine, anche con telaio metallico verniciato.
- realizzazione di doppi serramenti interni rispetto al filo della facciata;
- realizzazione di nuovi serramenti, nel rispetto della tipologia e delle dimensioni esistenti e dell'omogeneità della facciata.

Per **Ri1.1** e **Ri1.2**, gli interventi raccomandati per il ripristino dei caratteri costruttivi tradizionali sono:

- sostituzione di infissi in alluminio anodizzato con altri in legno o in metallo verniciato.

### **9. Sistemi di oscuramento**

Gli interventi sui sistemi di oscuramento devono tenere conto dei materiali e delle forme esistenti, dei quali devono garantire, sin dove possibile, la tutela. Gli interventi previsti sono:

- pulitura, riparazione e consolidamento dei singoli elementi;
- rifacimento delle parti degradate, nel rispetto dei tipi, dei materiali e dei colori esistenti;
- verniciatura con vernici opache, conservando i colori naturali o nei colori tradizionali;
- rifacimento dei sistemi di oscuramento, nel rispetto della tipologia, delle dimensioni e dei materiali esistenti e dell'omogeneità della facciata;
- realizzazione di nuovi sistemi di oscuramento, scuri interni o persiane;
- realizzazione di portelloni in legno nelle zone alto-collinari e montane.

### **10. Elementi non strutturali della copertura: manto di copertura, sottogronda, cornicioni, pluviali e canali di gronda, comignoli**

Deve essere valutata la consistenza e l'efficacia degli elementi perché essi contribuiscono alla funzionalità della copertura e di alcune parti impiantistiche degli edifici. In caso di accertate carenze, è necessario procedere alla riparazione o sostituzione degli elementi stessi. Gli interventi previsti sono:

- riparazione delle parti degradate del manto di copertura, utilizzando gli elementi esistenti o sostituendoli con elementi nuovi;
- riparazione dei pluviali e dei canali di gronda anche con rifacimento parziale, utilizzando elementi in lamiera zincata o in rame a sezione circolare;
- rifacimento totale dei pluviali e dei canali di gronda, utilizzando elementi in lamiera zincata o in rame a sezione circolare;
- riparazione e consolidamento dei comignoli;
- rifacimento del manto di copertura;
- rifacimento totale del sottogronda utilizzando elementi in laterizio o elementi in laterizio e travetti in legno (buttafuori) o, nelle zone montane, elementi lapidei, sempre nel rispetto delle dimensioni dell'oggetto di gronda;
- realizzazione di nuovi comignoli.

Per **Ri1.1** e **Ri1.2**, gli interventi raccomandati per il ripristino dei caratteri costruttivi tradizionali sono:

- rifacimento delle gronde con buttafuori in cemento con altre con buttafuori in legno;
- sostituzione del manto di copertura in marsigliesi, lamiere o fibrocemento con manto di copertura in coppi e tegole.

#### **11. Elementi degli spazi esterni: recinzioni e pavimenti**

Gli interventi previsti sono:

- ripresa o sostituzione parziale di pavimentazioni esistenti tradizionali con materiali e dimensioni uguali a quelli esistenti;
- pavimentazioni in pietra locale o altra con caratteristiche cromatiche analoghe a quella locale;
- pavimentazioni in laterizio del tipo fatto a mano, con vari formati e disposizioni;

- pavimentazioni in battuto di cemento o stabilizzato, cls architettonico, con granulometrie e colori degli inerti adeguati al contesto;
- pavimentazioni in terra battuta, con adeguati sistemi di regimentazione delle acque superficiali;
- pavimentazioni in materiale ceramico cromaticamente adeguato al contesto;
- ripresa o sostituzione parziale di recinzioni esistenti tradizionali con materiali e forme uguali a quelli esistenti;
- realizzazione di recinzioni con materiali e forme tradizionali, limitatamente alle aree di resede delle unità abitative;
- demolizione di pavimentazioni o recinzioni esistenti, per il recupero di caratteri costruttivi e architettonici tradizionali;

Per **Ri1.1e Ri1.2**, gli interventi raccomandati per il ripristino dei caratteri costruttivi tradizionali sono:

- rifacimento di pavimentazioni esterne realizzate con materiali non consoni al contesto con altre in materiali tradizionali (pietra, laterizio o battuti);
- rifacimento di recinzioni esterne realizzate con materiali non consoni al contesto con altre in materiali tradizionali (ferro verniciato, pietra o muratura intonacata con cimasa in pietra o a bauletto).

## **Parte seconda**

### **Progetto di suolo**

#### Capo V – Disposizioni generali

##### Art.58 – Indirizzi per il progetto di suolo

1. Il progetto di suolo regola la sistemazione delle aree non edificate pubbliche, di uso pubblico o private di rilevante interesse ambientale, funzionali all'equilibrio ecologico e/o alla riqualificazione urbanistica.

2. Sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" sono indicati i "materiali" e i "trattamenti" da utilizzare per il progetto di suolo nei diversi Sistemi, Sottosistemi e Ambiti.

3. Materiali e Trattamenti degli spazi aperti sono descritti e definiti nei successivi Capo VI e Capo VII.

4. Gli spazi pubblici o d'uso pubblico devono essere realizzati nel rispetto delle norme sulla sicurezza e senza barriere architettoniche, facilitando l'accessibilità e la fruizione.

#### Capo VI – Materiali

##### Art.59 – Generalità

1. I materiali, vegetali e artificiali, previsti e utilizzati per la sistemazione del suolo sono: giardini (Vg), parchi (Vp), bande verdi naturali (Vn), sosta attrezzata (Vs), verde privato (Vx); piazze e spazi pavimentati (Pz), parcheggi (Pp), impianti sportivi scoperti (Ps), isole ecologiche (Pe).

2. I successivi articoli contengono obblighi, divieti, indirizzi e consigli per le differenti sistemazioni previste; per la composizione degli impianti vegetazionali si deve tenere conto del contesto (pianura, collina, fondovalle), degli obiettivi da perseguire (rimboschimento, rinaturalizzazione, tutela dei contesti storici), delle funzioni da favorire.

3. I materiali, vegetali e artificiali, che caratterizzano il disegno del suolo pubblico, l'immagine e lo spazio della città, sono lo "strumento progettuale" capace di dare forma e concretezza ai diversi temi della sostenibilità urbana: in tal senso, dovranno essere concepiti come luoghi facilmente accessibili, ben integrati con il sistema della mobilità e con sistemazioni a verde che contribuiscano ad innalzare la qualità degli insediamenti.

##### Art.60 – Giardini (Vg)

1. Per giardini pubblici o di uso pubblico si intendono spazi verdi di ridotte dimensioni, strutturati nella forma e ubicati all'interno dei tessuti urbani, con funzione di riequilibrio ecologico, riposo-sosta, gioco non organizzato e piccole attrezzature (finalizzate a soddisfare le esigenze dei diversi frequentatori in relazione alla loro età).

2. I giardini si caratterizzano per la presenza di alberature dense, con arbusti e fiori, tappeti erbosi, aiole e vialetti pavimentati e non; preferibilmente recintati, debbono essere dotati di elementi accessori (panchine, cestini porta rifiuti);

3. E' ammessa la presenza di piccole attrezzature di servizio (chiosco, bar, fontanello) realizzate preferibilmente con materiali naturali e/o tradizionali (laterizio, legno, ferro, vetro), ad esclusione degli spazi di valore storico da tutelare siglati cv o inclusi entro l'area perimetrata di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi "simboli".

## Art.61 – Parchi (Vp)

1. Per parchi pubblici o di uso pubblico si intendono complessi unitari, distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione, all'interno dei quali sono riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano uno specifico utilizzo per attività legate al riposo-sosta, al gioco, allo sport.

2. I criteri generali da seguire per il nuovo impianto e per la riorganizzazione di quelli esistenti sono:

- definizione dei margini al fine di garantire protezione acustica e sicurezza;
- individuazione degli accessi principali anche in relazione ai diversi collegamenti con la città;
- partizioni degli spazi e delle attrezzature in funzione delle fasce di età;
- presenza di prati fruibili per il gioco libero;
- presenza di dislivelli del terreno che articolino lo spazio e ne dilatino la percezione;
- presenza di vegetazione per creare ombra e dare la possibilità di percepire il succedersi delle diverse fasi vegetative e delle stagioni;
- presenza dell'acqua.

3. Per il migliore utilizzo di queste aree deve essere vietato il transito dei veicoli (con la sola eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde). Le canalizzazioni devono essere interrato ed eseguite con speciale riguardo nei confronti del patrimonio vegetale esistente e dei suoi apparati radicali.

4. E' ammessa la presenza di piccole attrezzature di servizio (chiosco, bar, fontanello) realizzate preferibilmente con materiali naturali e/o tradizionali (laterizio, legno, ferro, vetro), ad esclusione degli spazi di valore storico da tutelare siglati cv o inclusi entro l'area perimetrata di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi "simboli".

## Art.62 – Bande verdi naturali (Vn)

Sono bande verdi naturali le fasce boscate miste ad alta densità di impianto, con funzioni preminenti di valorizzazione e protezione degli elementi d'acqua, definizione della soglia tra l'edificato e gli spazi aperti, caratterizzazione formale dei diversi contesti.

## Art.63 – Sosta attrezzata (Vs)

1. Per area di sosta attrezzata si intende uno spazio pubblico o di uso pubblico, possibilmente piantumato e corredato di attrezzature per il riposo e il ristoro, ubicato lungo i percorsi, i sentieri, le aree urbane.

2. La configurazione di queste aree varia in relazione alla localizzazione nei differenti contesti, in particolare:

a. lungo i percorsi e sentieri

- superficie preferibilmente permeabile con trattamento a prato;

- impianto di specie arboree di prima grandezza con portamento fastigiato, arbusti con fioritura;

- sedute in legno o pietra, cestini porta rifiuti, dove possibile installazione di bocchetta di acqua potabile.

b. nelle aree urbane

- superficie preferibilmente permeabile, con trattamento a prato o parzialmente pavimentata;

- impianto di specie arboree di prima grandezza, arbusti con fioritura e airole con fiori;

-

- elementi di arredo, sedute, cestini porta rifiuti, fontanelle.

3. E' ammessa la presenza di piccole attrezzature di servizio (chiosco, bar, fontanello, edicola, fermata bus, servizi igienici) realizzate preferibilmente con materiali naturali e/o tradizionali (laterizio, legno, ferro, vetro), ad esclusione degli spazi di valore storico da tutelare siglati cv o inclusi entro



l'area perimetrata di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi “simboli”.

#### Art.64 – Verde privato (Vx)

Sono verde privato gli spazi aperti e le aree inedificate funzionali al mantenimento dell'equilibrio ecologico: queste aree sono ubicate prevalentemente lungo le connessioni ambientali, all'interno e ai margini dei tessuti urbani e sono caratterizzate dalla presenza di alberature, tappeti erbosi, orti, giardini, superfici permeabili.

#### Art.65 – Piazze e spazi pavimentati (Pz)

1. Le piazze e le aree pavimentate sono spazi collettivi, pubblici o di uso pubblico, formalmente strutturati, in prevalenza pedonali e ubicati all'interno dei tessuti urbani.

2. E' ammessa la presenza di piccole attrezzature di servizio (chiosco, bar, fontanello, edicola, fermata bus), ad esclusione degli spazi di valore storico da tutelare siglati cv o inclusi entro l'area perimetrata di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi “simboli”.

#### Art.66 – Parcheggi (Pp)

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico sono spazi riservati alla sosta lungo i tracciati stradali e possono configurarsi anche come aree pavimentate o zone filtro a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi: in tal senso il trattamento delle superfici dovrà essere diversificato secondo gli usi e le dimensioni.

2. Nei parcheggi la superficie deve essere omogenea e preferibilmente sem-impermeabile (salvo diversa indicazione delle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento”). Di norma l'alberatura deve avere un impianto regolare, i percorsi pedonali si devono distinguere dagli spazi di sosta e il margine deve essere segnato da impianti vegetazionali (siepi, filari o barriere).

3. Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono preferibilmente rispondere alle seguenti caratteristiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

4. Nei parcheggi devono essere previsti spazi per la sosta di veicoli elettrici e motocicli, implementando in particolare quelli riservati alle biciclette (rastrelliere).

5. E' ammessa la presenza di piccole attrezzature di servizio (chiosco, bar, fontanello) realizzate preferibilmente con materiali naturali e/o tradizionali (laterizio, legno, ferro, vetro).

#### Art.67 – Impianti sportivi scoperti (Ps)

1. La realizzazione di nuovi impianti sportivi scoperti pubblici o di uso pubblico e la ristrutturazione di quelli esistenti deve rispettare i seguenti criteri generali:

- corretto orientamento;
- buona accessibilità pedonale e ciclabile;
- uso di recinzioni ed elementi di separazione accompagnati di alberature e siepi;
- aree di parcheggio alberate e con pavimentazioni permeabili o semi-permeabili.

2. Negli spazi destinati a servizi sportivi scoperti, oltre agli impianti e ai campi, sono ammesse:

- attrezzature per ospitare spogliatoi, magazzini e servizi di ristoro;

- coperture leggere (preferibilmente con strutture in legno lamellare, acciaio, ecc.); le coperture devono limitarsi a coprire la sola superficie dei campi gioco e avere un'altezza massima non superiore a 9 m.

Per l'intervento di copertura deve essere acquisito un preventivo parere di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale, che si riserva la possibilità di valutare un'altezza maggiore, in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-funzionali (specifiche norme di settore per determinate discipline sportive), e di richiedere l'elaborazione di un piano attuativo.

#### Art.68 – Isole ecologiche (Pe)

1. Le isole ecologiche sono aree pubbliche o di uso pubblico destinate alle operazioni di prima raccolta dei rifiuti solidi urbani. Secondo le modalità della raccolta possono essere così dimensionate: 2,50x2,50 m., 2,50x1,50 m., 4,75x1,50 m., 7x1,50 m.

2. La pavimentazione deve essere in materiale impermeabile facilmente pulibile.

3. Le isole ecologiche devono essere facilmente raggiungibili, a piedi, in auto, con autocarri e mezzi di lavoro.

4. Laddove possibile, in rapporto allo spazio disponibile ed alle caratteristiche del contesto, si dovranno realizzare per la delimitazione delle isole ecologiche siepi di arbusti con spessore minimo di 1 metro.

## Capo VII – Trattamenti

### Art.69 – Generalità

1. I trattamenti, vegetali e artificiali, previsti e utilizzati per la sistemazione del suolo sono: prato e prato arborato, orti, siepi e cespuglieti, area alberata, area permeabile, area semi-permeabile, area pavimentata, sentiero, percorso pedonale, pista ciclabile e percorso ciclo-pedonale, banda polivalente; a questi si aggiungono carreggiata stradale e corsia di servizio, spazi per la sosta automobilistica, marciapiede.

2. I successivi articoli contengono obblighi, divieti, indirizzi e consigli per le differenti sistemazioni previste; per la composizione degli impianti vegetazionali si deve tenere conto del contesto (pianura, collina, fondovalle), degli obiettivi da perseguire (rimboschimento, rinaturalizzazione, tutela dei contesti storici), delle funzioni da favorire.

3. L'individuazione di uno specifico trattamento per una determinata superficie è da intendersi come "sistemazione prevalente" della stessa: l'area potrà dunque contenere anche altri trattamenti, purché compatibili e funzionali al disegno complessivo dello spazio aperto.

4. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" le superfici interessate da trattamenti vegetali e artificiali, quando comprese all'interno dei perimetri delle aree soggette a categoria d'intervento adeguamento (ad) e trasformazione (tr), non possono essere coperte o edificate, pur contribuendo alla determinazione degli indici edificatori. La sistemazione di queste superfici dovrà essere contestuale alla realizzazione degli interventi previsti.

5. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" gli edifici che ricadono all'interno delle aree interessate da trattamenti vegetali e artificiali, che il RU intende recuperare come spazi aperti, sono soggetti esclusivamente interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione.

6. Piscine e campi da tennis, se ammessi e compatibili con le prescrizioni di cui all'art. 121 delle presenti norme, possono essere realizzate (solo nelle aree di pertinenza degli edifici o all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica) anche in presenza di uno specifico trattamento vegetale o artificiale.

#### Art.70 – Prato e prato arborato

I tappeti erbosi svolgono funzioni ecologiche in ambito urbano ed extraurbano, possono prevedere la presenza di alberi (prati arborati, con siepi e arbusti) e caratterizzano in particolare le aree destinate ad attività ricreative: giardini, parchi, campi per il gioco e lo sport, rinaturalizzazione di aree denudate e degradate.

#### Art.71 – Orti

1. Per orto si intende un appezzamento di terreno destinato in prevalenza alla produzione di frutta e ortaggi.

2. L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un "Regolamento degli orti urbani" che contenga: criteri per la gestione, la coltivazione, l'assegnazione e la decadenza degli stessi; obblighi e divieti del concessionario; norme e criteri per la realizzazione di capanni e piccole strutture di pertinenza.

#### Art.72 – Siepi e cespuglietti

1. Per siepe si intende un impianto lineare-regolare a carattere continuo, costituito da specie arbustive o arboree, monospecifiche o miste, con portamento arbustivo.

2. E' vietata la rimozione delle siepi esistenti nelle aree agricole e dovranno essere attuati tutti gli interventi necessari alla loro conservazione.

3. Per cespuglieto si intende un impianto lineare con andamento irregolare a carattere continuo, costituito da arbusti di diverse specie.

4. Deve essere mantenuto il portamento naturale delle specie arbustive che compongono i cespuglietti .

#### Art.73 – Area alberata

1. Le aree alberate svolgono funzioni ecologiche ed estetiche nel paesaggio urbano ed extra-urbano e comprendono:

- raggruppamenti di specie arboree d'alto fusto, costitutive del bosco, sotto i quali si possono sviluppare anche arbusti e piante erbacee;
- vegetazione ripariale e altri elementi di connessione naturalistico-ambientale;
- filari alberati, elementi vegetali a sviluppo lineare disposti lungo gli assi stradali urbani ed extraurbani, lungo i percorsi ciclabili e pedonali e nel territorio agricolo.

2. Le aree alberate, in base alla densità di impianto (molto denso, denso, rado), svolgono differenti funzioni nei diversi ambienti urbani ed extra-urbani:

- l'impianto molto denso ha caratteri di forte naturalità e contribuisce al recupero dell'equilibrio biologico e dell'ecosistema;

- l'impianto denso o rado è adatto alla realizzazione di parchi pubblici attrezzati dove si svolgono attività ricreative e vi è maggiore affluenza di persone.

3. Le aree alberate di nuovo impianto lungo i corsi d'acqua dovranno essere realizzate e mantenute nel rispetto delle disposizioni previste dalle normative vigenti.

#### Art.74 – Area permeabile

1. L'area permeabile è caratterizzata da soprassuoli (naturali e artificiali) che permettono la totale infiltrazione delle acque superficiali.

2. In queste aree può essere prevista la presenza di alberi (con siepi e arbusti); le pavimentazioni consigliate sono: terra, erba, sabbia, ghiaia.

#### Art.75 – Area semi-permeabile

1. L'area semi-permeabile è un'area pavimentata che permette l'infiltrazione delle acque superficiali con capacità di assorbimento non inferiore al 40%.

2. In queste aree può essere prevista la presenza di alberi (con siepi e arbusti); le pavimentazioni consigliate sono: lastricati in pietra a cubetti montati a maglia larga, autobloccanti a griglia erbosa (per un uso carrabile la superficie inerbita non dovrà essere inferiore al 60% del totale dell'area pavimentata).

#### Art.76 – Area pavimentata

1. L'area pavimentata è un'area impermeabile realizzata in materiali diversi (naturali e artificiali) che non permette

l'infiltrazione delle acque superficiali negli strati sottostanti del terreno.

2. La scelta della pavimentazione è legata a diversi tipi di valutazioni: estetico-paesistico (impianti storici, ambiti naturalistici, ecc.); intensità e tipo di utenza (piazze, percorsi, parcheggi, ecc.); condizioni climatiche (piovosità, gelività, smaltimento acque, ecc.); disponibilità e costo dei materiali, facilità di manutenzione e gestione.

3. In queste aree può essere prevista la presenza di alberi (con siepi e arbusti); le pavimentazioni consigliate sono: pietra naturale, laterizi pieni, pietra artificiale; massetti, autobloccanti e prefabbricati in cemento.

#### Art.77 – Sentiero

1. I sentieri sono di norma adibiti al transito pedonale, ciclabile ed equestre. Il trattamento del fondo deve essere prevalentemente in terra battuta o stabilizzata e pavimentato nei tratti con forti pendenze.

2. I sentieri devono essere appositamente segnalati.

3. Nei sentieri storici esistenti devono essere mantenute le sezioni, le configurazioni altimetriche, ripristinate le parti con il fondo in pietra o lastricato, i muri in pietra di contenimento e delimitazione, le alberature e le siepi.

#### Art.78 – Percorso pedonale

1. I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone. Nel caso debbano consentire il transito di automezzi di servizio e di emergenza la loro larghezza non può essere inferiore a 2.50 m.. Per favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, devono avere una pendenza laterale almeno dell'1%.

2. I percorsi pedonali possono essere realizzati in sede propria o sulle carreggiate di strade esistenti e devono essere separati da barriere quando si affiancano a strade con traffico elevato. La superficie calpestabile deve essere antisdrucciolevole, regolare, compatta e distinta da quella usata per la sede stradale anche utilizzando colori o materiali diversi; l'uso di uno stesso materiale è preferibile nei nuclei storici e nelle zone a traffico limitato.

#### Art.79 – Pista ciclabile e percorso ciclo-pedonale

1. La larghezza della pista ciclabile non deve essere inferiore a 1.50 m. se a senso unico, a 2.50 m. se a doppio senso. La pista ciclabile contigua al marciapiede non deve essere complessivamente inferiore a 3.00 m.; la divisione tra percorso pedonale e ciclabile deve essere segnata da una striscia di avvertimento. Per i percorsi promiscui (ciclo-pedonali) deve essere garantita di norma una larghezza non inferiori a 2.50 m.

2. Piste ciclabili e percorsi ciclo-pedonali possono essere realizzati in sede propria, su carreggiate e marciapiedi di strade esistenti, con una pendenza laterale di almeno il 2% per favorire la raccolta delle acque meteoriche.

3. Quando occupano parte della carreggiata devono essere separati con segnaletica orizzontale e verticale e con diversa pavimentazione; se lo spazio è sufficiente anche con aiuole o barriere vegetali di separazione. La cigliatura delle aiuole deve essere arrotondata e poco rilevata o preferibilmente non sporgere dalla pista. Di norma i materiali per le pavimentazioni sono: asfalti speciali e colorati, terra stabilizzata; massetti, autobloccanti e prefabbricati in cemento.

#### Art.80 – Banda polivalente

1. La banda polivalente è una fascia pavimentata posta a lato della strada che può essere:

- riservata ai pedoni e alle biciclette quando sia assente il marciapiede;
- utilizzata come elemento di separazione complanare (segnaletico) per facilitare manovre di accesso, sosta e parcheggio.

La larghezza deve essere preferibilmente compresa tra 1.00 m. e 2.00 m. e non inferiore a 0,70 m.

2. La banda deve avere una pendenza almeno del 2%. La superficie deve essere antisdrucciolevole, regolare, compatta e costituita da un materiale diverso da quello usato per le corsie della circolazione. Le pavimentazioni consigliate sono: massetti, autobloccanti e prefabbricati in cemento; lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, asfalti speciali e colorati.



## Parte terza Sistemi

### Titolo IV – Sistema ambientale (V)

#### Art.81 - Generalità

1. Fanno parte del “Sistema Ambientale” i paesaggi e gli spazi aperti che presentano peculiarità naturalistiche, le aree agricole, le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico per lo svago e lo sport.

Nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento” vengono individuati i sei Sottosistemi e gli Ambiti per i quali il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico hanno previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi.

2. Il sistema ambientale (V) si articola nei seguenti sottosistemi e ambiti:

Sottosistema V1: Riserva di biodiversità del Montalbano

Sottosistema V2: Aree agricole coltivate

- Ambito V2.1: Aree collinari terrazzate
- Ambito V2.2: Aree collinari terrazzate parcellizzate
- Ambito V2.3: Aree pedecollinari composite
- Ambito V2.4: Aree di crinale
- Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia
- Ambito V2.6: Aree di pendio e di fondovalle
- Ambito V2.7: Aree agricole speciali
- Ambito V2.8: Aree agricole con centri turistico-ricettivi

Sottosistema V3: Aree periurbane di transizione

Sottosistema V4: Connessioni fluviali

- Ambito V4.1: Corridoio torrente Vincio
- Ambito V4.2: Corridoio torrente Streda
- Ambito V4.3: Corridoio rio di S. Ansano
- Ambito V4.4: Corridoio rio dei Morticini
- Ambito V4.5: Corridoio fiume Arno

Sottosistema V5: Capisaldi del verde territoriale

- Ambito V5.1: Area attrezzata Le Croci
- Ambito V5.2: Parco del Barco Mediceo
- Ambito V5.3: I luoghi dell’acqua: il sistema dei mulini di Vinci e Vitolini
- Ambito V5.4: Il percorso di Anchiano
- Ambito V5.5: L’area sportiva - ricreativa del golf di Bellosguardo
- Ambito V5.6: Il parco faunistico - naturalistico di S. Donato
- Ambito V5.7: Il parco di villa Martelli
- Ambito V5.8: Il maneggio del Vincio
- Ambito V5.9: Giardino di Leonardo

Sottosistema V6: Capisaldi del verde urbano

- Ambito V6.1: Le valli verdi di Vinci capoluogo
- Ambito V6.2: La cittadella dello sport di Petroio
- Ambito V6.3: Il parco agricolo di Spicchio-Sovigliana
- Ambito V6.4: Il parco del castello di Vitolini
- Ambito V6.5: Parchi urbani, liberi e attrezzati

#### Art.82 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi

1. Il Sistema Ambientale è caratterizzato dagli usi principali “Attività agricole” e funzioni connesse , “Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico” e dalle strade funzionali al sistema: la caratterizzazione funzionale del Sistema è garantita dalla presenza di questi usi principali in misura tendenzialmente esclusiva.

Tutti gli Ambiti dei Sottosistemi V5: “Capisaldi del verde territoriale” e V6: “Capisaldi del verde urbano” sono caratterizzati anche dall’uso principale “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico”.

L’Ambito V2.7: “Aree agricole speciali” è caratterizzato anche dalla presenza di specifiche Attività per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

L’Ambito V2.8: “Aree agricole con centri turistico-ricettivi” è caratterizzato anche dagli usi principali “Servizi e

attrezzature pubblici e di uso pubblico” e Attività turistico-ricettive .

2. Sono escluse le “Attività industriali e artigianali”, le “Attività terziarie”, attività per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici non strettamente collegate alla conduzione aziendale (con la sola eccezione dell’ambito V2.7), allevamenti di carattere intensivo ad esclusione di quelli già esistenti, le attività florovivaistiche.

3. Nel Sistema Ambientale, oltre a servizi e attrezzature, sono previste residenze esclusivamente negli edifici esistenti o in quelli di nuova edificazione da realizzare attraverso il programma aziendale.

4. Degli usi esclusi al comma 2 del presente articolo sono ammesse le seguenti articolazioni, salvo le limitazioni di cui agli articoli successivi: direzionale, attività private di servizio, centri di ricerca (solo nell’ambito V2.8), attrezzature turistico-ricettive, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio, pubblici esercizi, campeggi, stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti solo nelle aree non destinate a standard.

5. Gli usi non espressamente citati sono da considerarsi ammessi.

### Art.83 – Regole per gli usi

1. Nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento” possono essere individuati come principali anche altri usi, comunque tra quelli ammessi nel sottosistema o nell’ambito di appartenenza, da attribuire a specifiche aree o edifici: Tr; in questi casi, la caratterizzazione funzionale individuata potrà garantire la presenza dell’uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della superficie edificabile o edificata (SE).

2. Negli edifici esistenti a destinazione d’uso non agricola ed in quelli per cui è stato modificato l’uso ai sensi dell’art.84.5, compresi nelle aree del sistema ambientale V, sono ammesse nella misura massima del 40% della SE le seguenti destinazioni: direzionale, attività private di servizio, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio.

3. L’eventuale collocazione di elettrodotti aerei o la modificazione di quelli esistenti (che produce effetti di notevole “criticità visuale” difficilmente mitigabili) dovranno tenere conto dei valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del Sistema Ambientale, dei “valori scenici” degli insediamenti storici e del loro rapporto con il territorio rurale, salvaguardando la morfologia e le condizioni di visibilità nel paesaggio, con particolare riferimento alle possibili interferenze con i “coni” visivi e panoramici, con le aree agricole e i crinali di pregio paesistico-ambientale.

La compatibilità e le condizioni di visibilità nell’inserimento di queste infrastrutture nel paesaggio dovranno comunque essere appositamente valutate e documentate negli elaborati di progetto.

Per tutti gli impianti dovrà essere posta massima attenzione alla stabilità dei pendii e dovrà essere rispettata la morfologia naturale del suolo, evitando modificazioni significative dell’andamento topografico con opere di movimento terra, salvo modesti livellamenti e rettifiche di quote funzionali all’installazione ed alla viabilità di accesso e di manutenzione; dovranno essere realizzate, ove necessario, opportune opere di drenaggio e di regimazione idraulica adottando, quando possibile, tecniche di ingegneria naturalistica.

4. Le strade comprese all’interno del Sistema ambientale, ad esclusione di quelle appartenenti al Sistema della Mobilità, sono individuate nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento” con la sigla (Ms).



## Art.84 – Interventi sul patrimonio edilizio

1. Nelle parti destinate ad usi agricoli del territorio comunale comprese nel “sistema ambientale”:

a) gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, ristrutturazione, trasferimenti di volumetrie se ammessi e compatibili con le prescrizioni contenute nei diversi sottosistemi ed ambiti del Piano, dovranno essere realizzati secondo quanto previsto al Titolo IV, Capo III “Disposizioni sul territorio rurale” della L.R.65/2014, nel rispetto delle invarianti strutturali del PTC della Provincia di Firenze.

b) nei diversi sottosistemi ed ambiti del Piano sono sempre ammessi trasferimenti di volumetrie in “uscita”; sono ammessi trasferimenti di volumetrie in “entrata” esclusivamente nel Sottosistema V2: Aree agricole coltivate e solo per i fabbricati esistenti con destinazione d’uso agricola.

c) gli interventi di ampliamento, ristrutturazione, trasferimenti di volumetrie sono comunque esclusi negli edifici ricadenti nella categoria d’intervento “conservazione” (siglati co, cs), che identifica i beni di valore storico testimoniale considerati invarianti strutturali;

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola e sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola, nei diversi Sottosistemi e Ambiti, sono individuati e definiti nei corrispondenti articoli di cui al “Titolo VI - Sistema ambientale” delle NTA del Piano Strutturale: nei successivi articoli se ne riporta il contenuto integrato da alcune specifiche prescrizioni.

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola e sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola, nei diversi Sottosistemi e Ambiti, sono individuati e definiti nel rispetto del Titolo IV, Capo III “Disposizioni sul territorio rurale” della L.R.65/2014 e conformemente agli indirizzi nei corrispondenti articoli di cui al “Titolo VI - Sistema ambientale” delle NTA del Piano Strutturale.

3. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di un approfondito e dettagliato “Rilievo del patrimonio rurale” condotto in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Piano Strutturale, definisce la classificazione di singoli edifici, nuclei, complessi edilizi e loro pertinenze sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, del valore storico testimoniale, delle caratteristiche morfo-tipologiche, dello stato di conservazione e del rapporto con il contesto.

La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente (schedatura degli edifici e dei manufatti presenti nel territorio aperto), di supporto alla classificazione di cui al presente articolo, è contenuta nel SIT (Sistema Informativo Territoriale) del Comune di Vinci.

4. Nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento” vengono specificati gli interventi ammissibili sui singoli edifici e spazi aperti compresi nelle aree del Sistema ambientale.

Gli edifici esistenti con destinazione d’uso agricola e non agricola, sulla base delle diverse classi di valore attribuite, e con riferimento alle categorie di intervento definite all’art.41 delle presenti norme, vengono suddivisi in:

- edifici considerati di valore storico testimoniale, contrassegnati da un “colore” (legenda) che individua una specifica categoria di intervento (co, cs, mc);

- edifici considerati di valore storico testimoniale, contrassegnati da un “colore” (legenda) che individua una specifica categoria di intervento (mr) che segnala uno stato di conservazione assimilabile a quello di “rudere”;

- edifici considerati non di valore storico, privi di sigla o colore, per i quali è prevista la categoria d’intervento adeguamento (ad).

I “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico” (S) e le Stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti (Td) vengono perimetrati e mantengono la sigla della categoria di intervento loro assegnata.

Gli spazi aperti di valore storico e di notevole qualità ambientale e paesaggistica vengono perimetrati e siglati (cv), quando non inclusi entro l’area perimetrata di un edificio

soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi “simboli”, come previsto all’art.36, comma 4, delle presenti norme.

#### Art.84.1- Aree di pertinenza degli edifici

1. L’area di pertinenza individua l’area circostante i fabbricati, ovvero lo spazio legato all’edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, costituendo servizio funzionale all’uso principale ospitato. Sono inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i parcheggi, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno.

2. I progetti edilizi riguardanti fabbricati, dovranno preliminarmente definire il perimetro dell’area di pertinenza utilizzando i criteri di cui al precedente comma 1.

3. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione straordinaria 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.

4. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati di cui al comma 1, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resede, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni originarie, le alberature di corredo pregiate

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.

6. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni,

mentre la realizzazione di recinzioni con carattere unitario è sempre ammessa.

#### Art.84.2- Interventi sul Patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola in assenza di programma aziendale

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all’interno delle singole ambiti e alle categorie di intervento di cui all’art. 41 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola in assenza di programma aziendale, quando non comportino mutamento della destinazione d’uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti:

- Gli interventi di ampliamento una tantum fino a un massimo di 50 mc per ogni abitazione rurale

2. Sono riservati agli imprenditori agricolo-professionali i seguenti interventi:

- Gli interventi di ampliamento una tantum fino a un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale

- Gli interventi sui manufatti agricoli di ampliamento una tantum fino a un massimo del 10 % del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc.

- Trasferimenti di volumetrie nei limiti del 20% del volume degli edifici aziendali legittimamente esistenti. Le volumetrie trasferite non si cumulano tra loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi previsti ai punti precedenti del presente comma.

3. Gli interventi del presente articolo non sono ammessi nel Sottosistema V3 – Aree periurbane di transizione.

4. Gli interventi del presente articolo non sono cumulabili con quelli previsti ai successivi artt. 84.4.1 e 84.5

**Art.84.3- Interventi sul Patrimonio edilizio  
esistente con destinazione d'uso agricola  
mediante programma aziendale**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale i seguenti interventi:

- I trasferimenti volumetrici e gli ampliamenti volumetrici previsti al precedente art.84.2, ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale;
- Ristrutturazioni urbanistiche

**Art.84.4- Interventi sul Patrimonio edilizio  
esistente con destinazione d'uso non  
agricola**

**Art.84.4.1- Interventi sul P.E.E. con destinazione  
d'uso residenziale non agricola**

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno dei singoli Ambiti e alle categorie di intervento di cui all'art.41 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti:

- Tutti gli interventi di cui agli artt. 41 delle presenti NTA, salvo la ristrutturazione urbanistica e nel rispetto della classificazione degli edifici ;
- Ampliamenti una tantum per unità abitativa nella misura del 30% della superficie edificata (SE) esistente o del 30% del volume edificato (VE). Gli interventi, che non dovranno determinare l'aumento delle unità abitative, non potranno comportare una superficie edificata (SE) totale superiore a 150 mq. Tali ampliamenti, che potranno essere realizzati solo per gli edifici non siglati come (co, cs) ed (mr),

devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio. In ogni caso la realizzazione degli ampliamenti di cui sopra, sarà subordinata alla correlazione tra l'edificio e/o unità immobiliare oggetto d'intervento ed il mantenimento in coltura di una superficie fondiaria minima di pertinenza, pari a 600 mq.;

- la realizzazione di porticati e loggiati al piano terra nella misura massima del 30% della superficie coperta del fabbricato. Tali manufatti dovranno essere realizzati esclusivamente sui prospetti principale o tergo del fabbricato e non potranno essere realizzati sugli edifici siglati (co, cs) ed (mr).

2. Per trasformazioni e frazionamenti del patrimonio residenziale, la superficie edificata (SE) di ciascun alloggio non potrà essere inferiore a 75 mq.

3. In tutti i fabbricati esistenti, ad esclusione degli edifici siglati (co) e (cs), è consentita la realizzazione di scale esterne in muratura tamponate (senza elementi a sbalzo). Tali collegamenti esterni non potranno essere realizzati sui prospetti principali.

4. Gli interventi del presente articolo non sono cumulabili con quelli previsti agli artt.84.2 e 84.5.

5. Gli ampliamenti una tantum del presente articolo relativi a fabbricati in aderenza con altri, soggetti alla categoria di intervento conservazione (co, cs) e/o mantenimento (mr), dovranno rispettare gli elementi decorativi e i caratteri dell'impaginato architettonico del fabbricato tutelato.

6. Gli interventi del presente articolo non sono ammessi nel Sottosistema V3 – Aree periurbane di transizione.

**Art.84.4.2- Interventi sul Patrimonio edilizio  
esistente con destinazione d'uso a Servizi  
pubblici e di uso pubblico (S)**

1. Per i fabbricati esistenti posti nel Sistema Ambientale (V) destinati a Servizi sociali e ricreativi (Sr), per le esigenze connesse alla attività in essi svolta, è ammesso, a condizioni che non venga variato l'uso, un ampliamento "una tantum" pari a 250 mq di SE;

2. L'intervento di ampliamento dovrà avere caratteristiche tipologiche coerenti sia con il fabbricato esistente che con il contesto agricolo-paesaggistico di riferimento.

**Art.84.5- Mutamento delle destinazioni d'uso in  
zona agricola**

1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in ambito agricolo, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.

2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere un SE inferiore a 75 mq.

3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) e quelli aventi destinazione non rurale, possono mutare destinazioni d'uso verso:

- residenza
- turistico ricettivo
- cliniche veterinarie
- altre destinazioni d'uso determinate con le percentuali indicate all'art.83.

4. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 i manufatti comunque legittimati e gli altri fabbricati di cui al comma 3, per i quali dall'intervento derivi una SU derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati comunque legittimati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 55. Tali interventi assimilabili anche alla sostituzione edilizia, non possono prevedere la demolizione di edifici e manufatti di valore storico testimoniale (siglati co, cs, mc), comunque nel rispetto delle limitazioni previste per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e non.

Gli interventi di cui al presente comma sono ammessi a condizione che il proprietario elimini tutti gli elementi di degrado presenti nello spazio aperto intorno all'edificio principale, garantendo il "recupero paesaggistico" dell'area e la sua riorganizzazione funzionale.

5. Gli interventi di cui al comma 4 quando non assimilabili alla sostituzione edilizia potranno essere realizzati esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza come definita dall'art.84.1.

6. Per le nuove destinazioni d'uso di cui al comma 3, deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione.

7. Gli interventi previsti al comma 4, quando assimilabili alla sostituzione edilizia, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente, nella quale il titolare si impegna a collegare le unità immobiliari che cambiano la destinazione d'uso agricola alla:

- pertinenza minima di terreno di 300 mq adiacente ed accorpata al manufatto, qualora la pertinenza non sia individuabile secondo i criteri dell'art.84.1;
- alla pertinenza quando individuabile secondo i criteri dell'art.84.1.

8. Gli interventi previsti al comma 4, quando assimilabili alla sostituzione edilizia e che interessino volumetrie superiori a 1000 mc, sono soggetti all'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della LR 65/2014.

9. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti:

a) Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.

b) Gli aggetti di gronda dovranno essere ridotti.

c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello

d) altezza dei fronti mt. 4.50;

e) La copertura deve essere con tipologia a capanna o a padiglione, con inclinazione massima delle falde del 30%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio

f) Le aperture principali dovranno rispettare il seguente rapporto  $h_{max}/l$  con tolleranza  $\pm 0,2$  sui rapporti indicati di seguito:

1,5 per le finestre, con h massimo non superiore a 130 cm

2,5 per le porte, con h massimo non superiore a 220 cm

g) gli infissi dovranno rispettare le disposizioni del vigente regolamento edilizio, sono ammesse persiane alla fiorentina In legno o altro materiale verniciato con colori tradizionali

h) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità senza il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

i) Non è consentita:

-la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura

-l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

-l'uso di buttafuori in c.a. e in calcestruzzo prefabbricati;

-l'uso di canali di gronda e pluviali in materiale diverso dal rame o dalla lamiera zincata;

-l'uso di canali di gronda o pluviali a sezione quadra o rettangolare;

-l'esecuzione di intonaci "falso rustico" (lacrimato, graffiato, a buccia di arancia) e di rivestimenti plastici.

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

-Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

11.Gli interventi del presente articolo non sono cumulabili con quelli previsti agli artt.84.2 e 84.4.1.

#### Art.85 - Sottosistema V1: Riserva di biodiversità del Montalbano

1. Costituiscono Riserva di biodiversità le aree collinari prevalentemente boscate del Montalbano e altre aree contermini caratterizzate da continuità vegetazionale e idrogeomorfologica; ricche di masse arboree, cespuglieti, prati-pascoli e seminativi interclusi nelle aree boscate, definiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata naturalità ed assumono un ruolo di riequilibrio ecologico e climatico per l'intero territorio.

In tali aree non si applicano integralmente le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della L.R.65/2014, poiché considerate non ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema V1 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla salvaguardia e al mantenimento dei boschi, al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante opere di rinaturalizzazione e ri-forestazione guidata;
- alla ri-colonizzazione vegetazionale delle aree denudate;
- al recupero delle aree agricole abbandonate;
- alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico (che favoriscano la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottino opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione);
- alla conservazione e alla valorizzazione del sistema insediativo antico;
- all'apertura di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo naturalistico.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e funzioni connesse e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

#### Art.86 - Sottosistema V2: Aree agricole coltivate

1. Sono aree dislocate su differenti partizioni morfologiche prevalentemente coltivate ad oliveti e vigneti, con impianti nuovi o di tipo tradizionale, in misura minore di seminativi e prati ubicati prevalentemente nelle aree di fondovalle. Sono connotate da assetti agricoli generalmente a media/alta redditività e dalla permanenza dei caratteri principali del paesaggio tradizionale vinciano.

La pianificazione degli assetti produttivi agricoli dovrà avere come riferimento territoriale i sottobacini idrografici del Vincio, Streda, S, Ansano, Rio dei Morticini: per valutare e

individuare nei programmi aziendali criteri e parametri di "compensazione e miglioramento ambientale" cui attenersi in relazione alle diverse caratteristiche degli stessi.

In tali aree, con esclusiva o prevalente funzione agricola, si applicano le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della L.R.65/2014, fatto salvo quanto previsto nelle specifiche norme dei differenti ambiti.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema V2 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- al mantenimento e all'incentivazione della funzione agricola;
- alla salvaguardia ed al potenziamento dei caratteri agricoli tradizionali (trama e delle modalità insediative), alla riqualificazione delle situazioni di degrado e di "incongruenza" tipologica, al recupero del patrimonio edilizio presente;
- favorire le sistemazioni di tipo tradizionale (cavalcapoggio e giropoggio) che conservano il sistema di regimazione delle acque monte-valle;
- a consolidare la struttura del paesaggio attraverso il mantenimento e/o la reintroduzione dei suoi elementi tipici (filari alberati e isolati, siepi di delimitazione dei fondi, macchie e boschetti, ecc.).

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e funzioni connesse, "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi: le attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, salvo quanto previsto per l'Ambito V2.7: "Aree agricole speciali"; le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata, ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

#### Art.87 - Ambito V2.1 Aree collinari terrazzate

1. Occupano la parte centrale delle aree collinari terrazzate del Montalbano, la meno acclive, e sono caratterizzate da coltivazioni a uliveto e vigneto, condotte prevalentemente da aziende medio-grandi che negli assetti agrari recenti hanno operato una sostituzione dell'oliveto tradizionale con nuovi impianti colturali, privi di terrazzi, che determinano profonde modifiche dei paesaggi storici tradizionali. Queste aree sono da considerare con esclusiva funzione agricola.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V2.1 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- al mantenimento e alla riproposizione degli assetti colturali tradizionali, in particolare di quelli ubicati nelle aree terrazzate;
- al ripristino dei terrazzamenti abbandonati (o in stato di degrado), della viabilità vicinale e poderale, alla realizzazione di sistemi di collettamento e drenaggio delle acque superficiali;
- al mantenimento e alla salvaguardia degli impianti vegetazionali esistenti, alla realizzazione di nuovi;
- all'incentivazione di pratiche agricole di tipo biologico-biodinamico, più in generale coerenti con le caratteristiche morfologiche e pedologiche dei terreni e con le qualità ambientali e paesistiche dei luoghi.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

#### Art.88 - Ambito V2.2: Aree collinari terrazzate parcellizzate

1. Aree contraddistinte da pendenze accentuate e dalla presenza di forre incise e ricche di vegetazione, caratterizzate da oliveti e appezzamenti agricoli fortemente frazionati (spesso utilizzati a livello "amatoriale"), in gran parte distribuiti su terrazzamenti. Queste aree sono da considerare con prevalente funzione agricola.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V2.2 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla manutenzione e conservazione degli elementi di struttura dei paesaggi e degli assetti agricoli tradizionali, in particolare di terrazzi, scale in pietra e ciglionature, dei sistemi di regimazione e collettamento delle acque superficiali, degli impianti vegetazionali esistenti, degli edifici e manufatti storici, delle pertinenze pavimentate, della trama della viabilità minore.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

### Art.89 - Ambito V2.3: Aree pedecollinari composite

1. Sono aree di transizione poste tra il sistema collinare del Montalbano e i crinali della pianura ondulata che presentano una configurazione morfologica connotata da ampi fondovalle: caratterizzate dalla permanenza di sistemi agricoli misti, con assetti di tipo tradizionale (vigneti, oliveti e seminativi) che non hanno subito la trasformazione in monoculture, sono aree da salvaguardare e tutelare. Queste aree sono da considerare con esclusiva funzione agricola.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V2.3 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- a favorire il mantenimento della varietà degli assetti colturali esistenti, limitando modifiche insediative e/o infrastrutturali.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

### Art.90 - Ambito V2.4: Aree di crinale

1. Sono le parti del territorio destinate ad un'agricoltura di qualità, condotte prevalentemente da strutture aziendali di tipo imprenditoriale. Queste aree sono da considerare con esclusiva funzione agricola.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V2.4 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- allo sviluppo delle attività agricole nel rispetto delle caratteristiche geologiche e ambientali esistenti, in modo da controllare e prevenire possibili fenomeni di erosione e dilavamento superficiale.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

### Art.91 - Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia

1. L'ambito è connotato da una specifica morfologia dei crinali e dalla configurazione che ne deriva in presenza di assetti colturali fortemente parcellizzati, tipici delle aree agricole legate alla conduzione di tipo mezzadrile. Queste aree sono da considerare con prevalente funzione agricola.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V2.5 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- a preservare e mantenere le trame storiche e le regole insediative del paesaggio agrario tradizionale.



3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

#### Art.92 - Ambito V2.6: Aree di pendio e di fondovalle

1. L'ambito comprende aree di pendio con pendenze poco accentuate, connotate da impianti intensivi a vigneto e interessate da fenomeni di instabilità geomorfologia ed erosione superficiale: fenomeni che nel tempo hanno prodotto situazioni di criticità ambientale e una consistente modificazione del paesaggio dovuta all'abbandono dei sistemi di coltivazione tradizionale (cavalcapoggio e giropoggio, sostituiti dal rittochino), che ha determinato la creazione di appezzamenti più ampi, l'eliminazione di siepi e filari, assetti e modalità di impianto indistinti per le aree di crinale e di fondovalle. Queste aree sono da considerare con esclusiva funzione agricola.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V2.6 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- a ripristinare assetti agricoli coerenti con le diverse caratteristiche del fondovalle e del pendio, con un utilizzo del suolo differenziato e il recupero dei sistemi di coltivazione tradizionali per gli oliveti e i vigneti;

- a garantire la permanenza degli elementi vegetazionali e architettonici caratterizzanti (filari e rotonde alberati, siepi, invasi o zone umide, tabernacoli, pozzi, ecc).

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

#### Art.93 - Ambito V2.7: Aree agricole speciali

1. Sono aree contraddistinte dalla presenza di specifiche attività di trasformazione dei prodotti agricoli, che concentrano la loro attività su lotti di terreno circoscritti e che procurano elevati impatti sull'ambiente e sul paesaggio. Queste aree sono da considerare con esclusiva funzione agricola.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V2.7 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- esclusivamente all'ampliamento e all'adeguamento funzionale degli impianti e delle attività esistenti, al miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche delle aree e della qualità dei manufatti, subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo.

3. In relazione a questi obiettivi è stato approvato un piano attuativo con contestuale variante al PRG (anticipatoria del RU) per l'Oleificio Montalbano: le cui norme vengono

recepite e diventano parte integrante del RU, come di seguito riportato.

4. L'area dell'Oleificio Montalbano comprende l'insieme degli spazi destinati ad impianti e attrezzature produttive e commerciali, con le strutture complementari e di servizio (uffici, mostre, mense, spazi di vendita dei prodotti, alloggio del custode) relative alle attività connesse alla trasformazione, lavorazione, commercializzazione, vendita e stoccaggio dei prodotti agricoli o di supporto all'agricoltura.

#### Art.94 - Ambito V2.8: Aree agricole con centri turistico-ricettivi

1. Sono aree coltivate prevalentemente a vigneto-oliveto, caratterizzate dalla presenza di ville e fattorie (aziende agricole), dotate di servizi per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, che si prefiggono di integrare l'attività agricola con quella turistica e ricettiva. Queste aree sono da considerare con prevalente funzione agricola.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V2.8 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- al mantenimento dell'attività agricola e alla creazione di centri turistico-ricettivi. Il piano aziendale può prevedere la destinazione d'uso turistico-ricettivo di edifici ricadenti all'interno dell'Ambito: fermo restando che, seppure deruralizzati e trasferiti a questi utilizzi, essi non possono essere incorporati dalla sommatoria dei volumi presenti e necessari alla conduzione dell'azienda agricola; in tal senso restano quota parte delle volumetrie aziendali e devono essere computati nello stesso piano o nei successivi piani aziendali. La realizzazione dei centri turistico-ricettivi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

#### Art.95 - Sottosistema V3: Aree periurbane di transizione

1. Ubicate prevalentemente a ridosso dei centri abitati, comprendono situazioni diverse ed eterogenee: residui di bosco, orti e colture a vite-olivo, aree agricole intercluse o abbandonate, aree agricole di rilevante pregio paesaggistico ed ambientale. Queste aree, storicamente vocate a funzioni e attività miste (legate alle esigenze dell'adiacente tessuto urbano), sono contraddistinte da un paesaggio agricolo a trame minute, fortemente antropizzato. In tali aree non si applicano integralmente le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della L.R.65/2014 poiché considerate non ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema V3 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla salvaguardia delle siepi e dei boschi integri, al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante opere di rinaturalizzazione e ri-forestazione guidata;

- alla sola attività di manutenzione per le aree boscate e delle siepi, con divieto di taglio e di sostituzione con specie non

autoctone e con incentivazione delle associazioni vegetali autoctone;

- alla salvaguardia e al mantenimento degli impianti vegetazionali esistenti (filari alberati, alberature isolate o a macchia), dei ciglioni, delle scarpate naturali e artificiali, degli assetti agricoli di tipo tradizionale;
- al mantenimento e potenziamento di oliveti e vigneti, con il divieto di modificare gli assetti colturali tradizionali;
- al recupero delle aree agricole abbandonate;
- alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico;
- alla salvaguardia e al mantenimento degli "elementi di struttura" del paesaggio, quali percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne;
- alla salvaguardia, al mantenimento e ripristino delle percorrenze lungo i crinali e di collegamento crinale-fondovalle, dei percorsi di risalita verso la città e l'accesso ai corsi d'acqua;
- all'apertura di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo didattico-naturalistico.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

## Art.96 - Sottosistema V4: Connessioni fluviali

1. Le connessioni fluviali sono una delle componenti primarie della rete ecologica del territorio di Vinci: per le caratteristiche degli ecosistemi presenti e per la continuità ambientale che garantiscono alle diverse parti del territorio (riserve di biodiversità, aree agricole, spazi verdi urbani e territoriali). Costituite da aree tra le più sensibili dal punto di vista idrologico e ambientale, sono organizzate lungo i corridoi fluviali del Vincio, Streda, S. Ansano, Morticini e in parte sul reticolo degli affluenti minori. In tali aree non si applicano integralmente le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della L.R.65/2014, poiché considerate non ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema V4 il Regolamento Urbanistico, oltre ad individuare fasce di rispetto e/o di salvaguardia nelle quali sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici, prevede e consente interventi finalizzati:

- alla salvaguardia ed al riequilibrio degli ecosistemi fluviali, che favoriscano la continuità del reticolo idrografico, la tutela degli alvei e di tutte le aree di divagazione delle acque;
- alla salvaguardia, ripristino e potenziamento delle fasce vegetazionali riparali (rinaturalizzazione);
- alla salvaguardia, degli assetti agricoli tradizionali, anche con interventi di manutenzione e ripristino della continuità del sistema dei fossi e la riconversione delle colture non compatibili;
- all'eliminazione o al contenimento del rischio idraulico con interventi di riqualificazione idrogeologica e riassetto idraulico;
- all'apertura di percorsi ciclo-pedonali, itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo didattico-naturalistico.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi

scoperti pubblici e di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell’agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

#### Art.97 - Ambito V4.1: Corridoio torrente Vinci

1. Il corridoio del Vinci costituisce un elemento di continuità geografica tra il sistema delle paludi di Fucecchio e il Montalbano. Tale caratterizzazione può essere valorizzata assumendo il Vinci quale corridoio ecologico di collegamento tra gli ecosistemi ambientali citati. L’ambito è connotato da usi esclusivamente agricoli di tipo estensivo (seminativi) e, nel fondovalle, da trame di paesaggio caratterizzate da interventi di bonifica idraulica.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell’ambito V4.1 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla messa in sicurezza dal rischio idraulico;
- alla “ricostruzione” del paesaggio legato all’ecosistema fluviale e al tema dell’acqua: attraverso pratiche agricole compatibili e assetti culturali in grado di attirare e potenziare la presenza di avifauna, con la riconversione verso un’agricoltura biologica e bio-dinamica.

3. La caratterizzazione funzionale dell’ambito è garantita dalla presenza degli usi principali “Attività agricole” e “Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell’agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

#### Art.98 - Ambito V4.2: Corridoio torrente Streda

1. Il corridoio dello Streda connette l’ecosistema dell’Arno con quello del Montalbano e si presenta diviso in due parti (collinare/fondovalle) connotate da diverse configurazioni morfologiche. Il corridoio stabilisce inoltre un insieme di relazioni con le aree produttive esistenti (in prossimità della confluenza con l’Arno) e con quelle residenziali in prossimità del capoluogo.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell’ambito V4.2 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla messa in sicurezza dal rischio idraulico;
- alla formazione di aree di mitigazione e compensazione ambientale.

3. La caratterizzazione funzionale dell’ambito è garantita dalla presenza degli usi principali “Attività agricole” e “Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell’agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

#### Art.99 - Ambito V4.3: Corridoio rio di S. Ansano

1. Il corridoio del rio di S. Ansano mette in comunicazione l'ecosistema dell'Arno con quello del Montalbano e si presenta diviso in tre parti: quella nei pressi della confluenza con l'Arno, connotata dalla discontinuità dovuta alla presenza di aree residenziali-produttive e soggetta a fenomeni di esondazione; quella di fondovalle, utilizzata prevalentemente per attività agricole, interessata a sua volta da fenomeni di esondazione; la parte alta, "segnata" dall'insediamento produttivo di S. Ansano, che ha creato una forte discontinuità nell'assetto morfo-idrogeologico.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V4.3 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla messa in sicurezza dal rischio idraulico;
- a costituire un sistema di "aree naturali umide" di fondovalle, con l'obiettivo di riqualificare situazioni di degrado e arricchire la biodiversità del territorio, dotandolo inoltre di nuove possibilità di fruizione delle risorse naturali;
- alla formazione di aree di mitigazione e compensazione ambientale.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

#### Art.100 - Ambito V4.4: Corridoio rio dei Morticini

1. Il corridoio del rio dei Morticini mette in comunicazione l'ecosistema dell'Arno con quello del Montalbano ed è caratterizzato prevalentemente da usi agricoli. Nella parte finale, quella che attraversa le frazioni di Spicchio e Sovigliana, fino alla confluenza con l'Arno, il rio è canalizzato: il restringimento dell'alveo in questo segmento urbano, in caso di piogge intense, causa fenomeni di esondazione (rigurgito).

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V4.4 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla messa in sicurezza dal rischio idraulico e alla contestuale realizzazione di interventi di recupero ambientale con sistemazioni di ingegneria naturalistica (in particolare nel tratto urbano);
- alla creazione di un sistema di fruizione continuo lungo il suo corso;
- alla formazione di aree di mitigazione e compensazione ambientale.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

#### Art.101 - Ambito V4.5: Corridoio fiume Arno

1. Il tratto del fiume Arno che ricade nel comune di Vinci rappresenta un segmento limitato del lungo “corridoio” che attraversa la Toscana: in tal senso, le problematiche che investono il tratto vinciano, le azioni e i possibili interventi per la messa in sicurezza dal rischio idraulico e il recupero ambientale (in particolare nel tratto urbano) dovranno essere realizzati d’intesa con l’Autorità di Bacino. Resta il fatto, che la funzionalità fluviale del tratto compreso nel Comune di Vinci risulta scadente: ciò comporta notevoli alterazioni ecosistemiche, un consistente abbassamento della biodiversità dell’ambiente fluviale e della capacità di auto-depurazione del corso d’acqua.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell’ambito V4.5 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati al miglioramento della funzionalità del fiume Arno attraverso una serie di azioni specifiche:

- la costituzione di zone umide ai bordi del fiume;
- l’introduzione di vegetazione perifluviale continua (bosco ripario), di ampiezza preferibilmente non inferiore a 30 m;
- la riconversione verso un’agricoltura biologica e biodinamica delle aree confinanti utilizzate per colture intensive;
- la conversione delle difese in cemento o gabbionate con interventi di ingegneria naturalistica;
- la creazione di un sistema di fruizione e di riavvicinamento al fiume, con la realizzazione di “affacci”, discese e percorrenze ciclo-pedonali;
- la formazione di aree di mitigazione e compensazione ambientale.

3. La caratterizzazione funzionale dell’ambito è garantita dalla presenza degli usi principali “Attività agricole” e “Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell’agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le

attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

#### Art.102 - Sottosistema V5: Capisaldi del verde territoriale

1. Il sottosistema è connotato da un’insieme di “luoghi verdi” per il tempo libero, caratterizzati da diversi tipi di spazi e attrezzature: essi comprendono parti di territorio agricolo, aree boscate, zone umide o fluviali, connotate dalla permanenza di caratteri storici (luoghi, usi, qualità delle presenze vegetazionali), nelle quali è possibile svolgere anche attività ricreative e culturali. In tali aree non si applicano integralmente le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III “Disposizioni sul territorio rurale” della L.R.65/2014, poiché considerate non ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema V5 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla realizzazioni di aree e strutture da destinare a servizi per le attività di tempo libero, percorsi didattici, servizi culturali di interesse territoriale; valorizzando e salvaguardando i caratteri storico-ambientali del territorio.

Il Regolamento Urbanistico fornisce, per alcuni ambiti del sottosistema sottoposti a previsioni particolareggiate, indicazioni e prescrizioni sulle modalità d’attuazione degli interventi e sul dimensionamento dei servizi necessari allo svolgimento delle attività previste; alcune parti ricadono invece all’interno delle aree contrassegnate dalla sigla PX e potranno essere assoggettate all’elaborazione di un progetto norma).

3. La caratterizzazione funzionale dell’ambito è garantita dalla presenza degli usi principali “Spazi scoperti pubblici e

di uso pubblico” e “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell’agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata.

#### Art.103 - Ambito V5.1: Area attrezzata Le Croci

1. L’ambito comprende un’area posta sul crinale del Montalbano, lungo il confine con il comune di Carmignano (non lontano dall’area di S. Giusto – Pietramarina – Pinone); l’area, non lontana dai siti archeologici di Muro a Michele e Torricelle, è immaginata come elemento di testata della “strada parco”.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell’ambito V5.1 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla realizzazione di un’ampia area attrezzata con servizi per attività di tempo libero e la creazione di un vaso artificiale (da utilizzare, in caso di incendi, dalla Protezione Civile).

Alcune aree dell’ambito sono contrassegnate dalla sigla PX.

3. La caratterizzazione funzionale dell’ambito è garantita dalla presenza degli usi principali “Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico” e “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell’agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata.

#### Art.104 - Ambito V5.2: Parco del Barco Mediceo

1. L’ambito si estende sull’area compresa tra la viabilità di accesso al nucleo di Faltognano e le antiche mura del Barco Mediceo: occupa una vasta superficie boscata di grande qualità, ai margini della quale (verso la strada provinciale) si trova un complesso rurale di valore storico paesaggistico. La parte alta, adiacente il muro del Barco, è caratterizzata da terrazzamenti in pietra.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell’ambito V5.2 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla sistemazione e organizzazione delle aree a supporto del parco (attrezzature per il tempo libero e la didattica ambientale, servizi ricreativi, sportivi e di accoglienza) e delle attività da svolgere nel contesto più generale del Montalbano.

Alcune aree dell’ambito sono contrassegnate dalla sigla PX.

3. La caratterizzazione funzionale dell’ambito è garantita dalla presenza degli usi principali “Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico” e “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell’agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata.

#### Art.105 - Ambito V5.3: I luoghi dell’acqua: il sistema dei mulini di Vinci e Vitolini

1. L’ambito comprende aree dove sono evidenti memorie e manufatti della cultura materiale del territorio, aree nelle quali è ancora possibile riconoscere “luoghi dell’acqua”, con

le opere di regimazione e i macchinari legati all'attività dei mulini.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V5.3 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla valorizzazione dei complessi dei mulini e dei loro spazi di pertinenza, attraverso la creazione di aree e percorsi didattici, servizi culturali e museali, aree per attività ricreative e la sosta.

Alcune aree dell'ambito sono contrassegnate dalla sigla PX.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" e "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata.

#### Art.106 - Ambito V5.4: Il percorso di Anchiano

1. L'ambito si sviluppa lungo il crinale terrazzato che collega Vinci con la località di Anchiano (casa natale di Leonardo) e si configura come estensione nel territorio del sistema museale vinciano: una sezione dedicata ai paesaggi e luoghi di Leonardo.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V5.4 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla realizzazione del parco tematico "Leonardo e il suo territorio": attraverso il potenziamento delle strutture esistenti e l'utilizzo di nuovi spazi dislocati lungo il percorso pedonale che collega Vinci ad Anchiano.

Alcune aree dell'ambito sono contrassegnate dalla sigla PX.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" e "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata.

#### Art.107 - Ambito V5.5: L'area sportiva - ricreativa del golf di Bellosguardo

1. L'ambito include le aree comprese tra i crinali di Bellosguardo e S. Donato (con terreni parte in pendio e parte in fondovalle) destinata ad ospitare un campo da golf .

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V5.5 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla realizzazione di un campo da golf, con annessi servizi legati allo svolgimento dell'attività golfistica comunque inferiore a 18 buche (spogliatoi, servizi igienici, depositi per macchinari e attrezzature, pubblici esercizi, spazi ricreativi-sportivi e relax); dovrà inoltre essere ripristinato l'antico tracciato di crinale a delimitazione del perimetro del campo da golf. Il campo da golf e le strutture ricettive, nonché i servizi dovranno avere gestione unitaria.

Gli interventi che interessano l'area sportiva - ricreativa del golf di Bellosguardo sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Spazi scoperti pubblici e



di uso pubblico” e “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell’agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata. Sono ammesse attività agricole relative alle aree non utilizzate ai fini sportivi.

5. In relazione a questi obiettivi le NTA del P.A. convenzionato per l’area sportiva - ricreativa del golf di Bellosguardo sono parte integrante del RU, come di seguito riportato in apposito e specifico allegato.

6. In caso di cessazione delle attività, le aree interessate assumeranno la destinazione urbanistica di quelle contermini (in parte come Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia, in parte come Ambito V2.6: Aree di pendio e di fondovalle); contestualmente alla dismissione, dovranno essere realizzate le necessarie bonifiche ambientali e il ripristino dei luoghi.

7. Ai fini delle verifiche del rispetto dei parametri urbanistici trattandosi di P.A. convenzionato, si continuano ad applicare i parametri e le definizioni urbanistico/edilizie vigenti al momento dell’approvazione del P.A. (D.C.Cn. del.) fino alla scadenza di validità della convenzione stessa.

#### Art.108 - Ambito V5.6: Il parco faunistico - naturalistico di S. Donato

1. L’ambito comprende l’area situata lungo il percorso che collega il nucleo di S. Donato con il centro di Vinci, già utilizzata come discarica comunale, oggi in fase di post gestione .

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell’ambito V5.6 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla creazione di un’area di bird-watching, da integrare con le aree boscate e le piccole zone umide esistenti nelle vicinanze, con la predisposizione di: impianto di siepi e arbusti (compatibili), realizzazione di postazioni per l’osservazione della fauna e percorsi didattici.

Alcune aree dell’ambito sono contrassegnate dalla sigla PX.

3. La caratterizzazione funzionale dell’ambito è garantita dalla presenza degli usi principali “Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico” e “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell’agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata.

#### Art.109 - Ambito V5.7: Il parco di villa Martelli

1. L’ambito comprende il parco della villa (di impianto storico) che è suddiviso in tre parti distinte: il giardino formale, connesso all’edificio principale; un appezzamento agricolo; il bosco dislocato lungo il pendio.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell’ambito V5.7 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla riqualificazione del parco e della parte boscata attraverso un progetto unitario che renda coerenti finalità e metodologie del recupero storico.

La quasi totalità delle aree ricadenti nell’ambito sono incluse nel perimetro del PN1: Villa Martelli, art.142 delle presenti norme.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" e "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata.

#### Art.110 - Ambito V5.8: Centro di equitazione del Vinci

1. L'ambito comprende una zona prospiciente il torrente Vinci, lungo la strada provinciale per Lamporecchio, che si presta a svolgere un ruolo di servizio per attività sportive a livello territoriale.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V5.8 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla riqualificazione delle strutture dell'ippodromo esistente e all'integrazione con altre attività: scuola di equitazione, ippoterapia, maneggio, escursioni di trekking a cavallo. In relazione a queste attività potranno essere realizzate piste e piccoli circuiti; dei "paddock" per lo stazionamento degli animali e una club-house con relativi servizi, da realizzare con strutture provvisorie e removibili, non più alte di un piano. Per queste strutture, sarà obbligatorio sottoscrivere una convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) in sede di approvazione del progetto, che preveda contestualmente alla cessazione delle attività la loro rimozione, la bonifica delle aree, il ripristino dei luoghi.

La quasi totalità delle aree ricadenti nell'ambito sono contrassegnate dalla sigla PX.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" e "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata.

#### Art.111 - Ambito V5.9: Giardino di Leonardo

1. L'ambito comprende le aree che si estendono tra la Via Cerretana (in prossimità del cimitero di Vinci capoluogo) e la strada vicinale di Ceoli nei pressi del podere Grappa.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V5.9 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla realizzazione di un'area attrezzata integrata con le attività agricole, da destinare alla realizzazione di spazi attrezzati (foresteria, esposizioni, seminari) e di un parco giardino ispirato ai progetti di Leonardo, dove collocare installazioni artistiche, sculture e "ingegni leonardeschi". Nell'area potrà essere ubicata anche una struttura per rappresentazioni e spettacoli all'aperto (da realizzare sfruttando la morfologia del terreno).

La aree ricadenti nell'ambito sono incluse nel perimetro del PN2: Giardino di Leonardo, art.143 delle presenti norme.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" e "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e

zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata.

#### Art.112 - Sottosistema V6: Capisaldi del verde urbano

1. Sono capisaldi del verde urbano i parchi e i giardini storici, i parchi urbani attrezzati, le aree sportive, le valli verdi, i luoghi dell'acqua e le passeggiate alberate. I capisaldi del verde urbano si configurano come parti qualificate della rete ecologica poste all'interno o in prossimità delle aree urbanizzate: sono elementi di continuità tra quest'ultime e il territorio aperto; aree, elementi puntuali e lineari (diversi per carattere, destinazione, dimensione) funzionali alla costruzione e all'organizzazione di connessioni utili al riequilibrio dell'ecosistema urbano e ambientale (rispetto all'irraggiamento solare ed all'impermeabilizzazione dei suoli), con un ruolo e un valore paesaggistico irrinunciabili. Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V6 non sono considerate parti del territorio rurale. In tali aree non si applicano le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della L.R.65/2014.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema V6 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla salvaguardia e al potenziamento della rete ecologica urbana e alla creazione di spazi verdi, liberi o attrezzati, per le attività di tempo libero.

Il Regolamento Urbanistico fornisce, per alcuni ambiti del sottosistema sottoposti a previsioni particolareggiate, indicazioni e prescrizioni sulle modalità d'attuazione degli interventi e sul dimensionamento dei servizi necessari allo svolgimento delle attività previste; alcune parti ricadono invece all'interno delle aree contrassegnate dalla sigla PX e potranno essere assoggettate all'elaborazione di un progetto norma).

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" e "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata.

#### Art.113 - Ambito V6.1: Le valli verdi di Vinci capoluogo

1. L'ambito si estende lungo le due valli che delimitano ad est e ad ovest il capoluogo; la struttura delle "valli verdi" è connotata da particolari e rilevanti elementi:

- fondovalle e pendii vegetati, linee d'acqua naturali e artificiali (canalizzazioni dei mulini, scale d'acqua, muri di regimazione ecc.), terrazzamenti;

- percorsi di collegamento (discese o risalite tra valle e crinale, che generalmente ricalcano gli antichi accessi all'urbano).

Le valli verdi si configurano come un ambito paesaggistico unitario, nel quali le differenti componenti (storiche e morfologiche) dovranno trovare destinazioni ed assetti coerenti con la specifica qualità dei luoghi.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V6.1 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- a garantire la libera fruizione, con attrezzature per attività didattiche e ludiche, punti sosta, percorsi tematici e di visita ai luoghi di maggiore interesse (i cosiddetti terrazzamenti di Giotto, i mulini di Sotto); considerando la necessità di regolamentare e mantenere gli usi agricoli di pregio.

Alcune aree dell'ambito sono contrassegnate dalla sigla PX.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" e "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata.

#### Art.114 - Ambito V6.2: La cittadella dello sport di Petroio

1. L'ambito comprende le aree ubicate lungo Via Leonardo Da Vinci (strada che collega Sovigliana con Mercatale), sotto il complesso di Villa Alessandri; le attrezzature sportive presenti e la buona accessibilità (da Empoli e dal circondario) permettono di ipotizzare il potenziamento delle funzioni esistenti e una loro maggiore specializzazione.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V6.2 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- al potenziamento degli impianti con la realizzazione di nuovi campi gioco e strutture sportive.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" e "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata.

#### Art.115 - Ambito V6.3: Il parco agricolo di Spicchio-Sovigliana

1. L'ambito comprende una vasta zona posta in un contesto di transizione tra territorio aperto e aree urbanizzate, caratterizzata da aree prevalentemente coltivate. Nell'area sono presenti interessanti trame del paesaggio agricolo, connotato da insediamenti rurali di buona qualità architettonica, percorsi che si dirigono verso il fiume e la collina, pendii e porzioni di pianura alluvionale coltivati (strutturata da un sistema di drenaggio), aree umide. La struttura morfologica, le giaciture, l'orditura e il carattere specifico di questi elementi costituiscono il punto di partenza per la costruzione di un nuovo progetto di paesaggio.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V6.3 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- a realizzare un'area di "compensazione" destinata al recupero dei volumi d'acqua corrispondenti a quelli sottratti dalle volumetrie di nuovi interventi edilizi nelle aree soggette a pericolosità idraulica elevata; tale area, che si configura come un'opera di "auto-sicurezza" prevista dalla normativa vigente, sarà gestita dall'Amministrazione Comunale (calcolo e aggiornamento dei volumi d'acqua compensati), nell'ambito della strategia per gli interventi di prevenzione del rischio idraulico;

- a garantire la libera fruizione, il mantenimento degli usi agricoli di valore paesaggistico, la realizzazione di attrezzature d'uso pubblico e del nuovo "campus scolastico". Alcune aree dell'ambito sono contrassegnate dalla sigla PX.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" e "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le

attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata.

#### Art.116 - Ambito V6.4: Il parco del castello di Vitolini

1. L'ambito comprende il perimetro dell'antico borgo di Vitolini racchiuso nella cinta muraria e le aree terrazzate limitrofe; lo spazio interno alla cinta muraria si presenta in parte pavimentato, in parte occupato da un campo di calcio.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V6.4 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- al recupero e alla riqualificazione degli spazi attraverso l'eliminazione di manufatti e sistemazioni incongrue; il restauro dell'antica cinta muraria; nuove sistemazioni con prati a raso e rifacimento delle pavimentazioni con materiali adeguati.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" e "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata.

#### Art.117 - Ambito V6.5: Parchi urbani, liberi e attrezzati

1. L'ambito comprende un insieme di parchi e giardini (esistenti e di progetto) parte di un più ampio sistema di

"luoghi verdi": che assume il compito di potenziare la struttura ambientale, mettendo in relazione i grandi spazi aperti agricoli, i corridoi fluviali, gli spazi urbani.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V6.5 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- a migliorare l'ambiente urbano e la qualità dei differenti "materiali" che lo caratterizzano: strade, piazze, parchi e giardini, spazi verdi di quartiere, parcheggi alberati.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" e "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata.

#### Art.118 - Disciplina per i nuovi edifici rurali

Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti dell'art. 119 delle presenti NTA.

#### Art.118.1- Abitazioni rurali

1. Salvo specificazioni di dettaglio relative ai singoli ambiti, per le nuove abitazioni rurali ai sensi dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 le superfici fondiari minime individuate dal PTC della Provincia di Firenze,

rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali tenuto conto di quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

2. La previsione di nuove abitazioni rurali, in coerenza con quanto previsto dal comma 5 dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 relativamente alla localizzazione, ai materiali ed alle tipologie dovrà rispettare le indicazioni contenute all'art.119.1 delle presenti NTA.

3. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente per gli imprenditori agricoli professionali attraverso la presentazione di un Programma aziendale, (ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A.) e nel rispetto dell'art. 73 della L.R. 65/2014.

4. Il Programma Aziendale dovrà avere i contenuti di cui all'art. 7 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 e dovrà dimostrare quanto previsto all'art. 4 c. 3 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali agli imprenditori agricoli professionali in possesso di riconoscimento provvisorio ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola

#### Art.118.2- Manifatti aziendali

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

- a) Sono ammesse con le limitazioni previste nelle singole zone, le installazioni di manifatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni di cui all'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- b) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa l'installazione dei manifatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni di cui all'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- c) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione dei manifatti aziendali

non temporanei di cui all'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

- d) La realizzazione di annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014, ove ammessi nelle singole zone, dovrà rispettare le superfici fondiarie minime ed i criteri di calcolo, individuate dal PTC della Provincia di Firenze e quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. Tali annessi possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A.
- e) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. di cui all'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.
- f) Le previsioni dei manifatti sopradescritti, relativamente alla localizzazione, ai materiali, alle tipologie e dove non precedentemente indicato alle dimensioni, dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art.119.2 delle presenti NTA.

#### Art.118.3- Manifatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone di cui al successivo art.119 valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

- a) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manifatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.12 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- b) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manifatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.13 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

2. Le previsioni dei manifatti sopradescritti, relativamente alla localizzazione, ai materiali, alle tipologie e dove non precedentemente indicato alle dimensioni, dovranno essere

conformi alle indicazioni contenute all'art.119.3 delle presenti NTA.

#### Art.119 – Caratteristiche e tipi di intervento nel Sistema ambientale (V)

##### Art.119.1- Caratteristiche dei nuovi edifici rurali abitativi

###### 1. Dimensioni:

- a) Superficie Utile non superiore a 150 mq;
- b) Superficie Utile per Vani Accessori (bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore ai 9 mq., disimpegni), non superiore a 40 mq.
- c) Nel caso sia presente in azienda un edificio abitativo, purché non sia classificato come fabbricato di valore storico testimoniale (co, cs), i successivi edifici dovranno essere accorpati o in prossimità e non potranno superare i 150 mq di Superficie Utile
- d) Altezza massima del fronte (HF): ml.6.50
- e) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione
- f) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq. 2.000
- g) E' ammessa la realizzazione di porticati al piano terra nella misura massima del 30% della superficie coperta del fabbricato.
- h) Superficie permeabile: minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato

###### 2. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione in aree sprovvisti di fabbricati:

- a) I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti
- b) Le finiture esterne dovranno avere le caratteristiche indicate e prescritte all'art.57 del Capo IV "Interventi sugli elementi di finitura degli edifici in muratura"

c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello .

d) La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 30%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio

f) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, o in PVC effetto legno, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali, portelloni a doghe.

g) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l' introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

h) I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nei pressi della viabilità pubblica esistente, qualora ciò non sia possibile per la particolare disposizione della proprietà, la localizzazione deve avvenire nei pressi della viabilità interpodereale esistente, limitando la realizzazione di nuovi tracciati viari;

i) Non è consentita:

-la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura

-l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

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

a) la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti, la localizzazione dei nuovi edifici deve essere in prossimità dei fabbricati esistenti e comunque nella misura massima di 40 ml dagli stessi;

b) gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dovranno essere

coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del resede, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);

c) le caratteristiche costruttive dei nuovi fabbricati o ampliamenti, dovranno rispettare quanto prescritto ai commi precedenti.

4. Talifabbricati, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti ambiti:

-Ambito V2.4 : Aree di crinale

#### Art.119.2- Caratteristiche dei nuovi manufatti aziendali

##### Art.119.2.1- Caratteristiche degli annessi di cui all'art. 118.2 comma 1 lettera a) delle presenti norme (manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni):

1. I manufatti aziendali temporanei di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per un periodo non superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

3. La localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata

l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni o manufatti di altra proprietà, la distanza è ridotta a 5 ml. dagli altri manufatti all'interno dell'azienda.
- metri 5 dal confine di proprietà oppure sul confine a condizione che venga stipulato una convenzione per atto pubblico o per scrittura privata autenticata come previsto all'art.28.
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.
- Possono essere realizzate in aderenza ad altri fabbricati esistenti esclusi gli edifici di valore storico testimoniale (co, cs).

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 4 e 5 dell'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. Tali manufatti, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti ambiti:

- Ambito V2.1: Aree collinari terrazzate  
In tale ambito l'altezza massima dei manufatti e delle serre non può superare i 3 ml. ed i materiali e i loro colori dovranno essere compatibili con il contesto paesaggistico
- Ambito V2.2: Aree collinari terrazzate parcellizzate  
In tale ambito l'altezza massima dei manufatti e delle serre non può superare i 3 ml. ed i materiali e i loro colori dovranno essere compatibili con il contesto paesaggistico
- Ambito V2.3: Aree pedecollinari composite
- Ambito V2.4: Aree di crinale
- Ambito V2.6: Aree di pendio e di fondovalle
- Ambito V2.7: Aree agricole speciali
- Ambito V2.8: Aree agricole con centri turistico-ricettivi
- Ambito V4.1: Corridoio torrente Vinci
- Ambito V4.2: Corridoio torrente Streda
- Ambito V4.3: Corridoio rio di S. Ansano
- Ambito V4.4: Corridoio rio dei Morticini



- Ambito V4.5: Corridoio fiume Arno

Art.119.2.2 - Caratteristiche degli annessi di cui all'art. 118.2 comma 1 lettera b) delle presenti norme (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)

1.I manufatti aziendali di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per periodi superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2.L'altezza massima non dovrà essere superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel forte limitazioni –schermature-altezze viene considerata solo l'altezza del culmine;

3.la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni o manufatti di altra proprietà, la distanza è ridotta a 5 ml. dagli altri manufatti all'interno dell'azienda.
- metri 5 dal confine di proprietà oppure sul confine a condizione che venga stipulato una convenzione per atto pubblico o per scrittura privata autenticata come previsto all'art.28.
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.
- Possono essere realizzate in aderenza ad altri fabbricati esistenti esclusi gli edifici di valore storico testimoniale (co, cs).

4. L'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai

commi 3, 4 e 5 dell'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti ambiti:

- Ambito V2.3: Aree pedecollinari composite
- Ambito V2.4: Aree di crinale
- Ambito V2.6: Aree di pendio e di fondovalle
- Ambito V2.7: Aree agricole speciali
- Ambito V4.1: Corridoio torrente Vinci
- Ambito V4.2: Corridoio torrente Streda
- Ambito V4.3: Corridoio rio di S. Ansano
- Ambito V4.4: Corridoio rio dei Morticini

Art.119.2.3 - Caratteristiche degli annessi di cui all'art.118.2 comma 1 lettera c) delle presenti norme (manufatti aziendali non temporanei)

1. I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 119.2.1 e 119.2.2, possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli con interventi di trasformazione permanente del suolo riferibili alle seguenti fattispecie:

- a) Silos e serbatoi;
- b) tettoie;
- c) concimaie, basamenti o platee;
- d) strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- e) volumi tecnici ed altri impianti;
- f) manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
- g) vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- h) vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;

- i) strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

2. I silos, serbatoi e i contenitori in acciaio inox per vino, olio o altri alimenti, quando strettamente collegati alla conduzione aziendale, in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive e in assenza di spazi disponibili all'interno di edifici e annessi con destinazione d'uso agricola, dovranno essere installati all'esterno negli spazi di pertinenza dell'azienda, con esclusione delle aree di valore storico considerate invariabili strutturali (siglate cv o incluse entro il perimetro di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuate attraverso appositi "simboli").

La localizzazione dei contenitori dovrà tenere conto delle condizioni di visibilità nel paesaggio, con particolare riferimento alle possibili interferenze con i "coni" visivi e panoramici, con le aree agricole e i crinali di particolare pregio paesistico-ambientale, e dovranno essere collocati di norma in prossimità dei prospetti secondari degli edifici.

A tal fine dovranno essere realizzate:

- fasce verdi di ambientazione e mitigazione dell'impatto visivo con specie vegetali autoctone;
- "pareti verdi" montate sul perimetro, da realizzare mediante installazione di supporti con apposite griglie (plastiche o metalliche) destinate a ricoprire la struttura con vegetazione rampicante.
- In ogni caso, la compatibilità e le condizioni di visibilità nell'inserimento degli impianti nel paesaggio, così come la dimostrazione dell'effettiva necessità di installazione dei contenitori all'esterno, dovranno essere appositamente valutate e documentate negli elaborati di progetto.

Oltre ai criteri generali sopradescritti valgono le seguenti prescrizioni:

-  $H_{max} \leq 6,5$  m.;

-metri 10 da tutte le abitazioni

-metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore

- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

-numero massimo di contenitori installabili all'esterno = 6.

3. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 2 e 3 dell'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

4. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti ambiti, salvo quanto eventualmente previsto da specifici Progetti norma:

- Ambito V2.1: Aree collinari terrazzate  
In tale ambito sono da escludere i seguenti interventi:
  - a) Silos e serbatoi;
- Ambito V2.2: Aree collinari terrazzate parcellizzate  
In tale ambito sono da escludere i seguenti interventi:
  - a) Silos e serbatoi;
- Ambito V2.3: Aree pedecollinari composite
- Ambito V2.4: Aree di crinale  
In tale ambito sono da escludere i seguenti interventi:
  - a) Silos e serbatoi;
- Ambito V2.6: Aree di pendio e difondovalle
- Ambito V2.8: Aree agricole con centri turistico-ricettivi
- Ambito V4.1: Corridoio torrente Vincio
- Ambito V4.2: Corridoio torrente Streda
- Ambito V4.3: Corridoio rio di S. Ansano

Art.119.2.4 - Caratteristiche degli annessi di cui all'art.118.2 comma 1 lettera d) delle

presenti norme (annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)

1. Tali annessi, che possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A., dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

Dimensioni:

- Le superfici fondiari minime e i criteri di calcolo, individuate dal PTC, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.

Altezza massima del fronte (HF), salvo specifiche indicazioni di zona: ml. 7.00

2. la localizzazione deve garantire la minima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni;
- metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.
- Possono essere realizzate in aderenza ad altri fabbricati esclusi gli edifici di valore storico testimoniale (co, cs).

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.

- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e

introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

- tetto, da realizzare preferibilmente a due falde (capanna), con elementi in laterizio e pendenza  $\leq$  al 30% o con copertura "a verde" piana o con pendenza  $\leq$  al 10%;
- non interferire fisicamente e percettivamente con aree di valore paesaggistico e ambientale e con insediamenti, complessi edilizi ed edifici di valore storico culturale;
- ridurre al minimo sbancamenti e movimenti di terra ed evitare abbattimento di alberi, siepi, muri di contenimento ed altri elementi che caratterizzano in modo significativo il paesaggio rurale

4. Tali fabbricati sono realizzabili esclusivamente nei seguenti ambiti:

- Ambito V2.1: Aree collinariterrazzate  
In tale ambito gli interventi sono da realizzare con le seguenti modalità:  
La realizzazione di nuovi annessi agricoli è ammessa fino ad un massimo di 300 mc., previa approvazione del programma aziendale; fino ad un massimo di 600 mc., dei quali almeno il 50% interrati, per le aziende agricole con superficie in produzione superiore ai 20 ha (compresi nello stesso ambito V2.1)
- Ambito V2.3: Aree pedecollinari composite
- Ambito V2.4: Aree di crinale
- Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia
- Ambito V2.6: Aree di pendio e difondovalle

Art.119.2.5 - Caratteristiche degli annessi di cui all'art.118.2 comma 1 lettera e) delle presenti norme (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)

1.Gli annessi agricoli di cui all'art. 6 commi 2 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 dovranno essere realizzati con le seguenti modalità e prevedere un atto d'obbligo che non consenta il frazionamento volto alla realizzazione di ulteriori annessi e l'alienazione degli stessi separatamente dal fondo su cui insistono:

Dimensioni:

Per superficie fondiaria superiore a 10.000 mq. è ammessa una SE massima di 200 mq,

Pe superficie fondiaria inferiore a 10.000 mq. e superiore a 5.000 mq. è ammessa una SE massima di 100 mq.

Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.
- tetto, da realizzare preferibilmente a due falde (capanna), con elementi in laterizio e pendenza  $\leq$  al 30% o con copertura "a verde" piana o con pendenza  $\leq$  al 10%,
- non interferire fisicamente e percettivamente con aree di valore paesaggistico e ambientale e

con insediamenti, complessi edilizi ed edifici di valore storico culturale;

- ridurre al minimo sbancamenti e movimenti di terra ed evitare abbattimento di alberi, siepi, muri di contenimento ed altri elementi che caratterizzano in modo significativo il paesaggio rurale

2.l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui al comma 6 dell'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

3. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti ambiti:

- Ambito V2.1: Aree collinari terrazzate  
La realizzazione di nuovi annessi agricoli è ammessa fino ad un massimo di 300 mc.,
- Ambito V2.3: Aree pedecollinari composite
- Ambito V2.4: Aree di crinale
- Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia
- Ambito V2.6: Aree di pendio e di fondovalle

Art.119.3- Caratteristiche dei nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1.I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Art.119.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.118.3 comma 1 lettera a) delle presenti norme (manufatti per l'attività agricola amatoriale)

1. Per proprietà fondiariae con superficie minima di mq. 1.000 e massima di mq. 10.000, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto – oliveto o coltivazioni specializzate di pregio le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 15 mq di SEe potranno essere realizzati esclusivamente con le caratteristiche di cui al successivo comma 6

2. Per proprietà fondiariae, con le stesse caratteristiche e pratiche colturali di cui sopra, di superficie superiore a mq. 10.000, gli annessi potranno raggiungere dimensione massima di 20 mq di SE

3.E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti. Gli interventi del presente articolo non sono realizzabili, qualora per eventuali annessi o altri fabbricati esistenti nell'unità poderale, siano stati effettuati gli interventi di cui all'art.84.5

4. Per proprietà fondiariae, con le stesse caratteristiche e pratiche colturali di cui sopra, di superficie superiore a mq. 10.000 è ammessa inoltre la realizzazione di una tettoia per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti. Tale tettoia, aperta su tre lati, non potrà superare la superficie coperta di 25 mq. e altezza in gronda di 2,70 ml.. La copertura deve essere con tipologia a capanna o unica falda, con inclinazione massima delle falde del 30%.

5. Per i manufatti del presente articolo, non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo;

6.Tali manufatti se realizzati tramite presentazione di SCIA allo sportello unico del Comune, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno o con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;

7.Tali manufatti potranno anche essere eseguiti con le seguenti caratteristiche, e in tal caso la loro realizzazione è soggetta a permesso di costruire:

- i paramenti esterni in muratura ed intonacati.
- la tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
- La copertura con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 30%, mentre il manto in coppi e tegoli in cotto alla toscana. Sono ammesse coperture piane esclusivamente con tipologia "tetto verde".Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura avranno disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane
- gli infissi di naturale o verniciato
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.
- E' consentita la realizzazione di manufatti parzialmente interrati, purché inseriti nell'andamento morfologico del terreno e per una parte interrata non superiore a 50 cm.,
- La localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e

deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

8. Gli interventi di cui ai precedenti commi 6 e 7 sono subordinati alla stipula di un atto d'obbligo, che preveda l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso a rimessa agricola con valenza ventennale.

9. In entrambi i casi di cui ai precedenti commi 6 e 7, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima del fronte (HF) mt. 2.40

10. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

11. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti ambiti:

- Ambito V2.1: Aree collinari terrazzate

In tale ambito gli interventi sono da realizzare con le seguenti modalità:

i nuovi manufatti per l'agricoltura amatoriale potranno essere realizzati esclusivamente con le caratteristiche di cui al precedente comma 6 e preferibilmente a ridosso o incassati nei terrazzamenti.

- Ambito V2.2: Aree collinari terrazzate parcellizzate

In tale ambito gli interventi sono da realizzare con le seguenti modalità:

i nuovi manufatti per l'agricoltura amatoriale potranno essere realizzati esclusivamente con le caratteristiche di cui al precedente comma 6 e preferibilmente a ridosso o incassati nei terrazzamenti.

- Ambito V2.3: Aree pedecollinari composite
- Ambito V2.4: Aree di crinale

- Ambito V2.6: Aree di pendio e difondovalle
- Sottosistema V3: Aree periurbane di transizione
- Ambito V4.1: Corridoio torrente Vincio
- Ambito V4.2: Corridoio torrente Streda
- Ambito V4.3: Corridoio rio di S. Ansano
- Ambito V4.4: Corridoio rio dei Morticini

Art.119.3.2 Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.118.3 comma 1 lettera b) delle presenti norme (manufatti per il ricovero di animali domestici)

1. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto

siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie

Al fine di garantire la salute ed il benessere degli animali domestici da parte dei rispettivi responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR 4 agosto 2011, n. 38/R. Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.

le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

metri 10 da abitazioni;

metri 10 dal confine;

le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada

2. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo

annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali

3. Gli annessi per il ricovero dei cavalli, non connessi alle esigenze di aziende agricole che esercitano attività

di maneggio o allevamento, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e, qualora non configurino attività economiche di tipo escursionistico, sono ammesse con le limitazioni di cui ai successivi commi.

4. Gli annessi per il ricovero cavalli possono essere composti da un unico box o da massimo due box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi, mentre non possono essere comunque posizionati a meno di 15 metri dall'abitazione del richiedente.

5. Per poter realizzare tali annessi occorrono almeno 3.000 mq di superficie agricola totale (coltivata o boscata) a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi equini. Tale area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di due capi, i due box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di due box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto.

6. Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate con le seguenti modalità:

- ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 15 mq (mq 7,50 a box) dei quali almeno 9 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale.

- la pavimentazione della parte chiusa di 9 mq dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia di 6 mq dovrà essere lasciata in terra battuta.

10. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo

#### Art.120– Terrazzamenti

1. I terrazzamenti realizzati con tecniche e materiali tradizionali dovranno essere conservati in quanto elementi costitutivi del paesaggio di Vinci: gli interventi sui terrazzamenti esistenti dovranno essere finalizzati a mantenere la loro piena efficienza mediante opportune opere di ripristino di parti lesionate e di manutenzione degli elementi caratterizzanti (muri a secco e scale in pietra, sistemi di drenaggio delle acque superficiali).

2. Per la conservazione dei terrazzamenti è fondamentale monitorare e prevenire il degrado dei muri a secco, garantendone il corretto funzionamento e limitandone il deterioramento con una serie di operazioni di manutenzione periodica:

- ripulitura delle "scoline" per la raccolta delle acque;
- manutenzione ed eventuale ricostruzione del coronamento (come intervento preventivo per contenere il degrado della sottostante struttura muraria);
- ritassellatura periodica delle parti di muratura che presentano principi di degrado con materiali locali;
- rimozione della vegetazione cresciuta negli interstizi dei muri, evitando di rimuovere i cespugli di notevole dimensione con apparato radicale diffuso, per evitare danneggiamenti alla struttura muraria (in questi casi è preferibile procedere ad una semplice potatura);
- sfalcio periodico del manto erboso, con particolare attenzione per le specie arboree infestanti.

3. Nei casi in cui si evidenzino scivolamenti al piede della struttura, spancamenti, crolli totali o parziali, si potrà procedere al ripristino delle murature degradate attraverso la ricostruzione, utilizzando materiali e tecniche costruttive tradizionali, secondo le seguenti indicazioni:

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

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

4. Per i terrazzamenti in pietra crollati, abbandonati o soggetti a forte degrado sono consentiti eccezionalmente e per ragioni di sicurezza (onde evitare ulteriori crolli e l'estendersi delle deformazioni della geometria originaria ad altre parti)

interventi di recupero anche con tecniche di ingegneria naturalistica o attraverso la costruzione di muri di contenimento da rivestire con lo stesso tipo di pietra (selezionata per forma e dimensione dal materiale di recupero o integrata con materiale locale avente caratteristiche simili), ponendo comunque grande attenzione al drenaggio delle acque e alla ricostruzione della parte a vista, che non deve contenere pietrame annegato nel conglomerato cementizio, né presentare spazi chiusi tra i corsi (come fosse un muro a secco), in modo da mantenere l'omogeneità dell'insieme e consentire una "lettura" unitaria del manufatto.

#### Art. 121 – Piscine e campi da tennis

1. Gli interventi di trasformazione del suolo per realizzare piscine e campi da tennis scoperti ad uso privato sono consentiti a condizione che gli interventi:

- nel caso ricadano nelle aree di valore storico considerate invariabili strutturali (siglate cv o incluse entro il perimetro di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuate attraverso appositi "simboli") vengano realizzati valutando la compatibilità con lo stato dei luoghi, nel rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente e preferibilmente interrati.

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni: nel caso di terreni in pendenza, i movimenti di terra necessari alla sistemazione devono essere al massimo dell'ordine di 1 m. in più o in meno rispetto al piano di campagna rilevato prima dell'intervento (pendenza certificata dal rilievo quotato, da allegare al progetto e dimostrazione che scavo o riporto non presentino altezza superiore a 1 m.);

- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, viabilità campestre, rete drenante superficiale);

- non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;



- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- vengano realizzati nell'ambito del resede e comunque alla minor distanza possibile dagli edifici esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

2. Le piscine e i campi da tennis devono essere realizzate nelle aree di pertinenza degli edifici oppure in un'area interna al cerchio con raggio di 50 ml misurato dal perimetro esterno a terra del fabbricato principale al netto di elementi aggettanti all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica (anche in presenza di uno specifico trattamento vegetale o artificiale).

3. I campi da tennis possono essere realizzate solo nelle aree di pertinenza degli edifici o all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica (anche in presenza di uno specifico trattamento vegetale o artificiale).

4. E' ammessa la realizzazione di manufatti interrati su tre lati da adibire a locali tecnici e rimessa della superficie utile (SU) massima di 100 mq ed altezza interna non superiore a 2.4 ml.

5. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:

- da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
- dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
- da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

Il Regolamento Edilizio detta specifiche disposizioni per la

realizzazione delle opere di cui al presente articolo.

56. Le indicazioni e le prescrizioni per gli interventi di cui al presente articolo valgono (per assimilazione) anche per le aree ricadenti negli altri sistemi.

## Titolo V – Sistema della residenza (R)

### Art.122 - Generalità

1. Fanno parte del "Sistema della Residenza" l'insieme dei "luoghi dell'abitare": tessuti storici, parti consolidate o di recente formazione in connessione con le attrezzature di servizio, le aree commerciali e quelle destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport; insediamenti rurali, nuclei collinari e piccoli aggregati di fondovalle.

Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" vengono individuati i quattro Sottosistemi per i quali il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico hanno previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi.

2. Il sistema della residenza (R) si articola nei seguenti sottosistemi:

Sottosistema R1: "Città storica"

Sottosistema R2: "Città in aggiunta"

Sottosistema R3: "Città degli interventi unitari"

Sottosistema R4: "Nuclei rurali"

### Art.123 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi

1. Il Sistema della residenza è caratterizzato dall'uso principale "Residenza" compresi gli esercizi commerciali di vicinato e le strade funzionali al sistema: la caratterizzazione funzionale del Sistema è garantita dalla presenza di questo uso principale con le percentuali ammesse tra gli usi

caratterizzanti e quelli ammessi o previsti definiti per ogni sottosistema dal Regolamento Urbanistico.

2. Sono escluse le “Attività industriali e artigianali” (manifatture o fabbriche) che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti, inserite nel Testo unico delle leggi sanitarie (RD n.1265 del 27/07/1934) e comprese negli elenchi di cui al DM del 05/09/1994, fatto salvo quanto previsto dalle stesse normative di riferimento. Sono altresì escluse le “Attività agricole” e funzioni connesse, ad eccezione di quelle finalizzate all’agriturismo, per il quale resta in vigore quanto previsto dalle normative regionali in materia e fatta salva la possibilità di mantenere eventuali sedi di aziende agricole esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale.

3. Nel Sistema della residenza sono altresì previsti: "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico", "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico", "Attività terziarie".

4. Degli usi previsti al comma 3 del presente articolo sono esclusi: motel; stazioni di servizio, distribuzione e deposito; carburante nelle aree destinate a standard; servizi cimiteriali; ospedali; palazzi dello sport; stazioni dei trasporti, impianti di gestione dei rifiuti urbani.

5. Gli usi non espressamente citati sono da considerarsi ammessi.

## Art.124 – Regole per gli usi

1. Il rapporto percentuale tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi per ciascun Sottosistema viene stabilito come segue:

- R1 “Città storica”: la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell’uso principale “Residenza” compresi gli esercizi commerciali di vicinato in

misura  $\geq$  al 55% del totale della superficie edificabile (SE) e del volume edificabile (VE).

Sono altresì esclusi: campeggi, stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante, impianti tecnici per il trattamento, la produzione e trasformazione di acqua, energia elettrica e gas, fatto salvo quanto strettamente necessario a garantire il servizio di distribuzione previsto dalle normative di riferimento; tutte le “Attività industriali e artigianali”.

- R2 “Città in aggiunta”: la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell’uso principale “Residenza” compresi gli esercizi commerciali di vicinato in misura  $\geq$  al 75 % del totale della superficie edificabile (SE) e del volume edificabile (VE).

Sono altresì esclusi: campeggi, impianti tecnici per il trattamento, la produzione e trasformazione di acqua, energia elettrica e gas, fatto salvo quanto strettamente necessario a garantire il servizio di distribuzione previsto dalle normative di riferimento.

- R3 “Città degli interventi unitari”: la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell’uso principale “Residenza” compresi gli esercizi commerciali di vicinato in misura  $\geq$  al 80 % del totale della superficie edificabile (SE).

Sono altresì esclusi: campeggi, impianti tecnici per il trattamento, la produzione e trasformazione di acqua, energia elettrica e gas, fatto salvo quanto strettamente necessario a garantire il servizio di distribuzione previsto dalle normative di riferimento; tutte le “Attività industriali e artigianali”.

- R4 “Nuclei rurali”: la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell’uso principale “Residenza”, “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico”, Pubblici esercizi e Attrezzature ricettive extra alberghiere comprese le attività agrituristiche, in misura  $\geq$  al 60% della superficie edificabile (SE) e del volume edificabile (VE). Seppure escluse le “Attività agricole”, sono ammessi depositi per prodotti agricoli e ricoveri per animali da cortile. Sono altresì esclusi: stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante, medie strutture di vendita, complessi direzionali, attrezzature ricettive (con l’esclusione di quelle extra alberghiere).

2. Gli interventi di adeguamento e trasformazione, oltre quelli che modificano il suolo calpestabile, ad esclusione di quelli nel sottosistema R1, dovranno garantire una superficie permeabile  $\geq$  al 25% della superficie fondiaria.

3. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" possono essere individuati come principali anche altri usi, comunque tra quelli ammessi nel sottosistema di appartenenza, da attribuire a specifiche aree o edifici: Tc, Tr, Tu, Sa, Sh; in questi casi, la caratterizzazione funzionale individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della superficie edificabile (SE).

4. E' consentito mantenere percentuali differenti degli usi previsti e ammessi nel sottosistema, qualora risultino già presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Il rapporto percentuale tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi per ciascun sottosistema dovrà essere comunque garantito in caso di interventi di Ampliamento (Am) e Sostituzione edilizia (Se).

5. Le percentuali stabilite al precedente comma 1 possono essere raggiunte sia con un unico intervento che con più interventi successivi.

6. L'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi é costituita dall'area investita dall'intervento proposto. Nelle zone ricadenti nelle "Aree a pericolosità idraulica molto elevata P.I.4." e nelle "Aree a pericolosità idraulica elevata P.I.3." la superficie del piano terra è esclusa dal calcolo della Sul al fine della determinazione delle percentuali stabiliti tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi.

7. Le attività commerciali, i servizi e le attrezzature d'uso pubblico dovranno essere ubicati preferibilmente al piano terra degli edifici.

8. Uffici e studi professionali, dovranno essere localizzati preferibilmente ai piani superiori degli edifici.

9. Le strade comprese all'interno del Sistema della residenza, ad esclusione di quelle appartenenti al Sistema della Mobilità, sono individuate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" con la sigla (Ms). Fanno eccezione quelle individuate con la sigla (R1) del sottosistema "Città storica" e (R4) del sottosistema "Nuclei rurali", le cui caratteristiche sono assimilabili alle "Strade e spazi tutelati" dell'ambito M6 e dunque soggette alle prescrizioni di cui all'art.139 delle presenti norme.

10. Per i fabbricati esistenti posti nel Sistema della Residenza (R) destinati a Servizi sociali e ricreativi (Sr), per le esigenze connesse alla attività in essi svolta, è ammesso, a condizioni che non venga variato l'uso, un ampliamento "una tantum" pari a 100 mq di SE;

11. Per i fabbricati esistenti siglati (ma) con destinazione residenziale, posti nei Sottosistemi R1 e R2, sono ammessi ampliamenti una tantum del corpo di fabbrica principale, delle singole unità abitative preesistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi:

- per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della superficie edificabile di 40 mq o di volume edificabile di 108 mc.;

- per alloggi con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della superficie edificabile di 30 mq o di volume edificabile di 81 mc.;

- per alloggi con superficie utile compresa fra 120 mq e 140 mq aumento della superficie edificabile di 20 mq o di volume edificabile di 54 mc..

Tali ampliamenti una tantum, quando proposti in fabbricati condominiali composti da un numero di unità immobiliari superiori a 5, dovranno essere necessariamente compresi all'interno di un progetto unitario esteso all'intero immobile in modo da salvaguardare l'aspetto complessivo dell'edificio.

Gli ampliamenti in oggetto non sono cumulabili con le fattispecie previste all'art.41 comma 8.

12.Per i fabbricati esistenti siglati (ma) con destinazione residenziale, posti nel Sottosistema R3, sono ammessi ampliamenti una tantum del 20% superficie edificata da destinare a porticato o loggiato, comprensivi della porzione non rientrante nella definizione di superficie edificabile.

13.Per i locali di somministrazione di alimenti e vivande e per i laboratori artigianali di cui al comma 2 dell'art.1 dell'Allegato A del REC è ammessa la realizzazione di dehors su suolo privato nella superficie complessiva non superiore alla superficie esistente già destinata alla somministrazione. Per le caratteristiche, ubicazione e dimensioni si rimanda all'Allegato A del REC, salvo in caso di realizzazione del dehors sul confine di proprietà nel qual caso dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.28 comma 2.

## Titolo VI – Sistema dei luoghi centrali (L)

### Art.125 - Generalità

1. Fanno parte del “Sistema dei luoghi centrali” della città i luoghi di concentrazione di attività amministrative, commerciali, di servizio, della cultura e del culto, dello spettacolo e del tempo libero, aventi la comune caratteristica di attrarre flussi di persone e di assumere spesso un valore simbolico per la collettività.

Nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento” vengono individuati i tre Sottosistemi per i quali il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico hanno previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi.

2. Il sistema dei luoghi centrali (L) si articola nei seguenti sottosistemi:

Sottosistema L1: "Centri civici"

Sottosistema L2: "Attrezzature urbane e territoriali"

Sottosistema L3: "Attrezzature turistiche"

3.Per i fabbricati esistenti posti nel Sistema dei luoghi centrali (L) destinati a Servizi sociali e ricreativi (Sr), per le esigenze connesse alla attività in essi svolta, è ammesso, a condizioni che non venga variato l'uso, un ampliamento “una tantum” pari a 250 mq di SE;

### Art.126 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi

1. Il Sistema dei luoghi centrali è caratterizzato dagli usi principali "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico", "Attività terziarie" e le strade funzionali al sistema: la caratterizzazione funzionale del Sistema è garantita dalla presenza di questi usi principali con le percentuali ammesse tra gli usi caratterizzanti e quelli ammessi o previsti definiti per ogni sottosistema dal Regolamento Urbanistico.

2. Sono escluse le “Attività industriali e artigianali” comprese nell'elenco delle industrie insalubri del DM del 5/09/1994.

3. Nel Sistema dei luoghi centrali sono altresì previsti: "Residenza", "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico".

4. Degli usi previsti al comma 1 del presente articolo sono esclusi: stazioni dei trasporti, impianti di gestione dei rifiuti urbani, servizi della protezione civile, stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti (solo nelle aree destinate a standard); le grandi strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

Le strutture ricettive alberghiere e le RTA (come definite nella L.R.86 del 20/12/2016e successive integrazioni) devono essere sottoposte alla stipula di una convenzione che preveda per un periodo non inferiore a venti anni il mantenimento

della destinazione d'uso turistico ricettiva e la garanzia che l'esercizio resti unitario dal punto di vista gestionale.

5. Gli usi non espressamente citati sono da considerarsi ammessi.

#### Art.127– Regole per gli usi

1. Il rapporto percentuale tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi per ciascun Sottosistema viene stabilito come segue:

- L1 "Centri civici": la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" e "Attività terziarie" in misura  $\geq$  al 50% del totale della superficie utile lorda (Sul).

Sono altresì escluse: le "Attività agricole" e le "Attività industriali e artigianali"; impianti tecnici per il trattamento, la produzione e trasformazione di acqua, energia elettrica e gas, fatto salvo quanto strettamente necessario a garantire il servizio di distribuzione previsto dalle normative di riferimento; stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante.

- L2 "Attrezzature urbane e territoriali": la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" e "Attività terziarie" in misura  $\geq$  al 75% del totale della superficie utile lorda (Sul).

Sono altresì escluse: le "Attività agricole".

- L3 "Attrezzature turistiche": la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico", Attrezzature ricettive e pubblici esercizi, Centri di ricerca, Attività agrituristiche ed extra alberghiere, in misura  $\geq$  al 60% del totale della superficie utile lorda (Sul).

Sono altresì escluse: le "Attività industriali e artigianali"; medie strutture di vendita, motel, impianti tecnici per il trattamento, la produzione e trasformazione di acqua, energia

elettrica e gas, fatto salvo quanto strettamente necessario a garantire il servizio di distribuzione previsto dalle normative di riferimento; stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante.

2. Gli interventi di adeguamento e trasformazione, oltre quelli che modificano il suolo calpestabile, ad esclusione di quelli nel sottosistema L1, dovranno garantire una superficie permeabile  $\geq$  al 25% della superficie fondiaria.

3. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" possono essere individuati come principali anche altri usi, comunque tra quelli ammessi nel sottosistema di appartenenza, da attribuire a specifiche aree o edifici: Re; in questi casi, la caratterizzazione funzionale individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della superficie utile lorda (Sul).

4. E' consentito mantenere percentuali differenti degli usi previsti e ammessi nel sottosistema, qualora risultino già presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Il rapporto percentuale tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi per ciascun Sottosistema potrà essere derogato in caso di interventi di Ampliamento (Am) e Sostituzione edilizia (Se).

5. Le percentuali stabilite al precedente comma 1 possono essere raggiunte sia con un unico intervento che con più interventi successivi.

6. L'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi é costituita dall'area investita dall'intervento proposto.

7. Le attività commerciali, i servizi e le attrezzature d'uso pubblico dovranno essere ubicati preferibilmente al piano terra degli edifici.

8. Uffici e studi professionali, dovranno essere localizzati preferibilmente ai piani superiori degli edifici.

9. Le strade comprese all'interno del Sistema dei luoghi centrali, ad esclusione di quelle appartenenti al Sistema della Mobilità, sono individuate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" con la sigla (Ms). Fanno eccezione quelle individuate con la sigla (L1) del sottosistema "Centri civici", le cui caratteristiche sono assimilabili alle "Strade e spazi tutelati" dell'ambito M6 e dunque soggette alle prescrizioni di cui all'art.139 delle presenti NTA.

10. Per i locali di somministrazione di alimenti e vivande e per i laboratori artigianali di cui al comma 2 dell'art.1 dell'Allegato A del REC è ammessa la realizzazione di dehors su suolo privato nella superficie complessiva non superiore alla superficie esistente già destinata alla somministrazione. Per le caratteristiche, ubicazione e dimensioni si rimanda all'Allegato A del REC, salvo in caso di realizzazione del dehors sul confine di proprietà nel qual caso dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.28 comma 2.

## Titolo VII – Sistema della produzione (P)

### Art.128 - Generalità

1. Fanno parte del "Sistema della produzione" le aree industriali della città caratterizzate da capannoni e da un'edilizia costituita in genere da edifici di piccole o medie dimensioni, con un tessuto dove è presente una certa mescolanza di attività produttive, spazi e infrastrutture connesse.

Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" vengono individuati i due Sottosistemi per i quali il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico hanno previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi.

2. Il sistema della produzione (P) si articola nei seguenti sottosistemi:

Sottosistema P1: "Caposaldi della produzione "

Sottosistema P2: "Aree industriali e artigianali "

Sottosistema P3: "Area produttiva speciale Oleificio Montalbano"

### Art.129 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi

1. Il sistema della produzione è caratterizzato dall'uso principale "Attività industriali e artigianali", Attività commerciali all'ingrosso e depositi (Tg) e le strade funzionali al sistema: la caratterizzazione funzionale del Sistema è garantita dalla presenza di questi usi principali con le percentuali ammesse tra gli usi caratterizzanti e quelli ammessi o previsti definiti per ogni sottosistema dal Regolamento Urbanistico.

2. Sono escluse le "Attività agricole" e funzioni connesse; alberghi, motel, ostelli e campeggi; stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante nelle aree destinate a standard.

3. Nel Sistema della produzione sono altresì previsti "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico", "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico", "Residenza," "Attività terziarie".

4. Gli usi non espressamente citati sono da considerare ammessi.

### Art.130– Regole per gli usi

1. Il rapporto percentuale tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi per ciascun Sottosistema viene stabilito come segue:

- P1 "Caposaldi della produzione": la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso

principale "Attività industriali" in misura  $\geq$  al 80% del totale della superficie edificabile (SE);

- P2 "Aree industriali e artigianali": la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Attività industriali e artigianali" in misura  $\geq$  al 55% del totale della superficie edificabile (SE)

2. Gli interventi di adeguamento e trasformazione, oltre quelli che modificano il suolo calpestabile, dovranno garantire una superficie permeabile  $\geq$  al 25% della superficie fondiaria.

3. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" possono essere individuati come principali anche altri usi, comunque tra quelli ammessi nel sottosistema di appartenenza, da attribuire a specifiche aree o edifici: Re, Tc, Tr, Tu; in questi casi, la caratterizzazione funzionale individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della superficie edificabile (SE).

4. E' consentito mantenere percentuali differenti degli usi previsti e ammessi nel sottosistema, qualora risultino già presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Il rapporto percentuale tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi per ciascun Sottosistema dovrà essere comunque garantito in caso di interventi di Ampliamento (Am) e Sostituzione edilizia (Se).

5. Le percentuali stabilite al precedente comma 1 possono essere raggiunte sia con un unico intervento che con più interventi successivi.

6. L'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi è costituita dall'area investita dall'intervento proposto.

7. In presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive è consentita la costruzione di impianti tecnologici speciali (indispensabili per una particolare produzione aziendale) con un'altezza maggiore; in questi casi, l'Hmax di norma non dovrà essere superiore a 15 m.

8. La Superficie coperta (Sc) degli edifici (esistenti o previsti) nelle aree appartenenti al sistema della produzione può essere incrementata del 10% fino ad un max di 200 mq. per la realizzazione di strutture accessorie destinate esclusivamente a facilitare le operazioni di carico e scarico e/o la protezione di materie prime, a condizione che:

- si configurino come elementi estensibili (copertura retrattili in tessuto o materiali idonei);

- siano comunque rispettate le altezze massime previste nel sottosistema.

Qualora non sia possibile realizzare queste strutture a sbalzo dagli edifici esistenti è permesso realizzare appositi sostegni.

9. Le strade comprese all'interno del Sistema della produzione, ad esclusione di quelle appartenenti al Sistema della Mobilità, sono individuate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" con la sigla (Ms).

10. Negli interventi di recupero e riqualificazione di aree produttive dismesse devono essere preliminarmente eseguite idonee verifiche ambientali: per accertare l'integrità del sito o il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi; per valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali, nonché di quanto disposto dal "Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati" per la parte relativa alla bonifica dei siti inquinati.

11. Gli insediamenti per la produzione dovranno essere progettati secondo elevati standard di sostenibilità ambientale ed energetica, che applichino la disciplina toscana sulle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

12. I perimetri delle "fasce di sicurezza" previste per gli insediamenti industriali definiti ai sensi del D.lgs 334/99 come "Stabilimenti a rischio di incidente rilevante" sono individuati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"; eventuali adeguamenti a disposizioni statali o regionali in materia di sicurezza sono effettuati

dall'Amministrazione Comunale senza che ciò costituisca variante al R.U.

13) Per i locali di somministrazione di alimenti e vivande e per i laboratori artigianali di cui al comma 2 dell'art.1 dell'Allegato A del REC è ammessa la realizzazione di dehors su suolo privato nella superficie complessiva non superiore alla superficie esistente già destinata alla somministrazione. Per le caratteristiche, ubicazione e dimensioni si rimanda all'Allegato A del REC, salvo in caso di realizzazione del dehors sul confine di proprietà nel qual caso dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.28 comma 2.

#### Art.130 bis – Regole per gli usi – Ambito P3 “Area produttiva speciale Oleificio Montalbano

1. La caratterizzazione del sottosistema funzionale P3 è derivante dalla presenza del complesso produttivo dell'“Oleificio Montalbano” che comprende l'insieme degli spazi destinati ad impianti e attrezzature produttive, commerciali, con le strutture complementari e di servizio (uffici, mostre, mense, spazi di esposizione, di rappresentanza e di vendita dei prodotti, alloggio del custode, ecc.) relative alle attività connesse alla trasformazione, lavorazione, deposito, produzione, commercializzazione, vendita dei prodotti della filiera agricola e di supporto all'agricoltura.

2. Gli interventi si attuano mediante piano attuativo convenzionato, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, è regolamentato dai seguenti parametri e condizioni:

- Rc = 35%
- Hmax = determinabile in sede di piano attuativo in rapporto alle effettive esigenze tecnologiche delle attività produttive previste, comunque non superiore allo skyline degli edifici esistenti, salvo per motivate esigenze derivanti da norme di

sicurezza o igienico-sanitarie. E' consentito raggiungere l'altezza massima di mt. 11 per una porzione del fabbricato esistente purché con Sc non superiore al 5% della Sc esistente, da collocare preferibilmente in posizione centrale rispetto a tutto il complesso;

- distanza dai confini = ml 5

- Superficie permeabile 25% del lotto.

- parcheggi privati nella misura di mq. 1 ogni 10 mc. Il volume sarà calcolato vuoto per pieno con l'altezza come definita dal R.U. per i locali con funzioni ad uffici, alloggio, mostra e simili, e con un'altezza virtuale di mt. 3,50 per i locali produttivi, magazzini e simili. Sono escluse da tale calcolo le tettoie ove non sono presenti attività produttive e i locali tecnici e le strutture accessorie;

3. Non concorrono alla determinazione della superficie coperta e della Sul i locali tecnici, le strutture accessorie destinate a facilitare le operazioni di carico e scarico merci quando quest'ultime rispettino le seguenti condizioni:

- che la complessiva superficie coperta o la Sul delle strutture accessorie non sia superiore al 5% della superficie coperta o Sul degli edifici presenti sul lotto di pertinenza a condizione:

- che le strutture accessorie consistano esclusivamente in tettoie a sbalzo o in elementi estensibili con copertura in stoffa o materiali plastici;

- che siano comunque rispettate le distanze dai confini, la distanze da altri fabbricati e le altezze massime previste dalle norme relative all'area di cui trattasi;

- che non vengano utilizzate per scopi diversi da quelli del carico e scarico merci.

4. Indirizzi per la progettazione:

- le caratteristiche morfologiche e tipologiche degli ampliamenti o dei manufatti dovranno essere coerenti e in armonia con quelle degli edifici esistenti;

- la progettazione dovrà tenere di conto e salvaguardare le visuali principali d'insieme e assicurare un organico rapporto tra il complesso edilizio e il paesaggio circostante;



- dovrà essere salvaguardato il corridoio ambientale lungo il torrente Streda e dovrà essere prevista una idonea riqualificazione dello stesso;

- dovrà essere prevista la riqualificazione delle aree scoperte attraverso anche un potenziamento della vegetazione arbustiva e di alto fusto con funzioni anche di mitigazione;

5. Dovranno essere realizzate le opere di riqualificazione esterne all'area produttiva P3 previste dal RU quali i parcheggi pubblici in fregio a via Beneventi e la cessione dell'area a verde pubblico adiacente come identificati con apposito perimetro nella variante al RU.

Tali opere e cessioni dovranno essere relizzate a cura del soggetto attuatore del PA e i relativi costi non saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 184 dell L.R. 64/2014

6. Ai fini delle verifiche del rispetto dei parametri urbanistici, trattandosi di P.A. convenzionato, si continuano ad applicare i parametri e le definizioni urbanistico/edilizie vigenti al momento dell'approvazione del P.A. (D.C.C. n. del ) fino alla scadenza di validità della convenzione in essere.

## **Titolo VIII – Sistema della mobilità (M)**

### **Art.131 - Generalità**

1. Fanno parte del Sistema della mobilità i tracciati stradali di rilevanza urbana ed extra-urbana, comprese le isole ambientali costituite da strade, piazze e spazi pedonali tutelati.

Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" vengono individuati i sei Sottosistemi per i quali il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico hanno previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi; vengono inoltre individuate le "sezioni" che rimandano all'Abaco delle sistemazioni stradali previste.

2. Il sistema della mobilità (M) si articola nei seguenti sottosistemi:

Sottosistema M1: "Strade di attraversamento"

Sottosistema M2: "Strade di connessione e penetrazione"

Sottosistema M3: "Strade attrezzate"

Sottosistema M4: "Strade della rete dei collegamenti locali"

Sottosistema M5: "Strade di organizzazione e accesso"

Sottosistema M6: "Strade, sentieri e spazi tutelati"

### **Art.132 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi**

1. Il Sistema della mobilità è caratterizzato dall'uso principale "Mobilità": la caratterizzazione funzionale del sistema è garantita dalla presenza di questo uso principale in misura tendenzialmente esclusiva.

2. Sono escluse le "Attività agricole" e funzioni connesse; le "Attività industriali e artigianali", le "Attività terziarie" e la "Residenza".

3. Nel sistema della mobilità sono altresì previsti "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico".

4. Degli usi esclusi al comma 2 del presente articolo sono ammessi: Stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti (solo nelle aree non destinate a standard); piccole attrezzature di servizio (chiosco, bar, fontanello, edicola, fermata bus).

5. Gli usi non espressamente citati sono da considerare ammessi.

### **Art.133 – Regole per gli usi**

1. Il Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di nuove infrastrutture, l'adeguamento e la riqualificazione di tracciati esistenti: le caratteristiche geometriche e funzionali

delle diverse sistemazioni stradali sono individuate e rappresentate nell'Abaco degli interventi sulle strade, parte integrante delle presenti NTA.

2. Gli interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle vigenti norme statali in materia.

3. Le prestazioni e gli interventi sulle strade nei diversi Sottosistemi sono individuati e definiti nei corrispondenti articoli di cui al "Titolo X - Sistema della mobilità" delle NTA del Piano Strutturale: nei successivi articoli se ne riporta il contenuto integrato da alcune specifiche prescrizioni.

#### Art.134 - Sottosistema M1: "Strade di attraversamento"

1. Sono considerate di attraversamento le strade extra-urbane secondarie e le strade urbane di scorrimento minore o interquartiere; queste strade, che appartengono alla viabilità sovra-comunale e sono ad itinerario continuo (rete principale), completano, con la strada di grande comunicazione FI-PI-LI, la nuova superstrada 429, la strada statale 67 Tosco Romagnola e la strada regionale 436 Francesca (situate all'esterno del confine comunale), la struttura della viabilità primaria. Sono strade di attraversamento: la provinciale 13 Montalbano (da Vinci a Sovigliana), la provinciale 128 Tangenziale Ovest di Empoli, la provinciale 106 Traversa di Limite (fino a Spicchio), la provinciale 43 di Pietramarina; la provinciale 112 della Motta, la provinciale 123 Lamporecchio Vinci, la provinciale 48 Lazzaretto Lamporecchio Pistoia (alla Stella).

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema M1 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati a realizzare:

- sezioni stradali con una carreggiata e almeno una corsia per senso di marcia;

- intersezioni a raso, preferibilmente con rotonde;

- aree di servizio e di sosta dei veicoli esterne alla carreggiata, con immissioni ed uscite preferibilmente concentrate;

- marciapiedi e banchine pavimentate su entrambi i lati nei tratti urbani.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" in misura tendenzialmente esclusiva.

#### Art.135 - Sottosistema M2: "Strade di connessione e penetrazione"

1. Sono considerate di connessione e di penetrazione le strade extra-urbane locali e le strade urbane di quartiere; strade ad itinerario continuo che mettono in relazione parti diverse della città e del territorio, strutturando la rete della viabilità secondaria.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema M2 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati a:

- dare continuità alla rete con la sistemazione e il completamento di alcuni tratti esistenti;

- migliorare l'immissione di queste strade sulla viabilità primaria;

- realizzare sezioni stradali con una carreggiata e almeno una corsia per senso di marcia;

- realizzare intersezioni a raso, preferibilmente con rotonde o mini rotonde;

- realizzare aree di servizio e di sosta dei veicoli esterne alla carreggiata, con immissioni ed uscite preferibilmente concentrate, attrezzate con apposite corsie di manovra;

- realizzare marciapiedi, "bande polivalenti" e banchine pavimentate su entrambi i lati nei tratti urbani.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" in misura tendenzialmente esclusiva.

#### Art.136 - Sottosistema M3: "Strade attrezzate"

1. Sono considerate attrezzate le strade urbane di quartiere che contribuiscono in modo sostanziale alla penetrazione verso la rete locale e alla infrastrutturazione delle grandi attrezzature; esse si caratterizzano per una posizione di mediazione tra la viabilità primaria e quella secondaria di cui fanno parte.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema M3 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati a realizzare:

- strade alberate, con una sezione costituita da una carreggiata (o due carreggiate separate da fasce verdi alberate) con una corsia per senso di marcia, dotate di piste ciclabili, percorsi pedonali e "bande polivalenti".
- aree di servizio e di sosta dei veicoli esterne alla carreggiata, con immissioni ed uscite preferibilmente concentrate, attrezzate con apposite corsie di manovra o "bande polivalenti";
- intersezioni a raso, dove necessario regolate con rotonde e larghi alberati.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" in misura tendenzialmente esclusiva.

#### Art.137 - Sottosistema M4: "Strade della rete dei collegamenti locali"

1. Fanno parte delle rete dei collegamenti locali le strade extraurbane locali o locali interzonali, le strade vicinali, le

strade poderali e le strade urbane locali o locali interzonali; queste strade, ad itinerario continuo, costituiscono di fatto la persistenza del reticolo delle percorrenze storiche e strutturano la rete della viabilità territoriale locale, anche di relazione intercomunale.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema M4 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati a:

- restituire un carattere unitario ed assicurare la percorribilità pubblica, dando continuità alla rete con il completamento di alcuni tratti, l'adeguamento delle parti attualmente non carrabili, la sistemazione dei tracciati viari esistenti e delle aree di pertinenza;
- mantenere nei percorsi storici le sezioni e le configurazioni altimetriche, recuperando o ripristinando basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi;
- favorire differenti modalità di fruizione.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" in misura tendenzialmente esclusiva.

#### Art.138 - Sottosistema M5: "Strade di organizzazione e accesso"

1. Sono considerate di organizzazione e di accesso le strade urbane locali, o locali interzonali, di strutturazione dei luoghi centrali (su cui si attestano attrezzature e servizi pubblici, piazze, parcheggi, scuole, parchi e giardini). di distribuzione nei quartieri residenziali e nelle zone industriali. Esse appartengono alla rete locale.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema M5 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati a:

- realizzare sezioni stradali con una carreggiata e almeno una corsia per senso di marcia (o una a senso unico), con eventuali corsie di servizio nelle aree industriali;
- realizzare intersezioni a raso, dove necessario regolate con rotonde, mini rotonde o larghi alberati;
- realizzare aree di servizio e di sosta dei veicoli esterne alla carreggiata, preferibilmente con apposite corsie di manovra o "bande polivalenti";
- realizzare marciapiedi e banchine pavimentate su entrambi i lati.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" in misura tendenzialmente esclusiva.

#### Art.139 - Sottosistema M6: "Strade, sentieri e spazi tutelati"

1. Sono strade, sentieri e spazi tutelati (isole ambientali) le strade urbane locali, le strade vicinali o poderali, i sentieri e i percorsi, le piazze e le aree pedonali, dove gli accessi e la circolazione veicolare sono vietati o limitati ad ore prestabilite (o a particolari categorie di utenti e di veicoli), con norme specifiche (ZTL) che ne dovranno garantire comunque il loro uso pubblico. Appartengono a questo sottosistema le strade e le piazze dei centri storici e dei "Centri civici" (R1 e L1) e dei "Nuclei rurali" (R4).

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema M6 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati a:

- realizzare queste "isole ambientali";
- riorganizzare le strade, le piazze e gli spazi pedonali;
- realizzare sentieri appositamente segnalati e adibiti al transito pedonale, ciclabile ed equestre;
- mantenere nei percorsi storici le sezioni e le configurazioni altimetriche, recuperando o ripristinando basolati, muri di

contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" in misura tendenzialmente esclusiva. Sono escluse: stazioni di servizio, distribuzione e deposito dei carburanti.

### Titolo IX – Impianti alimentati da fonti rinnovabili

#### Art.140- Disposizioni generali

1. L'installazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, fermo restando quanto stabilito dalla normativa sovraordinata nazionale e regionale, dovrà rispettare le disposizioni contenute nel presente Titolo.

2. Per tutte le tipologie di impianti da installare valgono i criteri generali di tutela e salvaguardia degli elementi paesaggistici, delle visuali panoramiche, di centri, nuclei e singoli edifici che caratterizzano l'identità territoriale di Vinci e il sistema delle relazioni nel loro valore d'insieme.

3. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è previsto l'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili, ai sensi dell'art. 11 del DLGS 28/2011; oltre a quanto previsto nello stesso DLGS, queste disposizioni non si applicano agli edifici soggetti a conservazione (siglati co) nel presente Regolamento Urbanistico.

4. Gli impianti fotovoltaici a terra nelle aree considerate "non idonee" ai sensi della LR n. 11/2011 (successive modifiche e integrazioni, LR n. 56/2011, delibera CR 68/2011):

- non sono ammessi nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e nelle aree e beni vincolati ai sensi degli artt. 10 e 11 del DL 42/2004;

- sono ammessi, con dimensioni correlate al soddisfacimento dei fabbisogni delle utenze, con un limite massimo di 20 kW, negli spazi aperti soggetti a conservazione (siglati cv o inclusi entro l'area perimetrata di un edificio siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi "simboli") a condizione che vengano realizzati valutando la compatibilità con lo stato dei luoghi, nel rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente.

In tutti gli altri casi valgono le indicazioni e le regole contenute nella suddetta LR n. 11/2011 e nel PAER.

Il Regolamento Edilizio potrà dettare specifiche disposizioni per l'applicazione di quanto previsto al presente comma.

5. Gli impianti fotovoltaici a terra con potenze superiori ai 200 kW possono essere realizzati esclusivamente nell'area del sottosistema P2 individuata e perimetrata come "campo fotovoltaico" nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".

6. E' vietata l'installazione di impianti fotovoltaici su coperture di:

- beni vincolati per decreto;
- edifici soggetti a conservazione (siglati co);
- edifici compresi nel sottosistema L3 (ad esclusione degli edifici destinati a servizi pubblici).

7. E' consentita l'installazione di impianti fotovoltaici con dimensioni correlate al soddisfacimento dei fabbisogni delle utenze, con un limite massimo di 20 kW, su coperture di:

- edifici soggetti a conservazione (siglati cs);
  - edifici compresi nei sottosistemi R1, R4, L1;
  - edifici compresi nel sottosistema V1, V3, V4;
  - edifici compresi negli ambiti V2.1, V2.2, V2.5, V2.8;
- a condizione che vengano realizzati valutando la compatibilità con lo stato dei luoghi, nel rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente.

In tutti gli altri casi valgono le indicazioni e le regole contenute nel PTC.

Il Regolamento Edilizio potrà dettare specifiche disposizioni per l'applicazione di quanto previsto al presente comma.

8. Per l'installazione di impianti solari termici, oltre alle indicazioni e alle regole contenute nel PTC, valgono per assimilazione quelle di cui ai precedenti comma sugli impianti fotovoltaici.

Il Regolamento Edilizio potrà dettare specifiche disposizioni per l'applicazione di quanto previsto al presente comma.

9. Gli impianti solari (fotovoltaici e termici) sugli edifici, al fine di ridurre l'effetto di inquinamento visivo e minimizzare l'impatto, dovranno essere integrati nella copertura; dovrà in ogni caso essere privilegiata la collocazione su corpi edilizi secondari e poco visibili, potendo utilizzare anche strutture complementari (pensiline).

Ove non sia tecnicamente realizzabile la totale integrazione architettonica, negli edifici con copertura a falda i pannelli dovranno essere di norma collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; 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.

10. Gli impianti eolici nelle aree considerate "non idonee" ai sensi del PAER:

- non sono ammessi nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, nelle aree e beni vincolati ai sensi degli artt. 10 e 11 del DL 42/2004, negli edifici soggetti a conservazione (siglati co).

In tutti gli altri casi valgono le indicazioni e le regole contenute nel PAER e nel PTC.

L'installazione di impianti eolici negli edifici soggetti a conservazione (siglati cs) e negli spazi aperti soggetti a conservazione (siglati cv o inclusi entro l'area perimetrata di un edificio siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi "simboli") è consentita a condizione che vengano realizzati valutando la compatibilità con lo stato dei luoghi, nel rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente: in questi casi, per l'intervento deve essere acquisito il preventivo atto di assenso dell'Amministrazione Comunale

ai sensi dell'art.135, comma 4, lettera c) della LR 65 del 10/11/2014.

Il Regolamento Edilizio potrà dettare specifiche disposizioni per l'applicazione di quanto previsto al presente comma.

11. Per tutti gli impianti collocati a terra dovrà essere posta massima attenzione alla stabilità dei pendii e dovrà essere rispettata la morfologia naturale del suolo, evitando modificazioni significative dell'andamento topografico con opere di movimento terra, salvo modesti livellamenti e rettifiche di quote funzionali all'installazione ed alla viabilità di accesso e di manutenzione; dovranno essere realizzate, ove necessario, opportune opere di drenaggio e di regimazione idraulica adottando, quando possibile, tecniche di ingegneria naturalistica.

La localizzazione degli impianti dovrà tenere conto delle condizioni di visibilità nel paesaggio, con particolare riferimento alle possibili interferenze con i "coni" visivi e panoramici, con le aree agricole e i crinali di particolare pregio paesistico-ambientale: in tal senso potranno essere realizzate fasce verdi di ambientazione e mitigazione dell'impatto visivo con specie vegetali autoctone.

La compatibilità e le condizioni di visibilità nell'inserimento degli impianti nel paesaggio dovranno comunque essere appositamente valutate e documentate negli elaborati di progetto.

12. Gli impianti a biomassa dovranno essere alimentati da "filiera corta" (raggio di provenienza inferiore a 70 km.), privilegiando la parte biodegradabile dei prodotti e residui provenienti dall'agricoltura e dalla silvicoltura.

Occorre prevedere inoltre l'installazione di dispositivi per l'abbattimento delle polveri sottili, sia nei piccoli impianti (elettrofiltri) sia negli impianti più grandi.

Gli impianti a biomasse non sono ammessi nelle aree e nei beni vincolati ai sensi degli artt. 10 e 11 del DL 42/2004 e negli edifici soggetti a conservazione (siglati co).

Per le Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e in tutti gli altri casi valgono le indicazioni e le regole contenute nel PAER.

Il Regolamento Edilizio potrà dettare specifiche disposizioni per l'applicazione di quanto previsto al presente comma.

13. Per le altre tipologie di impianti alimentati da fonti rinnovabili valgono le indicazioni e le regole contenute nel PTC e per assimilazione quelle di cui al presente Titolo.

Il Regolamento Edilizio potrà dettare specifiche disposizioni per l'applicazione di quanto previsto al presente comma.

14. I volumi tecnici a servizio degli impianti per la produzione di energie rinnovabili (da realizzare preferibilmente interrati) dovranno essere limitati a contenere quanto strettamente necessario all'esercizio degli impianti.

I volumi tecnici di cui al presente comma sono ammessi anche nelle aree di valore storico considerate invariabili strutturali (siglate cv o incluse entro il perimetro di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuate attraverso appositi "simboli") a condizione che vengano realizzati valutando la compatibilità con lo stato dei luoghi, nel rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente: in questi casi, per l'intervento deve essere acquisito il preventivo atto di assenso dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.135, comma 4, lettera c) della LR n. 65 del 10/11/2014.

Per gli impianti a biomasse la realizzazione dei volumi tecnici di cui al presente comma è ammessa se non in contrasto con le indicazioni e le regole contenute nel PAER.

15. La connessione alla rete elettrica esistente dovrà essere realizzata tramite linee (aeree o interrate) da posizionare tenendo conto delle condizioni di visibilità nel paesaggio, con particolare riferimento alle possibili interferenze con i "coni" visivi e panoramici, le aree agricole e i crinali di pregio paesistico-ambientale.

La compatibilità e le scelte tecniche dovranno comunque essere appositamente valutate e documentate negli elaborati di progetto.

Il Regolamento Edilizio detta specifiche disposizioni per la realizzazione delle opere di cui al presente comma.

16. La realizzazione di serre solari come sistemi solari passivi - non sono ammesse nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, nelle aree e beni vincolati ai sensi degli artt. 10 e 11 del DL 42/2004, negli edifici soggetti a conservazione (siglati co).

La realizzazione di serre solari negli edifici soggetti a conservazione (siglati cs) è consentita a condizione che vengano realizzate valutando la compatibilità con lo stato dei luoghi, nel rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente: in questi casi, per l'intervento deve essere acquisito il preventivo atto di assenso dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.135, comma 4, lettera c) della LR n.65 del 10/11/2014;

Il Regolamento per l'edilizia Bio-Eco Sostenibile (allegato al Regolamento Edilizio vigente) detta specifiche disposizioni da rispettare per l'applicazione di quanto previsto al presente comma.

## Parte quarta Progetti norma

### Art.141 – Generalità

1. Il Regolamento Urbanistico, con riferimento al Piano Strutturale, Parte quarta “Disciplina degli interventi”, Titolo XI “Azioni progettuali strategiche”, individua elementi, prescrizioni e parametri necessari alla elaborazione dei progetti e/o alla redazione dei Piani Attuativi per gli interventi nelle aree interessate dalle azioni e dagli obiettivi generali stabiliti dagli Schemi Direttori (SD).

2. Le aree investite da Progetti Norma, individuate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" dalla sigla PN (sulla cartografia sono riportati anche i parametri urbanistici ed edilizi), sono state studiate in relazione agli obiettivi e agli indirizzi contenuti negli Schemi Direttori del Piano Strutturale.

Per ogni progetto norma, oltre al dimensionamento, al numero e al perimetro delle unità minime di intervento (riportati nei singoli articoli), vengono fornite precisazioni attraverso testi descrittivi e “schemi plano-volumetrici” che ne illustrano le principali caratteristiche: obiettivi, assetto morfologico-funzionale, principio insediativo, tracciati delle strade, progetto di suolo, destinazioni d’uso compatibili. Per il valore prescrittivo di queste indicazioni si veda l'art.3, comma 4 e 5, delle presenti NTA.

3. Le “tabelle” riportate nei singoli articoli dei progetti norma forniscono le principali quantità previste per le diverse destinazioni d’uso ammesse.

4. La realizzazione dei progetti norma è subordinata all’approvazione di piani attuativi (di iniziativa pubblica o privata): questi dovranno sviluppare i temi e gli indirizzi

progettuali che caratterizzano l’identità e il disegno delle diverse aree.

5. Le prescrizioni specifiche relative a ciascun Progetto norma prevalgono sulle prescrizioni generali

6. In sede di elaborazione del Piano Attuativo, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne al PN non coincidessero con importanti elementi di suddivisione rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio (fossi, filari, salti di quota), sono ammessi modesti aggiustamenti e variazioni in presenza di più dettagliati rilievi e in relazione ad una migliore definizione dei confini catastali, al fine di facilitare la formazione e le ripartizioni interne al “comparto”. In tali casi, dovranno essere evidenziate le modifiche proposte (rettifiche) negli elaborati del Piano Attuativo, senza che ciò richieda una variante al Regolamento Urbanistico.

7. Per ogni progetto norma vengono definite le condizioni della fattibilità geologica, idraulica e sismica nelle corrispondenti “Schede di fattibilità, che sono parte integrante dello studio geologico di supporto al Regolamento Urbanistico.

### Art.142 – Progetto norma 1: Villa Martelli

1. Il progetto interessa l'area della Villa Martelli a Vinci e prevede: il recupero e la valorizzazione del parco e degli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi edifici per attività turistico-ricettive; la realizzazione di spazi scoperti, servizi e attrezzature d’uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di una struttura integrata (centro congressi, albergo, ristorante, sale riunioni, servizi connessi) destinata ad arricchire e diversificare l’offerta di attrezzature che caratterizzano l’identità turistica e culturale del capoluogo.



PN1 Superficie Territoriale: 32.588 mq.

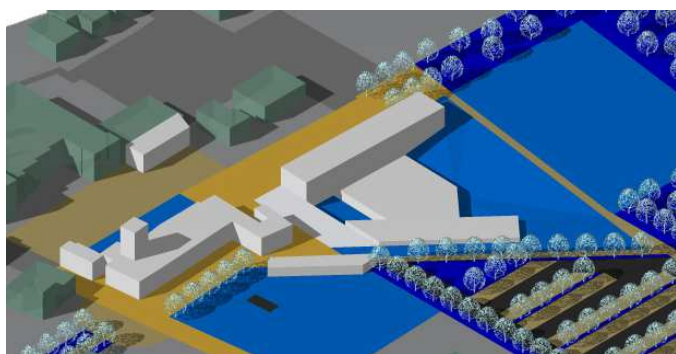
*Servizi e spazi pubblici*

<i>o d'uso pubblico</i>	Area (min)	Sul (min)
- spazi scoperti	16.991 mq.	
- servizi e attrezzature		701 mq.

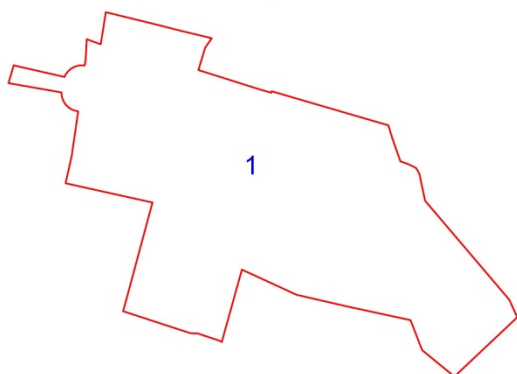
*Residenza*

<i>e attività economiche</i>	Area (min)	Sul (max)
- residenza		
- terziario		2.298 mq.*

\* sono escluse le superfici degli edifici ricadenti nella categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs).



3. Il progetto prevede 1 unità minima di intervento.



Intervento 1

- restauro di Villa Martelli e della limonaia, recupero di altri manufatti esistenti di valore storico testimoniale. Questi edifici, compatibilmente con la salvaguardia e la conservazione delle loro qualità architettoniche, potranno essere utilizzati per ospitare attrezzature ricettive e funzioni connesse (reception, suites, sale riunioni, spazi espositivi, bar);

- restauro del "giardino formale", delle aree e dei percorsi di impianto storico, con un progetto unitario che renda coerenti finalità e metodologie del recupero;

- riqualificazione della parte boscata del parco, che dovrà essere indirizzata verso: il mantenimento e il ripristino delle caratteristiche vegetazionali e formali dell'impianto originario; la creazione di percorsi e punti di sosta attrezzati per le attività di libera fruizione (parco urbano);

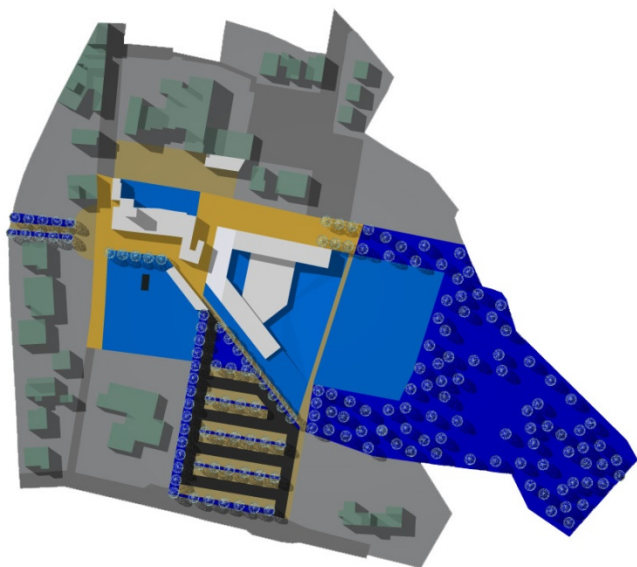
- realizzazione di un nuovo edificio con destinazione d'uso albergo e servizi connessi, costituito da un corpo allungato posto nelle vicinanze della villa e a questa "allineato" (due piani fuori terra, a partire dalla quota d'imposta della villa); nel progetto è ammessa l'aggiunta di un "piano a valle" che aderisca al dislivello posto al di sotto della suddetta quota d'imposta, in modo da poter ottenere un volume affacciato su uno spazio interno di collegamento con il gruppo di edifici di seguito descritti;

- realizzazione di un nuovo nucleo di edifici con destinazione d'uso auditorium, attrezzature ricettive, spazi e servizi connessi (sale riunioni, ristorante, bar, palestra, spa), costituito da corpi di fabbrica bassi, in parte interrati o posti al di sotto della quota d'imposta della villa, collegati tra loro e con l'edificio dell'albergo come a formare un impianto da "certosa", un'articolata sequenza di spazi a corti e costruiti, con un sistema distributivo modellato sulla geometria, i tracciati e la morfologia dell'area;

- sistemazione dello spazio aperto circostante, che nella fascia est potrà contenere anche attrezzature sportivo-ricreative (piscina, tennis, ecc.);

- sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza (pavimentati e non), compresa l'area di parcheggio con accesso da Via Germinati-Via Mozza;

- realizzazione del parcheggio alberato, con accesso da Via XXV Aprile;
- realizzazione e sistemazione dei percorsi pedonali di connessione affiancati da filari alberati (da/verso parcheggi, scuole, insediamenti residenziali) e degli spazi scoperti pubblici e d'uso pubblico.



#### Art.143 – Progetto norma 2: Giardino di Leonardo

1. Il progetto interessa un'area che si estende tra la Via Cerretana e la strada vicinale di Ceoli (in territorio agricolo, nei pressi di Vinci) e prevede: il recupero e la realizzazione di edifici per attività culturali, turistiche e ricettive; la realizzazione di spazi scoperti, servizi e attrezzature d'uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un "villaggio della creatività" e di un "giardino" legati alla

figura di Leonardo: un centro di arte, natura e scienza costruito dentro il paesaggio, dove ospitare artisti e ricercatori, dove produrre dialoghi tra discipline e forme di cultura diverse.

PN2 Superficie Territoriale: 58.541 mq.

#### *Servizi e spazi pubblici*

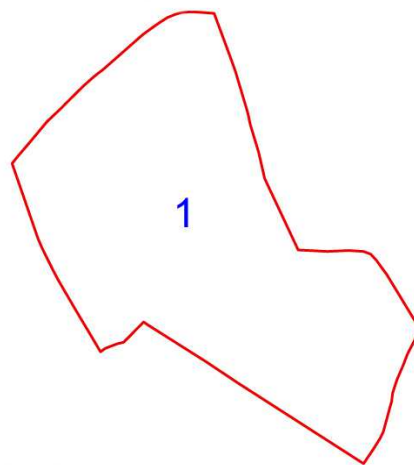
<i>o d'uso pubblico</i>	Area (min)	Sul (min)
- spazi scoperti	51.652 mq.	
- servizi e attrezzature		

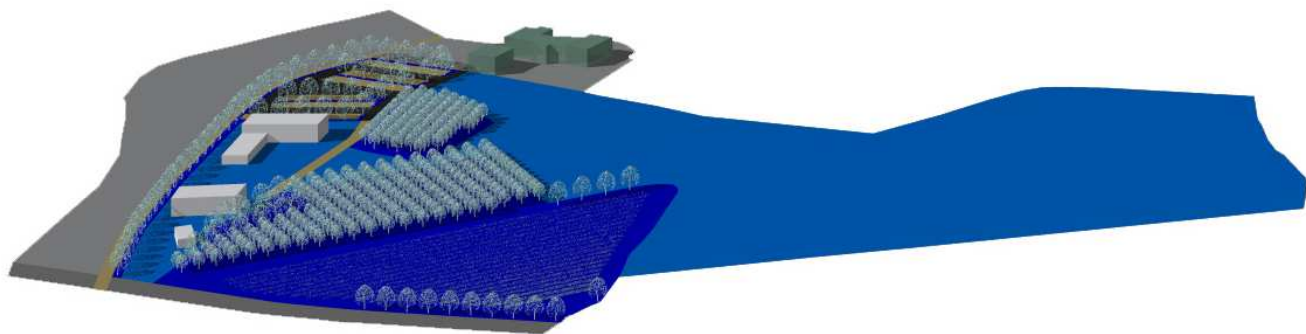
#### *Residenza*

<i>e attività economiche</i>	Area (min)	Sul (max)
- residenza		
- terziario		889 mq.*

\* sono escluse le superfici degli edifici ricadenti nella categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs) e "mantenimento" (siglati mc, ma).

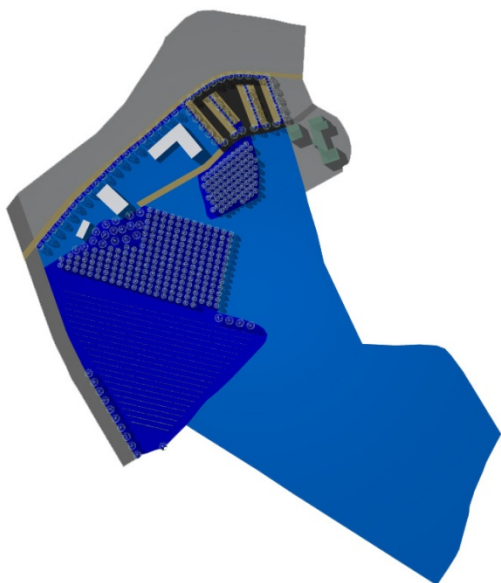
3. Il progetto prevede 1 unità minima di intervento.





### Intervento 1

- recupero della casa colonica e di altri manufatti esistenti di valore storico testimoniale. Questi edifici potranno essere utilizzati per ospitare attrezzature ricettive e servizi connessi (foresteria, spazi di accoglienza, alloggio custode);
- realizzazione di un nuovo edificio nell'area adiacente la casa colonica, con destinazione centro di documentazione e servizi annessi (biblioteca, sale riunioni, spazi espositivi, spazio ristoro, deposito), costituito da corpi di fabbrica inseriti entro un impianto "organico e leggero" (da uno a due piani fuori terra), che assecondando la regola insediativa possa valorizzare il sistema delle relazioni visuali e le caratteristiche del contesto;
- demolizione di alcuni manufatti esistenti;
- sistemazione dello spazio aperto circostante;
- realizzazione del parcheggio alberato;
- realizzazione di opere a verde funzionali alla sistemazione del "giardino di Leonardo" (ingegni leonardeschi, sculture, orti e percorsi natura, arena teatrale), da eseguire con tecniche e modalità compatibili con il paesaggio e le aree ad uso agricolo (vigna) permanenti.



### Art.144 – Progetto norma 3: Area ex-Consorzio

1. Il progetto interessa l'area utilizzata in passato dal Consorzio Agrario a Vinci (attualmente dismessa) e prevede: il recupero e la ristrutturazione delle volumetrie esistenti e la realizzazione di nuovi edifici per residenze, attività commerciali, direzionali; la realizzazione di spazi scoperti, servizi e attrezzature d'uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di una struttura polifunzionale (residenza, pubblici esercizi, casa dello studente, servizi sociali e assistenziali) destinata in particolare ad offrire spazi e alloggi per studenti, anziani, singles, coppie e famiglie giovani, anche proponendo modelli abitativi riferibili alle esperienze di "cohousing" (condivisione di spazi, attrezzature e risorse).

L'intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata  $\geq$  al 15% o la cessione al comune di una quota  $\geq$  al 5% (minimo un alloggio) del totale della superficie utile lorda (Sul) prevista per la residenza (comprese le superfici degli edifici esistenti): il piano attuativo dovrà prevedere un'apposita convenzione che fissi le modalità con cui regolamentare l'affitto, la durata del canone, l'importo e l'eventuale vendita degli alloggi o le modalità di cessione.

PN3 Superficie Territoriale: 4.154 mq.

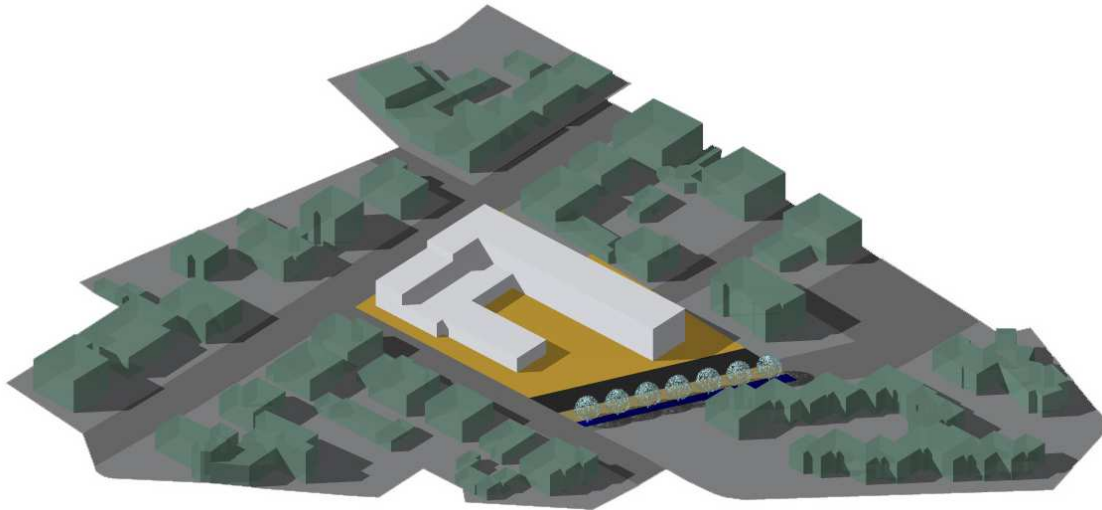
#### *Servizi e spazi pubblici*

<i>o d'uso pubblico</i>	Area (min)	Sul (min)
- spazi scoperti	2.420 mq.	
- servizi e attrezzature		1.683 mq.

#### *Residenza*

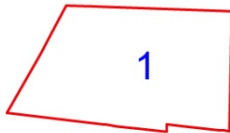
<i>e attività economiche</i>	Area (min)	Sul (max)
- residenza*		451 mq.**
- terziario		

\* quantità da collocare nella parte d'angolo del nuovo corpo di fabbrica (siglato Sa) che affaccia su Via dei Martiri;



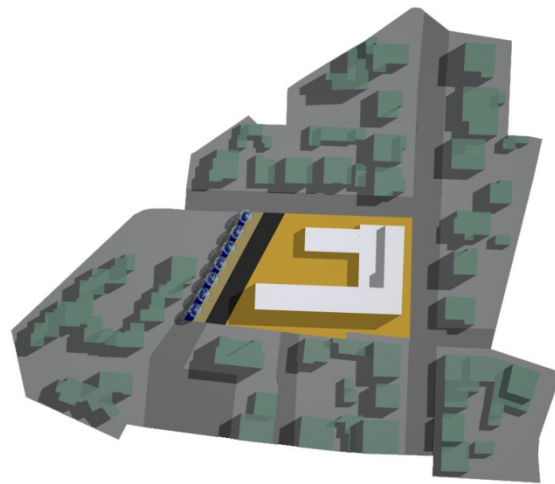
\*\* sono escluse le superfici degli edifici ricadenti nella categoria d'intervento "adeguamento" (siglati ad).

3. Il progetto prevede 1 unità minima di intervento.



Intervento 1

- ristrutturazione, recupero e ampliamento degli edifici esistenti, che potranno essere utilizzati per ospitare residenze, negozi, spazi e servizi connessi, da realizzare anche con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva così come definita dall'art. 134, comma 1, lettera *h*, della L.R. 65/2014; l'ampliamento, nella percentuale massima del 10 per cento, potrà essere ubicato anche all'interno dell'area sottoposta a vincolo di rispetto cimiteriale, in posizione da definire in sede di piano attuativo;
- realizzazione di un nuovo edificio destinato a residenza e servizi pubblici o di interesse pubblico (casa dello studente, servizi sociali e assistenziali, sale riunioni, spazi espositivi, mensa, studi ed ambulatori medici, archivio comunale, residenze per anziani autosufficienti), costituito da un corpo di fabbrica collegato al nucleo esistente in modo da ricostruire l'angolo dell'isolato (tre piani fuori terra) e formare una "piazza interna" definita da tre lati (che dovranno contenere almeno uno dei passaggi al piano terra degli edifici per collegare la piazza agli spazi pavimentati e ai marciapiedi circostanti);



- la porzione del nuovo edificio destinata a residenza potrà essere realizzata solo all'esterno dell'area soggetta a vincolo di rispetto cimiteriale;
- la porzione del nuovo edificio destinata a servizi pubblici o di interesse pubblico potrà essere realizzata anche all'interno dell'area soggetta a vincolo di rispetto cimiteriale; le finalità pubbliche o di interesse pubblico saranno definite mediante convenzione;
- sistemazione della piazza, dei percorsi e degli spazi scoperti di pertinenza (pavimentati e non);
- apertura collegamento pedonale Via Puccini - Via Bellini;
- realizzazione del parcheggio pubblico accessibile da Via Pascoli.

Art.145 – Progetto norma 4: Borgonovo

1. Il progetto interessa un'area che si estende lungo il crinale di Borgonovo a Vinci e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.

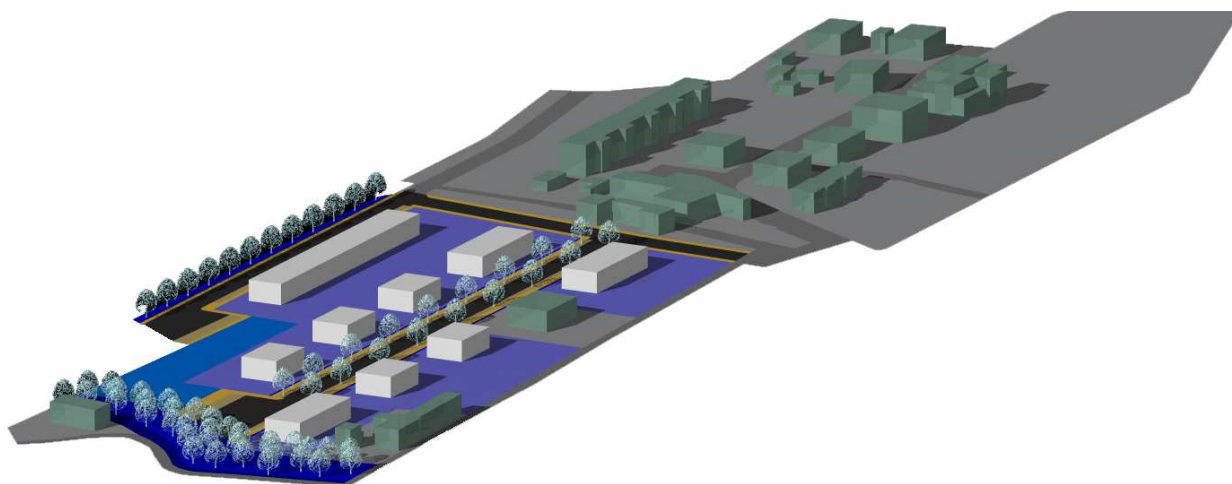
2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in grado di offrire un'elevata qualità di spazi e tipologie abitative, nel rispetto della morfologia e della configurazione dei versanti esistenti: in rapporto ai quali vengono individuate le giaciture dei tracciati viari, le fasce destinate all'edificazione, le relazioni visuali da salvaguardare.

L'intervento dovrà garantire una quota di edilizia

- residenza
- terziario

4.901 mq.

3. Il progetto prevede 2 unità minime di intervento.



convenzionata  $\geq$  al 15% o la cessione al comune di una quota  $\geq$  al 5% (minimo un alloggio) del totale della superficie utile lorda (Sul) prevista per la residenza (da collocare preferibilmente nel nuovo edificio da realizzare nella unità minima di intervento 2): il piano attuativo dovrà prevedere un'apposita convenzione che fissi le modalità con cui regolamentare l'affitto, la durata del canone, l'importo e l'eventuale vendita degli alloggi o le modalità di cessione.

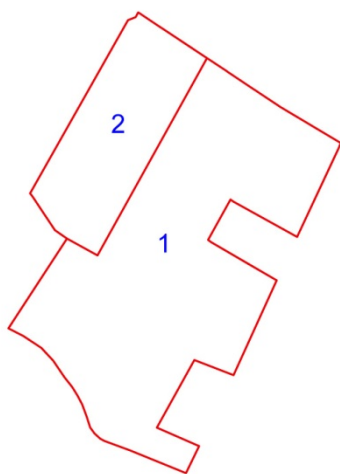
PN4 Superficie Territoriale: 21.937 mq.

*Servizi e spazi pubblici*

<i>o d'uso pubblico</i>	Area (min)	Sul (min)
- spazi scoperti	5.342 mq.	
- servizi e attrezzature		

*Residenza*

<i>e attività economiche</i>	Area (min)	Sul (max)
------------------------------	------------	-----------



#### Intervento 1

- realizzazione di un tratto della nuova viabilità di accesso all'area (prolungamento di quella esistente);
- realizzazione della nuova strada di distribuzione (senza uscita), dei parcheggi pubblici e degli spazi connessi (racchetta, marciapiedi, bande verdi);
- realizzazione dei nuovi edifici (ville e palazzine su lotto, due piani fuori terra) destinati a residenza;
- sistemazione del giardino e degli spazi scoperti pubblici e d'uso pubblico.

#### Intervento 2

- realizzazione di un altro tratto della nuova viabilità di accesso all'area (raccordo);
- realizzazione della nuova strada di distribuzione (senza uscita), dei parcheggi pubblici e degli spazi connessi (racchetta, marciapiedi, bande verdi);
- realizzazione di un nuovo edificio destinato a residenza, costituito da un corpo di fabbrica "lineare" parallelo alla strada (tre piani fuori terra);
- sistemazione di un'altra parte del giardino e degli spazi scoperti pubblici e d'uso pubblico.

### Art.146 – Progetto norma 5: Renaio

1. Il progetto interessa un'area che si estende nella parte terminale del crinale di Vitolini in località Renaio e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale che permetta di riqualificare l'area produttiva (degradata e semi-dismessa) e "completare" il nucleo esistente con nuove tipologie abitative, nel rispetto della morfologia dei versanti e delle relazioni con l'intorno: in rapporto alle quali vengono individuate le giaciture dei tracciati viari e le aree destinate all'edificazione.

L'area di progetto è interessata dal passaggio di un elettrodotto a media tensione, in rapporto al quale sarà obbligatorio chiedere al gestore della rete il calcolo tridimensionale esatto della fascia di rispetto e del campo elettromagnetico indotto, per individuare con precisione il limite di esposizione precauzionale di 0.4 µT.

L'intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata ≥ al 15% o la cessione di una quota ≥ al 5% del totale della superficie utile lorda (Sul) prevista per la residenza: il piano attuativo dovrà prevedere un'apposita convenzione che fissi le modalità con cui regolamentare l'affitto, la durata del canone, l'importo e l'eventuale vendita degli alloggi o le modalità di cessione.

PN5 Superficie Territoriale: 31.417 mq.

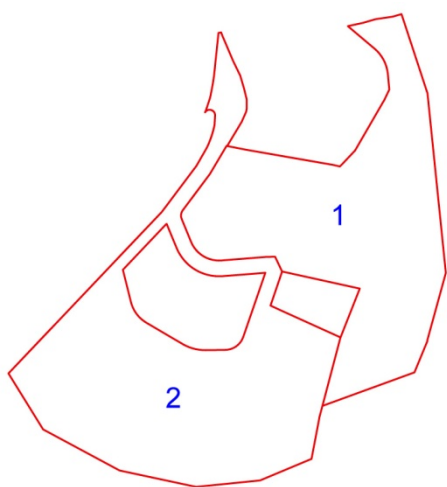
#### *Servizi e spazi pubblici*

<i>o d'uso pubblico</i>	Area (min)	Sul (min)
- spazi scoperti	13.868 mq.	
- servizi e attrezzature		

#### *Residenza*

<i>e attività economiche</i>	Area (min)	Sul (max)
- residenza		5.172 mq.
- terziario		

3. Il progetto prevede 2 unità minima di intervento.



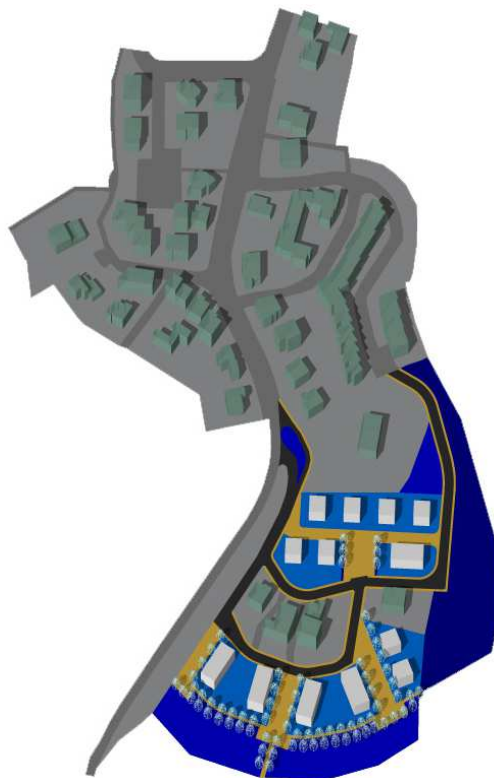
#### Intervento 1

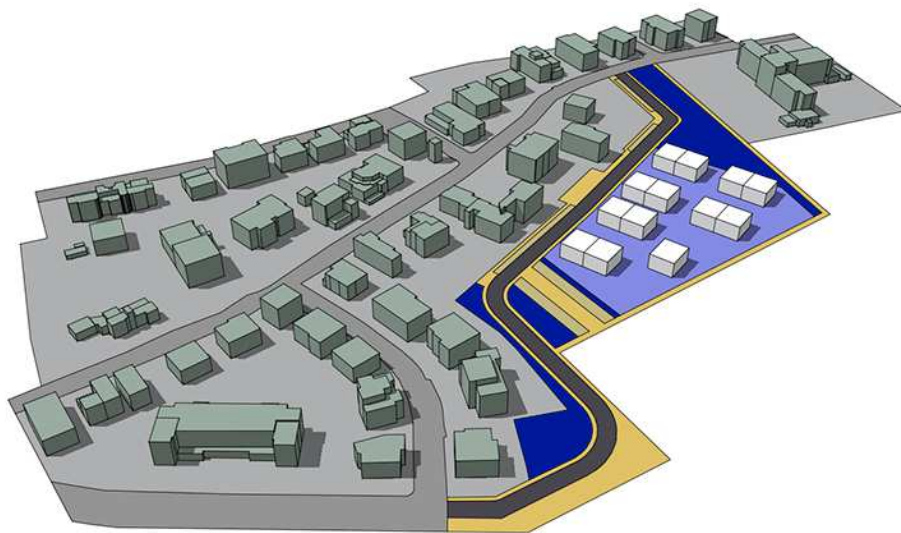
- demolizione degli edifici produttivi esistenti;
- realizzazione di un tratto della nuova viabilità di collegamento e accesso all'area (prolungamento di Via Gandhi);
- realizzazione della nuova strada di distribuzione interna, dei parcheggi pubblici e degli spazi connessi (racchetta, marciapiedi, bande verdi);
- realizzazione dei nuovi edifici destinati a residenza, costituiti da corpi di fabbrica (due piani fuori terra) separati da spazi verdi privati e dall'area del parcheggio alberato;
- realizzazione e sistemazione del giardino, del parco e degli spazi scoperti pubblici e d'uso pubblico.

#### Intervento 2

- realizzazione di un altro tratto della nuova viabilità di collegamento e accesso all'area (prolungamento di Via della Libertà-Via di Renaio-Via Gandhi);

- realizzazione dei “raggi pavimentati” (strade di distribuzione senza uscita), a servizio della residenza, dei parcheggi pubblici e degli spazi connessi (pavimentati e non);
- realizzazione dei nuovi edifici (ville e palazzine su lotto, due piani fuori terra) destinati a residenza, disposti lungo i “raggi” che seguono la linea di pendenza del crinale;
- realizzazione e sistemazione del parco (testata a valle, con il percorso alberato) e degli spazi scoperti pubblici e d'uso pubblico.





Art.147 – Progetto norma 6: “Quartiere ecologico”  
Via Grocco - Via Alfieri

- spazi scoperti 6.014 mq.  
- servizi e attrezzature

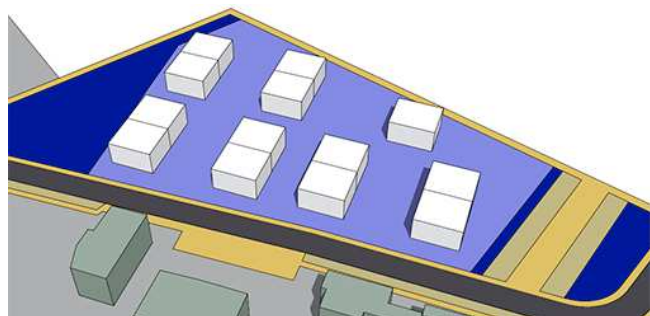
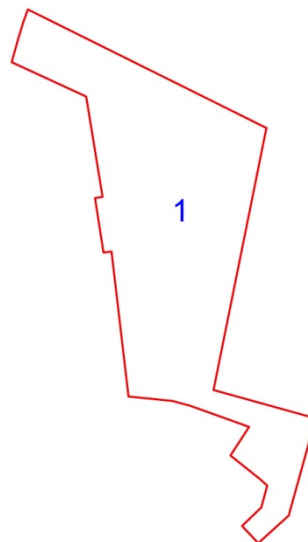
1. Il progetto interessa un'area compresa tra Via Alfieri e il bordo interno dell'edificazioni esistente lungo Via Grocco nella parte alta di Sovigliana e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale con edifici a tipologia mono e/o bifamiliare simile al contesto in cui sono inseriti, nel rispetto del sistema di relazioni fisiche e visuali con il contesto.

L'intervento dovrà garantire la cessione di una quota  $\geq$  al 5% del totale della superficie utile lorda (Sul) prevista per la residenza, da ricavarsi anche da altri edifici esistenti in altre aree del medesimo proprietario dell'area di intervento: il piano attuativo dovrà prevedere un'apposita convenzione che fissi le modalità con cui regolamentare l'affitto, la durata del canone, l'importo e l'eventuale vendita degli alloggi o le modalità di cessione.

*Residenza e attività economiche*  
- residenza Area (min) Sul (max)  
- terziario 3.500 mq.

3. Il progetto prevede 1 unità minima di intervento.



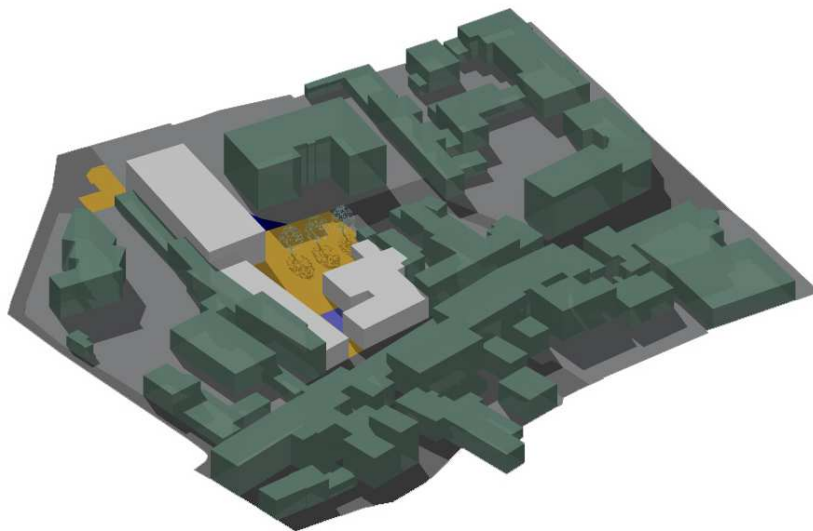
PN6 Superficie Territoriale: 15.083 mq.

*Servizi e spazi pubblici o d'uso pubblico*  
Area (min) Sul (min)

Intervento 1

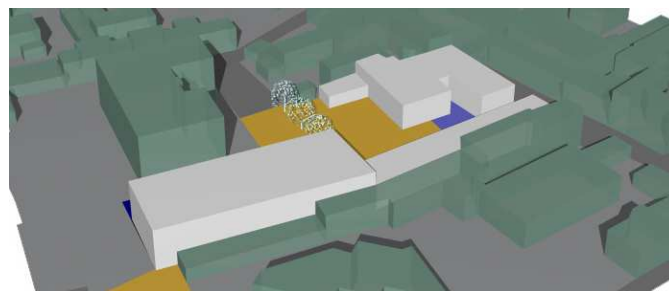
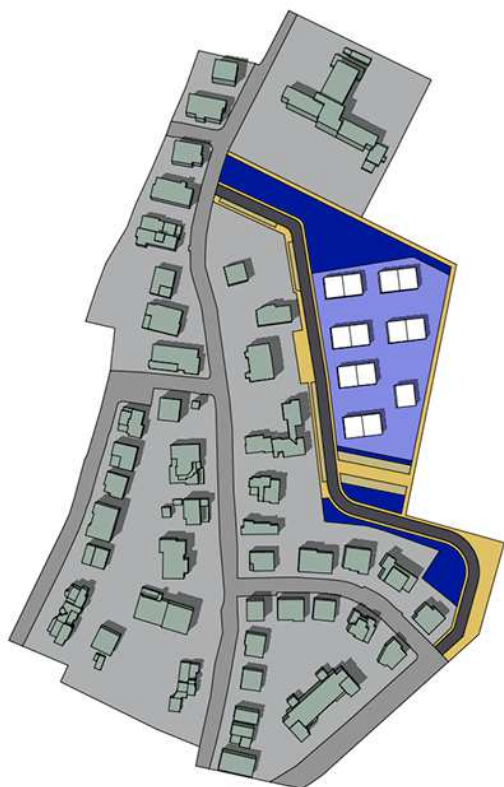
- realizzazione della nuova viabilità di accesso all'area (dall'incrocio tra Via Murri / Via Alfieri a Via Grocco) e degli spazi connessi (marciapiedi e parcheggi);
- realizzazione del parcheggio pubblico alberato con accesso dalla nuova viabilità;
- realizzazione e sistemazione dei percorsi pedonali (di possibile connessione e accesso anche al “campus” scolastico previsto e al futuro parco agricolo) e degli spazi scoperti d'uso pubblico. (giardini, bande verdi);
- realizzazione di un nuovo nucleo di edifici destinati a residenza, costituito da edifici mono e/o bifamiliari dislocati nel lotto, in coerenza con la tipologia edilizia del contesto





attorno. E' ammessa la presenza di pubblici esercizi, attività commerciali e di servizio;  
 - sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza (pavimentati e non), che potranno contenere percorsi di distribuzione, piazze verdi e giardini nonché parcheggi per la residenza.

2. Obiettivo del progetto norma è il recupero e la riqualificazione di questa parte degradata del nucleo storico della frazione (posta in prossimità di Piazza della Pace e Viale Togliatti, da molti anni in stato di abbandono), la sistemazione e l'apertura di nuovi spazi collettivi, l'estensione della rete dei percorsi pedonali.



Art.148 – Progetto norma 7: Fattoria di Sovigliana

1. Il progetto interessa l'area della Fattoria di Sovigliana in Via Empolese e prevede: il recupero e la ristrutturazione degli edifici esistenti per residenze, attività direzionali e commerciali; la realizzazione di spazi scoperti d'uso pubblico.

PN7 Superficie Territoriale: 2.856 mq.

*Servizi e spazi pubblici o d'uso pubblico*

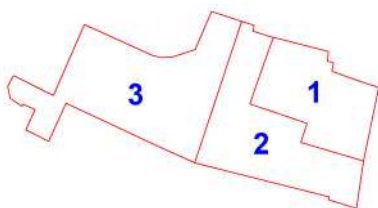
	Area (min)	Sul (min)
- spazi scoperti	1.311 mq.	
- servizi e attrezzature		

*Residenza e attività economiche*

	Area (min)	Sul (max)
- residenza		1.671 mq.*
- terziario		

\* sono escluse le superfici degli edifici ricadenti nella categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs).

3. Il progetto prevede 3 unità minime di intervento.



#### Intervento 1

- recupero e risanamento della villa-fattoria esistente. Il complesso di valore storico testimoniale, su cui sono ammessi gli interventi della categoria Ri1.1, potrà essere utilizzato per ospitare residenze e funzioni connesse (negozi, pubblici esercizi, uffici);
- demolizione di un manufatto (tettoia) addossato al fronte interno e sistemazione degli spazi scoperti d'uso pubblico circostanti (che andranno a far parte della "piazza"), all'interno del quale dovranno essere conservati gli elementi caratterizzanti della pavimentazione esistente.

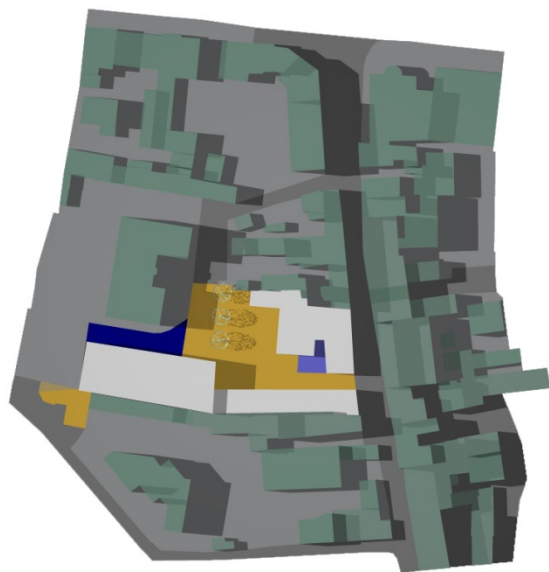
#### Intervento 2

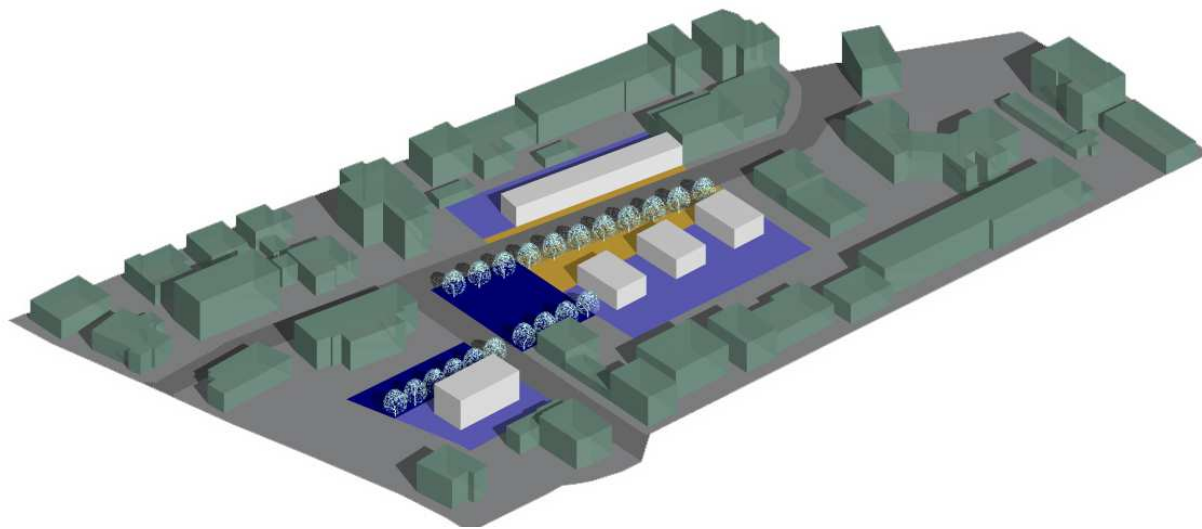
- demolizione con ricostruzione dell'edificio perpendicolare a Via Empolese (il cui stato di conservazione è assimilabile a quello di "rudere"), che potrà essere utilizzato per ospitare residenze e funzioni connesse (negozi, uffici, servizi e pubblici esercizi);
- sistemazione degli spazi scoperti d'uso pubblico che andranno a formare la piazza interna e dell'accesso pedonale dal cancello su Via Empolese.

#### Intervento 3

- demolizione con ricostruzione della Tabaccaia. La volumetria dell'edificio potrà essere utilizzata in parte per

- ospitare i parcheggi di pertinenza dell'intero intervento (uno/due livelli riorganizzando i piani e le quote dei solai in funzione dell'altezza, con accesso da Via della Commenda), residenze e uffici all'ultimo piano (con ingresso dalla piazza interna);
- demolizione del manufatto che blocca l'accesso da Via della Commenda;
- sistemazione del giardinetto e degli spazi scoperti d'uso pubblico, compreso il completamento del parcheggio accessibile da Via Boncompagni.





### Art.149 – Progetto norma 8: Via Galilei – Via Marconi

1. Il progetto interessa alcune aree che si affacciano su Via Galilei e Via Marconi a Sovigliana e prevede: la ristrutturazione urbanistica con la demolizione di volumi esistenti, la realizzazione di nuovi edifici per residenze e spazi scoperti d'uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la riqualificazione urbanistica di questa parte centrale della frazione, attraverso la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (posto in prossimità di Piazza della Pace e Viale Togliatti) che permette di estendere il sistema degli spazi collettivi e offrire una notevole varietà di soluzioni architettoniche e abitative.

L'intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata  $\geq$  al 15% o la cessione di una quota  $\geq$  al 5% del totale della superficie utile lorda (Sul) prevista per la residenza (da collocare preferibilmente nei nuovi edifici da realizzare nelle unità minime di intervento 1 e 3); il piano attuativo dovrà prevedere un'apposita convenzione che fissi le modalità con cui regolamentare l'affitto, la durata del canone, l'importo e l'eventuale vendita degli alloggi o le modalità di cessione.

PN8 Superficie Territoriale: 5.774 mq.

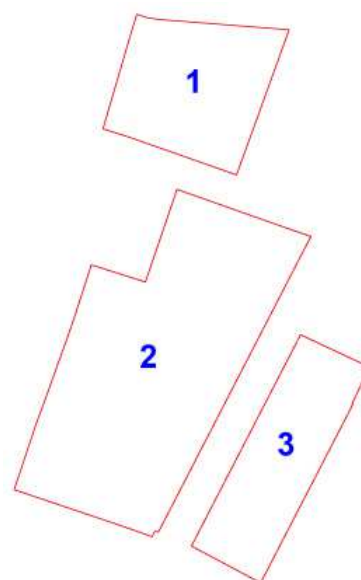
#### *Servizi e spazi pubblici o d'uso pubblico*

Area (min)	Sul (min)
- spazi scoperti	2.196 mq.
- servizi e attrezzature	

#### *Residenza*

Area (min)	Sul (max)
- residenza	2.724 mq.
- terziario	

3. Il progetto prevede 3 unità minime di intervento.

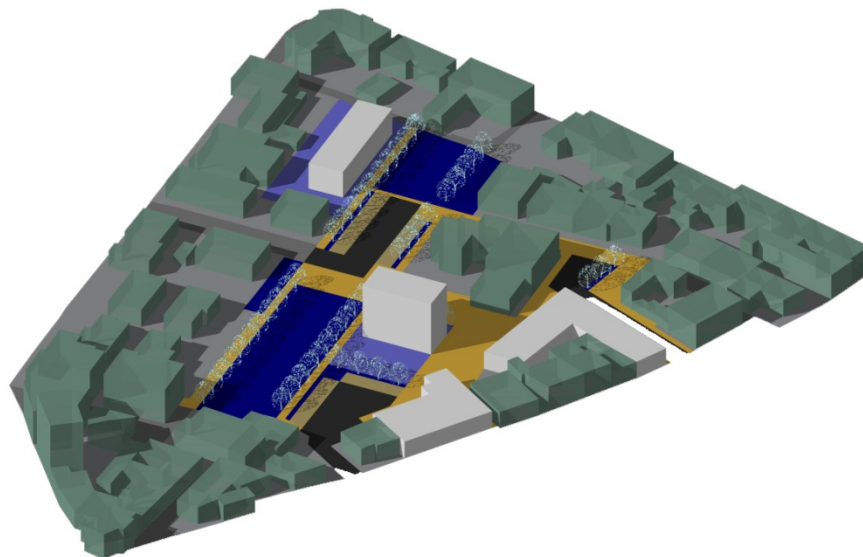


#### Intervento 1

- realizzazione di un nuovo edificio destinato a residenza, collocato all'interno di un lotto in Via Marconi;
- sistemazione di una parte del giardino alberato e degli spazi scoperti pubblici e d'uso pubblico.

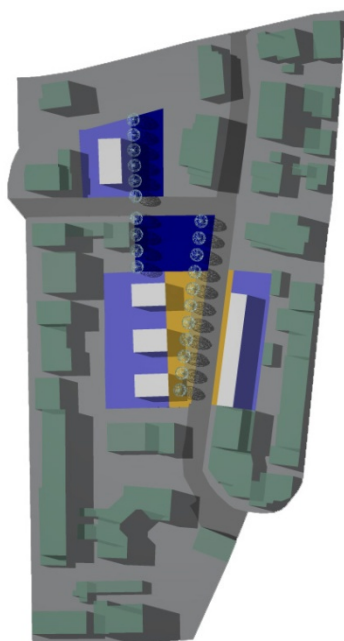
#### Intervento 2

- demolizione di un capannone esistente;
- realizzazione di tre nuovi edifici destinati a residenza, costituiti da corpi di fabbrica tra loro paralleli separati da spazi verdi (tre piani fuori terra), ciascuno con il lato minore allineato sul muro di confine con la "piazza", in modo da formare una sequenza di pieni e di vuoti aperta su Via Galilei;
- sistemazione della nuova piazza (area pavimentata) e dell'altra parte del giardino all'angolo con Via Marconi. L'insieme degli spazi scoperti d'uso pubblico è collegato-attraversato da due filari di alberi che sottolineano i principali tracciati regolatori del progetto;
- realizzazione della fascia di parcheggi pubblici lungo strada.



### Intervento 3

- demolizione del capannone esistente (che copre quasi interamente l'area);
- realizzazione di un nuovo edificio destinato a residenza, costituito da un corpo di fabbrica (lineare o con elementi a corte, due piani fuori terra) parallelo a Via Galilei;
- sistemazione del marciapiedi e degli spazi scoperti pubblici e d'uso pubblico.



2. Obiettivo del progetto norma è la riqualificazione urbanistica di questa parte centrale della frazione attraverso la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale collocato a ridosso dei tessuti esistenti. Gli interventi, oltre ad essere caratterizzati da una notevole varietà di soluzioni architettoniche e abitative, sono inseriti entro un disegno dello spazio pubblico connotato da un articolato sistema di aree verdi e pavimentate, di strade di accesso a “cul de sac” che servono diversi parcheggi e che permettono il recupero e l'apertura di nuovi spazi collettivi, l'estensione della rete dei percorsi pedonali, l'introduzione di nuove funzioni.

PN9 Superficie Territoriale: 12.161 mq.

#### *Servizi e spazi pubblici*

<i>o d'uso pubblico</i>	Area (min)	Sul (min)
- spazi scoperti	5.876 mq.	
- servizi e attrezzature		

#### *Residenza*

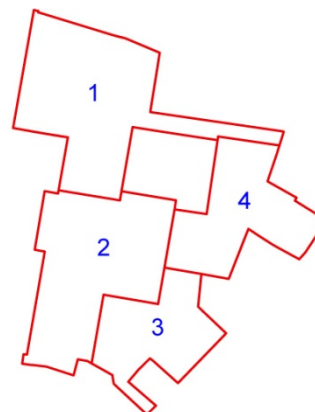
<i>e attività economiche</i>	Area (min)	Sul (max)
- residenza		3.247 mq.*
- terziario		

\* sono escluse le superfici degli edifici ricadenti nella categoria d'intervento “mantenimento” (siglati mc, ma).

3. Il progetto prevede 4 unità minime di intervento.

### Art.150 – Progetto norma 9: Corte di Spicchio 1

1. Il progetto interessa alcune aree collocate sui margini e all'interno dei perimetri costituiti dall'edificazione esistente sul Lungarno Gramsci, Via dei Lanzi, Via 2 Giugno a Spicchio e prevede: la ristrutturazione urbanistica con la demolizione di volumi esistenti, la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.



### Intervento 1

- realizzazione di un nuovo edificio destinato a residenza (tre piani fuori terra), collocato all'interno di un lotto in prossimità dell'area di parcheggio tra Via dei Lanzi e Via 2 Giugno;
- realizzazione e sistemazione degli spazi scoperti (pavimentati e non), compresi il giardino su Via dei Lanzi e il tratto del percorso pedonale di connessione affiancato da un filare di alberi (da/verso Via 2 Giugno, Via Giusti) e degli spazi scoperti d'uso pubblico.
- sistemazione del piazzale passante e del parcheggio alberato con accesso da Via dei Lanzi-Via 2 Giugno;
- riqualificazione e sistemazione di Via dei Lanzi.

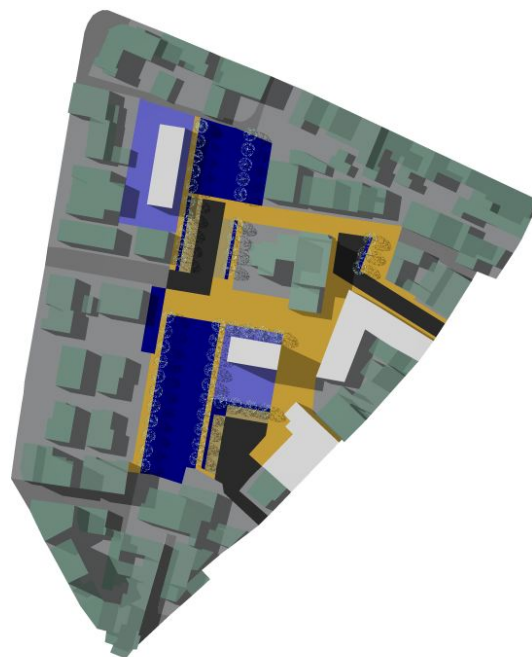
### Intervento 2

- demolizione di un capannone esistente;
- realizzazione del sistema di distribuzione (strada senza uscita, con accesso da Via 2 Giugno), dei parcheggi pubblici e degli spazi connessi (marciapiedi, bande verdi);
- realizzazione di un nuovo edificio destinato a residenza, costituito da un corpo di fabbrica sviluppato in altezza (una torre idealmente perpendicolare all'Arno, sei piani fuori terra, che s'inserisce nel nuovo profilo di "landmarks" urbani previsti dal piano), con un lato minore allineato sul bordo della nuova "piazza" interna e un lato maggiore parallelo allo spazio pavimentato di servizio e parcheggio;
- realizzazione e sistemazione degli spazi scoperti (pavimentati e non), compresi l'ampio giardino collocato al di sotto del piazzale-parcheggio e il tratto del percorso pedonale di connessione affiancato da un filare di alberi (da/verso Via 2 Giugno, Via Collodi-Via Bargellini) e degli spazi scoperti d'uso pubblico. L'insieme degli spazi scoperti d'uso pubblico è collegato-attraversato da due lunghi filari di alberi, che sottolineano le principali geometrie del progetto e danno continuità al suo impianto;

### Intervento 3

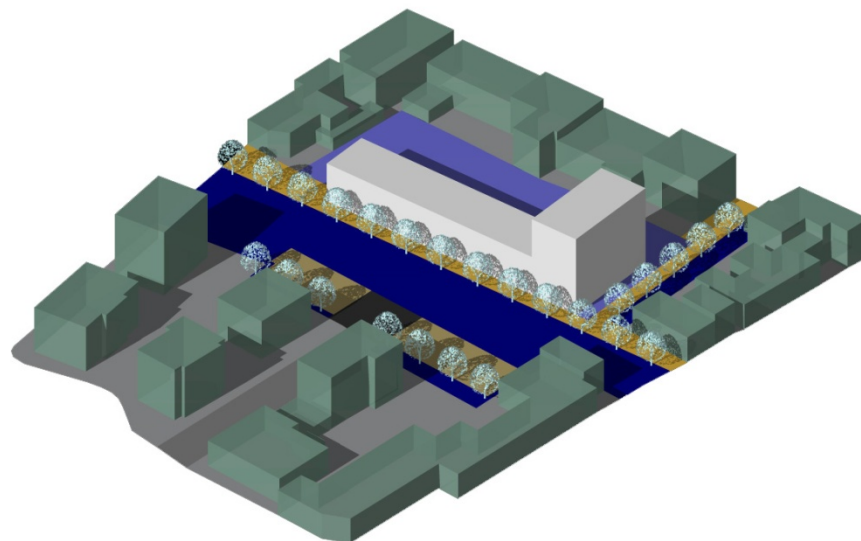
- recupero e ristrutturazione dell'edificio esistente collocato sul Lungarno Gramsci. La volumetria dell'edificio potrà essere utilizzata per ospitare residenze e funzioni connesse

- (negozi, uffici, servizi e pubblici esercizi), anche organizzando il sistema degli accessi dalla piazza interna;
- demolizione di un manufatto addossato al fronte interno e sistemazione degli spazi scoperti d'uso pubblico circostanti (che andranno a far parte della nuova sequenza di piazze e larghi pavimentati);
- sistemazione e apertura del percorso pedonale di accesso alla piazza dal Lungarno;
- realizzazione del sistema di distribuzione (strada senza uscita, con accesso dal Lungarno), dei parcheggi pubblici e degli spazi connessi (pavimentati e non).



### Intervento 4

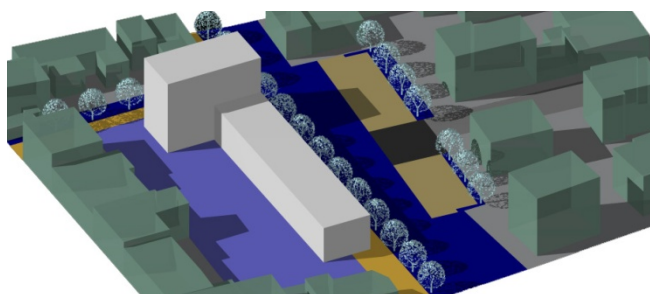
- demolizione di capannoni e manufatti esistenti (posti tra il Lungarno e Via dei Lanzi);
- realizzazione della nuova viabilità di accesso all'area (dall'incrocio con il Lungarno Gramsci a Via dei Lanzi) e sistemazione degli spazi connessi (marciapiedi e parcheggi);



- realizzazione di un nuovo edificio destinato a residenza costituito da un corpo di fabbrica lineare (due piani fuori terra), addossato al muro dell'edificio confinante e perpendicolare al Lungarno, in modo da formare un angolo con la strada e con l'edificio retrostante (da recuperare, vedi punto successivo);
- recupero e ristrutturazione dell'edificio esistente collocato nella parte interna. La volumetria dell'edificio potrà essere utilizzata per ospitare residenze e funzioni connesse (negozi, uffici, servizi e pubblici esercizi), organizzando il sistema degli accessi dalla piazza interna;
- sistemazione della nuova piazza e degli spazi scoperti d'uso pubblico circostanti (che andranno a far parte della nuova sequenza di piazze e larghi pavimentati).

- servizi e attrezzature

<i>Residenza e attività economiche</i>	Area (min)	Sul (max)
- residenza		3.079 mq.
- terziario		



### Art.151 – Progetto norma 10: Corte di Spicchio 2

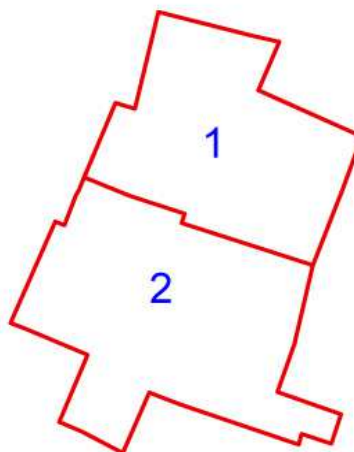
3. Il progetto prevede 2 unità minime di intervento.

1. Il progetto interessa alcune aree collocate all'interno dei perimetri costituiti dall'edificazione esistente sul Lungarno Gramsci, Via Giusti, Via Levi, Via della Chiesa a Spicchio e prevede: la ristrutturazione urbanistica con la demolizione di volumi esistenti, la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma (come per il PN 9) è la riqualificazione urbanistica di questa parte della frazione nella quale sono presenti situazioni di degrado e abbandono evidenti. Gli interventi previsti per realizzare il nuovo insediamento residenziale, collocato a ridosso dei tessuti esistenti, permettono di estendere il sistema degli spazi collettivi e offrono una notevole varietà di soluzioni architettoniche e abitative.

PN10 Superficie Territoriale: 6.016 mq.

<i>Servizi e spazi pubblici o d'uso pubblico</i>	Area (min)	Sul (min)
- spazi scoperti	2.514 mq.	



#### Intervento 1

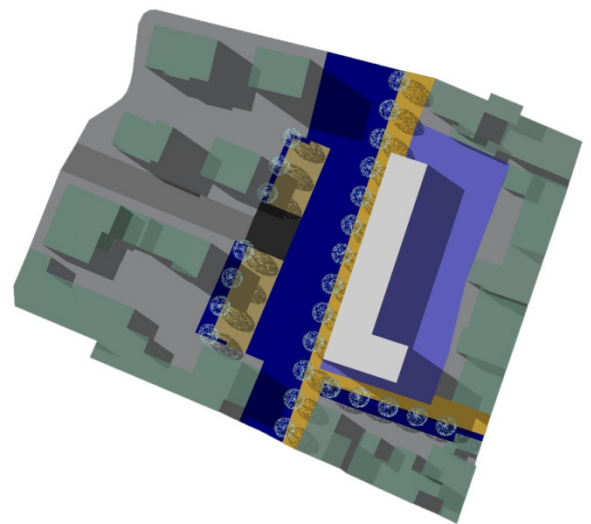
- demolizione di capannoni e manufatti esistenti (zona angolo interno Via della Chiesa-Lungarno);
- realizzazione e sistemazione degli spazi scoperti (pavimentati e non), compresi una parte del giardino passante lato Via della Chiesa e il tratto del percorso pedonale di

connessione affiancato da un filare di alberi (da/verso Via della Chiesa-Via Giusti);

- realizzazione dei parcheggi pubblici e degli spazi connessi (marciapiedi, bande verdi) con accesso da Via Levi;
- realizzazione di un nuovo edificio destinato a residenza (o meglio di una sua parte, se l'intervento viene realizzato in due lotti), costituito da un corpo di fabbrica lineare (tre piani fuori terra) parallelo al percorso di connessione tra Via della Chiesa-Via Giusti;
- sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza retrostanti, verde e parcheggi privati, con accesso da Via della Chiesa.

#### Intervento 2

- demolizione del mulino, dei silos e altri manufatti esistenti (zona angolo interno Via Giusti-Lungarno);
- realizzazione e sistemazione degli spazi scoperti (pavimentati e non), compresi una parte del giardino passante lato Via Giusti e il tratto del percorso pedonale di connessione affiancato da un filare di alberi (da/verso Via della Chiesa-Via Giusti);
- realizzazione dei parcheggi pubblici e degli spazi connessi (marciapiedi, bande verdi) con accesso da Via Levi;
- realizzazione di un nuovo edificio destinato a residenza (o meglio di una sua parte, se l'intervento viene realizzato in due lotti), costituito da un corpo di fabbrica lineare (tre piani fuori terra) parallelo al percorso di connessione tra Via della Chiesa-Via Giusti;
- realizzazione di un nuovo edificio destinato a residenza, costituito da un corpo di fabbrica sviluppato in altezza (una torre idealmente perpendicolare all'Arno, sei piani fuori terra, che s'inserisce nel nuovo profilo di "landmarks" urbani previsti dal piano) e collocato in modo da formare un angolo con l'altro edificio (descritto al punto precedente);
- sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza retrostanti, verde e parcheggi privati, con accesso da Via della Chiesa e dal Lungarno;
- sistemazione e apertura del percorso di accesso dal Lungarno e degli spazi verdi connessi.



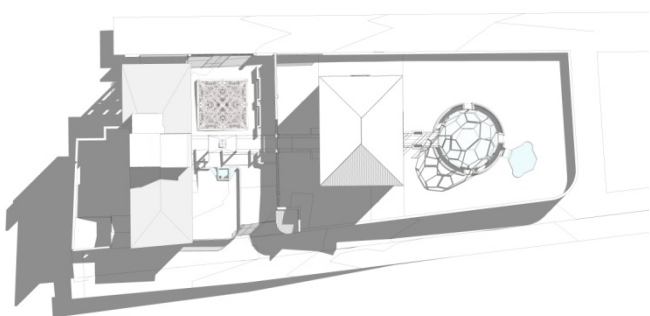
#### Art.152 – Progetto norma 11: Villa-Fattoria Baronti Pezzatini

1. Il progetto interessa l'area contraddistinta dalla proprietà della ex Villa padronale e fattoria denominata Villa-fattoria Baronti Pezzatini a Vinci, con esclusione di una porzione del piano 1° della fattoria posta in angolo con via Roma, e prevede: il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti, del parco della villa e delle aree scoperte della fattoria attraverso attività di restauro, cambio d'uso e ampliamento per attività museali, commerciali, turistiche e residenziali, la realizzazione di spazi scoperti, servizi e attrezzature di uso privato e di uso pubblico.

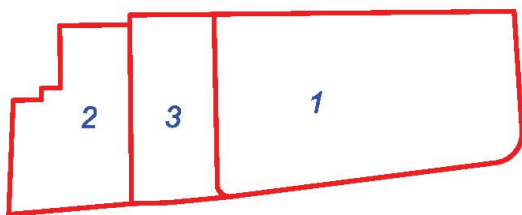
2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di una struttura integrata per attività museale, commerciale, turistica e residenziale, con interposta piazza, in parte di uso privato ed in parte di uso pubblico, destinata ad arricchire l'offerta culturale museale e ad arricchire e diversificare l'offerta di attrezzature che caratterizzano l'identità turistica e culturale del capoluogo.

PN 11 Superficie territoriale		3250 mq.
<i>Servizi e spazi d'uso pubblico</i>	Area (min.)	Sc (max.)
-spazi scoperti	430 mq.	
-servizi e attrezzature (percorso coperto)		100 mq.
<i>Attività museale e ricettiva-commerciale</i>	Area (min.)	Sc (max.)
-attività museale e complementari, ampliamento		150 mq.*
-attività commerciale e ricettiva, ampliamento		50 mq.*

\*Sono escluse le superfici degli edifici esistenti siglati CO, CS, AD.



Il progetto prevede 3 unità minime d'intervento.



#### Intervento 1

-Restauro della Villa Baronti Pezzatini e di altri manufatti esistenti di valore storico testimoniale. L'edificio, compatibilmente con la salvaguardia, la conservazione delle sue qualità architettoniche e l'attualizzazione per le funzioni tecnologiche, potrà essere utilizzato per ospitare attrezzature museali (reception, spazi espositivi, spazi per convegni, uffici), commerciali e produttivi per prodotti di offerta diretta al piano seminterrato (spazi produttivi non molesti, negozi, spazi espositivi, d'intrattenimento e convegnistici, bar). E' ammessa la modifica delle aperture, eccetto che sul prospetto principale dell'edificio, per adeguamento all'inserimento di attività diverse, nel rispetto dei caratteri architettonici della facciata e della riconoscibilità tipologica dell'edificio, da definire nel Piano Attuativo.

-Restauro del giardino-parco della villa con un progetto unitario caratterizzato dalla salvaguardia delle essenze di alto fusto esistenti con la realizzazione di ampliamenti previsti nel presente progetto norma, vasche e fontane ornamentali.

-Demolizione del corpo aggiunto della serra limonaia.

-Realizzazione di un ampliamento funzionale all'attività museale e ad essa complementare, interrato e fuori terra costituito da un solo volume (per la parte fuori terra), la cui altezza fuori terra non potrà superare l'altezza da terra del primo piano della villa, mentre nella parte interrata dovrà essere complanare con le volumetrie interrate esistenti.

-Realizzazione di un collegamento funzionale fra la facciata della villa e il volume in ampliamento, nel rispetto, per la connessione con la villa, degli elementi decorativi esistenti, costituito da un piano fuori terra (contenuto nell'altezza del piano terreno della villa) e da un piano interrato che dovrà essere complanare con le volumetrie interrate esistenti, con pareti improntate alla massima trasparenza.

-Realizzazione di un volume interrato all'interno della sagoma esistente della villa.

-Realizzazione di modesti volumi tecnici, completamente interrati, fuori sagoma dell'esistente e dell'ampliamento, in entità contenuta, esclusivamente per necessità di carattere tecnologico e impiantistico e di aeroilluminazione.

#### Intervento 2

-Restauro della Fattoria Baronti Pezzatini. Questo edificio, compatibilmente con la salvaguardia, la conservazione delle sue qualità architettoniche e l'attualizzazione per le funzioni



tecnologiche, potrà essere utilizzato per ospitare attrezzature commerciali, turistiche e residenziali (reception, ristorante, servizi, negozi, residenza).

-Restauro dell'aia antistante la fattoria, con inserimento parziale verso via Roma di fontana ornamentale.

-Realizzazione di un ampliamento funzionale sul retro della fattoria lungo via IV Novembre.

-Volumetria interrata sottostante l'ampliamento su via IV Novembre e volumetrie di servizio fuori e dentro la sagoma del fabbricato esistente esclusivamente per esigenze di carattere tecnologico, di aerilluminazione e in ragione di quanto previsto per norma.

-Sistemazione dello spazio giardino chiuso residuo all'ampliamento con aree a verde, piantumazioni tipiche, pavimentazioni in pietra naturale, sculture e giochi d'acqua di valenza scenografica.

### Intervento 3

-Sistemazione dell'area posta fra la recinzione interna della villa e la facciata principale della ex fattoria (con la esclusione della porzione destinata ad aia) da destinare a luogo d'interesse e di uso pubblico e privato (regolamentato da apposita convenzione) con un progetto unitario caratterizzato dalla salvaguardia degli alberi di alto fusto esistenti, con la realizzazione di aree a verde, piantumazioni tipiche, pavimentazioni, sculture e giochi d'acqua di valenza scenografica con la possibilità di modesta modifica dei dislivelli esistenti.

-Modifica dei muri di confine lungo i lati di via Roma e IV Novembre, con l'inserimento di cancellate del tipo giardino ottocentesco-orto botanico fiorentino.

-Realizzazione di un collegamento coperto funzionale in ampliamento fra la facciata posteriore della villa e la facciata principale della fattoria, contenuto nell'altezza del piano terreno della villa, che viene, in parte, escluso dal computo della Sc poiché, in parte, di uso pubblico.

-Installazione di tendaggi oscuranti mobili stagionali.

### Parcheggi

La dotazione di parcheggi, oltre quella reperita in loco, (sia per la sosta stanziale che di relazione) da garantire per le addizioni volumetriche, può essere realizzata anche in aree attigue non facenti parti del lotto, ad una distanza idonea a

garantire un rapido collegamento pedonale, purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione. Qualora i suddetti parcheggi non siano reperiti, dovrà essere corrisposta al Comune la somma pari al costo stimato necessario per l'acquisizione e la sistemazione a parcheggio, determinato tramite deliberazione del competente organo comunale, e il cui uso a favore del titolare del Permesso a Costruire in ampliamento sarà regolato da apposita convenzione.

### Art.152 bis – Progetto norma 12: Podere Volpaio

1. Il progetto interessa le aree di proprietà dell'Azienda Agricola "Podere Volpaio" situata in via Machiavelli.

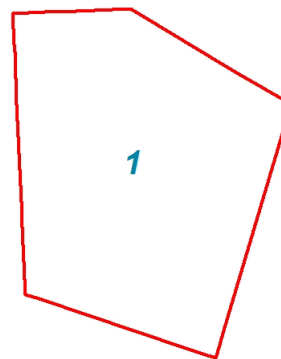
2. Obiettivo del progetto norma è il potenziamento dell'attività aziendale, consentendo la realizzazione di strutture e volumetrie accessorie all'attività svolta.

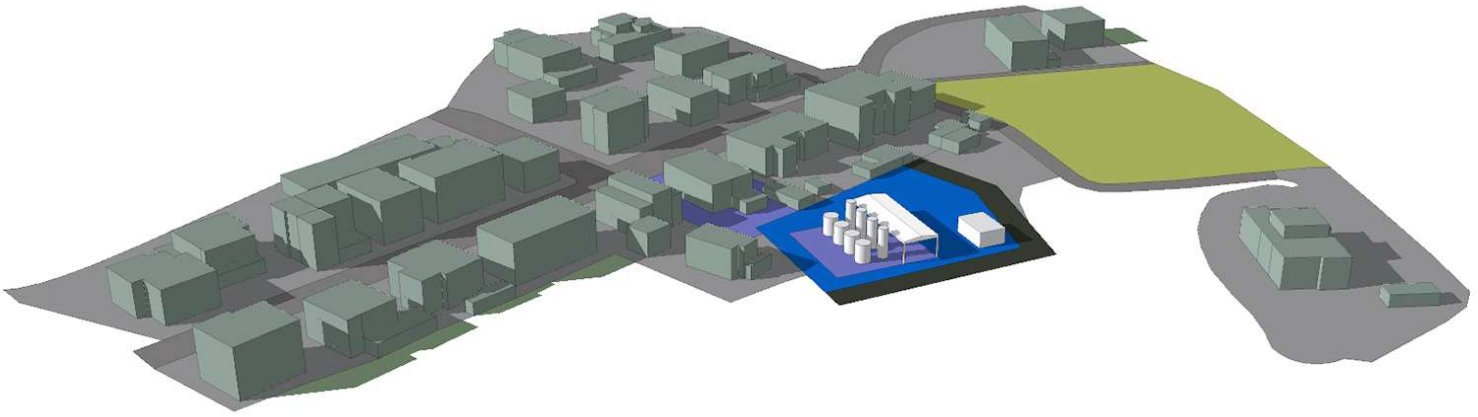
PN12 Superficie Territoriale: 3.550 mq.

*Superficie Coperta: 200 mq per tettoia; 46 mq per rimessa attrezzi*

*Altezza massima (HMax) consentita: 4,50 ml*

3. Il progetto prevede 1 unità minima di intervento

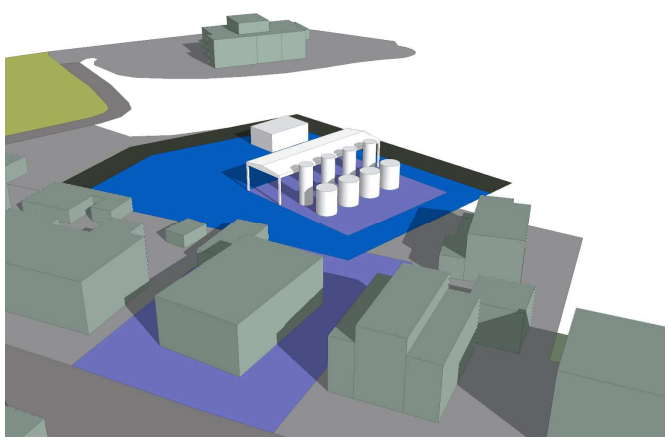
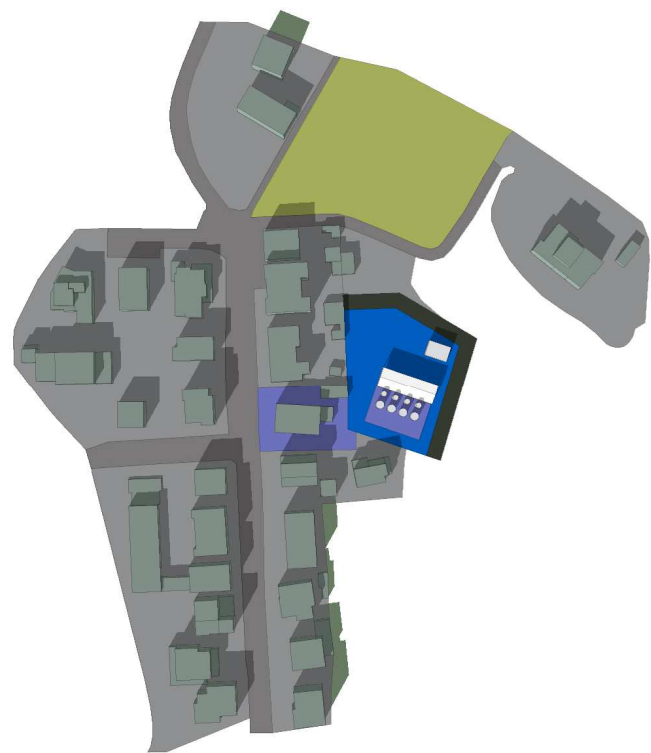




4. All'interno dell'area Tr, sono ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione di tettoia con struttura portante in legno, copertura a due falde con manto di copertura in tegole marsigliese, per una superficie coperta massima di 200 mq e HMax 4,50 ml;
- realizzazione di Rimessa per attrezzi, di Superficie Coperta pari a 46 mq e HMax 3,50 ml;
- vasche in cemento destinate all'attività svolta e di dimensioni consone alla stessa;
- realizzazione di silos di contenimento, secondo quanto disposto all'art.119.2.3 comma 2 delle presenti norme
- sistemazione del piazzale in stabilizzato con area di manovra in pertinenza alle nuove strutture;
- realizzazione di strada poderale bianca per l'accesso alle nuove strutture dalla via principale (Via Machiavelli).

5. Sugli edifici esistenti interni al perimetro del PN12 ed esterni all'area Tr, sono ammessi gli interventi di cui alle categorie di intervento di riferimento segnalate negli elaborati grafici.



## **Parte quinta**

### **Fattibilità geologica, idraulica e sismica delle azioni di piano**

#### Art.153 – Generalità

1. Lo studio geologico e l'aggiornamento dello studio idrologico-idraulico di supporto al Piano Strutturale, gli approfondimenti della carta della pericolosità geologica della pericolosità sismica (in scala 1:2.000) e lo studio di Microzonazione Sismica di I° livello elaborato per il Regolamento Urbanistico, definiscono le aree omogenee del territorio caratterizzate da un diverso grado di pericolosità geologica, idraulica e sismica secondo le direttive del nuovo Regolamento di attuazione dell'Art. 62 della L.R. n. 1/05 (DPGR. n. 53/R/11).

2. Per la determinazione della fattibilità degli interventi ammessi dal Regolamento Urbanistico, si farà riferimento alla carta della pericolosità geologica (Tav.C6.1), agli approfondimenti della carta della pericolosità geologica (in scala 1:2.000, "Toiano", "Sant'Ansano", "Vinci") e della carta della pericolosità sismica (in scala 1:2.000, "Sant'Ansano", alla carta della pericolosità idraulica (Tav.C6.2) e alla carta delle velocità di scorrimento, alle carte delle MOPS (Tavv.MS01/02), oltre alla caratterizzazione di pericolosità del Piano stralcio Assetto Idrogeologico definita con stralci cartografici in formato A3 relativi al territorio comunale di Vinci e consultabili sul sito web dell'Autorità di Bacino del fiume Arno.

3. Tali elaborati individuano le problematiche fisiche del territorio rispetto alle quali ciascun intervento sia sul patrimonio esistente che di nuova previsione dovrà soddisfare le condizioni di stabilità e funzionalità nel tempo, senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e/o sulle strutture esistenti.

#### Art.154 – Interventi su suolo, sottosuolo e corsi d'acqua

1. Il mantenimento della stabilità dei terreni non urbanizzati e, più in generale, degli equilibri idrogeomorfologici che si sono consolidati nel tempo è strettamente legato alla regolamentazione delle attività antropiche secondo pratiche compatibili con la necessità di mantenere sia un'adeguata copertura vegetale del suolo sia un'efficiente rete di deflusso delle acque di scorrimento superficiale. Fatte salve le disposizioni del Regolamento di attuazione della L.R. n.39/2000 "Legge forestale della Toscana" (Regolamento Regionale n° 44 del 5/9/2001), l'articolazione che segue si sostanzia in norme prescrittive e prestazionali che valgono per tutto il territorio e che dovranno essere comunque osservate ogniqualvolta si dovrà intervenire nelle aree non urbanizzate modificandone l'assetto originario.

#### 2. Interventi su suolo e sottosuolo

a) *sistema idrogeologico*: allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico, per qualunque intervento che provochi consistenti variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche significative della rete dei fossi o canali esistenti, dovrà essere opportunamente verificata, mediante analisi e studi specifici, la relativa ricaduta sull'assetto idrogeologico e sulla permeabilità del suolo. In particolare, tutti i tipi di impianti che presuppongono impermeabilizzazione del suolo dovranno essere realizzati con modalità atte a:

- consentire una corretta regimazione delle acque superficiali limitando l'impermeabilizzazione del suolo; in particolare i materiali impiegati per le pavimentazioni, nelle aree non soggette alla salvaguardia delle acque sotterranee, dovranno favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque meteoriche;
- non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque di scorrimento superficiale;

- non interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole, sia con opere definitive sia provvisorie, senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

b) *stabilità dei versanti collinari e dei riperti artificiali*: i terrazzamenti dei versanti collinari nei terreni destinati ad attività agricole dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante opportune opere di ripristino delle parti lesionate e di manutenzione delle opere di drenaggio delle acque superficiali. La realizzazione di muri di sostegno in cemento armato per la sistemazione degli sbancamenti dei versanti sarà subordinata alla verifica di stabilità generale della pendice nella configurazione originaria e nella configurazione conseguente all'intervento. Saranno da prevedere, inoltre, l'adozione di opportuni manufatti di drenaggio che evitino l'insorgere di dannose sovrappressioni delle acque di infiltrazione. In nessun caso la messa in opera di una struttura di sostegno dovrà provocare l'alterazione del reticolo idrografico superficiale e/o il ristagno delle acque di scorrimento superficiale. Le lavorazioni a "rittochino" dovranno, di norma, essere evitate; laddove la morfologia e la pendenza del versante non consentano alle macchine agricole di operare in sicurezza si potrà attuare la lavorazione a "rittochino" predisponendo una specifica rete di scolo atta a ridurre la velocità di scorrimento delle acque superficiali e prevedendo, al contempo, il mantenimento di una copertura erbacea continua. E' vietato coltivare e/o impiantare orti sulle scarpate dei rilevati stradali e sulle strutture arginali dei corsi d'acqua. Le lavorazioni agricole adiacenti a tali manufatti dovranno interrompersi a una distanza non inferiore ai due metri dalla base degli stessi. Allo scopo di ridurre il fenomeno dell'erosione e del dilavamento dei terreni agricoli, le pratiche agricole e le sistemazioni idrauliche ad esse connesse dovranno tenere in debita considerazione la pendenza dei versanti secondo il seguente schema di riferimento:

- classe 1: sono raggruppati i valori di pendenza del terreno che variano dallo 0 al 5%. Per questi terreni possono esistere condizioni di difficoltà di drenaggio delle acque di

scorrimento superficiale che impongono una verifica della continuità di percorso e di un adeguato recapito per i fossi e delle scoline dei campi;

- classe 2: raggruppa le superfici con pendenze comprese tra il 5 e il 15%, cioè quei terreni ove sarà ancora possibile attuare una irrigazione per scorrimento senza innescare fenomeni erosivi di una qualche importanza e dove, comunque, saranno necessarie opere di regimazione delle acque superficiali;

- classe 3 sono comprese le superfici con pendenza variabile tra il 15 e il 25%. Su questi terreni si cominciano a evidenziare fenomeni di dilavamento e di erosione lineare che impongono l'adozione di opere di regimazione delle acque superficiali e l'adozione di sistemi di irrigazione di tipo speciale, poco dispersivi, come il sistema a "goccia";

- classe 4: si raggiungono pendenze comprese tra il 25 e il 35% che impongono, per le pratiche agricole, l'utilizzo di mezzi cingolati o speciali. In queste aree si verificano accentuati fenomeni di dilavamento e di erosione incanalata da parte delle acque superficiali non ben regimate;

- classe 5: individua areali posti su superfici a pendenze superiori al 35% e fino al 50% dove i fenomeni erosivi potranno risultare molto accentuati tanto da innescare dei processi di degrado e di impoverimento del suolo, rendendo inevitabile l'adozione di particolari sistemazioni idraulico-forestali. Si possono verificare, inoltre, fenomeni di erosione entro gli alvei con il conseguente richiamo di movimenti franosi sui versanti;

- classe 6: individua terreni ancora più scoscesi, tra il 50 ed il 100% di pendenza. In queste aree si verificano accentuati fenomeni di dilavamento e di erosione incanalata da parte delle acque superficiali non ben regimate.

- classe 7: individua i terreni con pendenza superiore al 100% dove i processi di erosione e di denudazione sono fortemente accentuati e qualsiasi utilizzo del suolo dovrà essere difeso da specifiche opere di regimazione idraulica finalizzate al mantenimento della stabilità idrogeologica.

c) *infrastrutture viarie*: i rilevati delle infrastrutture viarie non potranno in nessun caso alterare il corso delle

acque superficiali incanalate. Allo scopo di mantenere il collegamento "monte-valle" delle acque di superficie si dovranno prevedere opportune "luci" di passaggio appositamente aperte nella struttura del rilevato. I sottopassi e le botti per l'attraversamento dei fossi da parte della rete viaria dovranno essere dimensionati in modo da evitarne il restringimento della sezione di deflusso e da permettere la manutenzione periodica. L'allontanamento delle acque piovane dai piani viari dovrà avvenire recapitando le stesse direttamente alla rete idrografica con appositi manufatti di raccolta messi in opera con funzionalità antiersiva. Per le strade sterrate e/o non asfaltate, la viabilità podereale ed i sentieri si dovrà prevedere la realizzazione di sciacqui laterali sistemati in modo da evitare l'innescò di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti.

d) *riduzione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo*: tutti i tipi di impianti artificiali dovranno essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali. I progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità e dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare l'ulteriore impermeabilizzazione superficiale anche ai sensi delle disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti di cui al Regolamento di Attuazione dell'Art. 37, comma 3, della L.R. n° 1/05 (DPGR n° 2/R del 9 febbraio 2007).

e) *sbancamenti, scavi e rinterri*: tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche nella rete di scolo esistente. Il rinterro degli scavi e/o degli sbancamenti dovrà assicurare il ripristino della morfologia originaria e delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, utilizzando materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco

adeguatamente compattati e addensati, anche mediante tecniche di rinaturalizzazione guidata.

f) *reti interrato*: la messa in opera degli impianti a rete tecnologici dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Qualora l'intervento preveda modifiche al percorso delle acque di scorrimento superficiale si dovrà individuare una nuova via di deflusso, di sicuro recapito, che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe. I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti secondo quanto previsto al punto e).

g) *fognature*: tutti gli interventi sulla rete fognaria dovranno evitare gli effetti negativi dovuti all'infiltrazione delle acque reflue sia sulla stabilità del terreno sia sulla qualità delle acque di falda.

### 3. Interventi sui corsi d'acqua

a) *regimazione delle acque superficiali incanalate*: le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica ed alla fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica;

b) *canalizzazioni agricole*: tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo, in ogni caso, al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti. Non è consentito interrompere la continuità del deflusso nei fossi e nei canali di scolo delle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di

scorrimento intercettate e/o deviate dalla sede originaria. Le attività agricolo-forestali dovranno garantire la corretta regimazione delle acque superficiali in modo da limitare l'azione erosiva sul suolo da parte delle acque di scorrimento superficiale. A tale scopo si dovranno adottare e mantenere in efficienza sistemazioni idrauliche adeguate alle pratiche agricole in uso;

c) *intubamenti*: sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi quando non si provveda a definire, in alternativa, un nuovo percorso e un nuovo recapito per le acque di deflusso.

#### 4. Salvaguardia delle acque sotterranee

All'interno delle zone di rispetto delle sorgenti e dei pozzi per l'approvvigionamento idrico dell'acquedotto e all'interno delle aree di ricarica delle sorgenti di cui alla Tavola C6.4 "Problematiche idrogeologiche" del Piano Strutturale sono vietate le seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo e spargimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti, ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- 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.

#### Art. 155 – Condizioni di fattibilità

1. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali 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 Regolamento Urbanistico.

La fattibilità delle previsioni del Regolamento Urbanistico che si attuano mediante interventi edilizi diretti si definisce mettendo in relazione la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica con la tipologia degli interventi ammessi secondo lo "schema a matrice" che segue.

	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
<b>Tipi di intervento ammessi</b>												
Manutenzione ordinaria (Mo) Manutenzione straordinaria (Ms) Restauro e risanamento conservativo (Rc1/Rc2) Ristrutturazione edilizia (Ri1/Ri2/Ri3) Demolizione senza ricostruzione (D)	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Manutenzione straordinaria (Ms) Restauro e risanamento conservativo (Rc1/Rc2) Ristrutturazione edilizia (Ri1/Ri2/Ri3) con sovraccarico sulle fondazioni superiore al 10%	F1	F2	F3	F3	F1	F1	F1	F1	F1	F2	F3	F3
Manutenzione straordinaria (Ms) Restauro e risanamento conservativo (Rc1/Rc2) Ristrutturazione edilizia (Ri1/Ri2/Ri3) con aumento di carico urbanistico	F1	F2	F3	F3	F1	F2	F3	F4*	F1	F2	F3	F3
Manutenzione straordinaria (Ms) Restauro e risanamento conservativo (Rc1/Rc2) Ristrutturazione edilizia (Ri1/Ri2/Ri3) con aumento di carico urbanistico e sovraccarico sulle fondazioni superiori al 10%	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4*	F1	F2	F3	F4
Interventi di ampliamento (Am) : inferiori a 20 mq superiori a 20 mq	F1 F1	F1 F2	F2 F3	F3 F4	F1 F1	F1 F2	F2 F3	F3 F4*	F1 F1	F1 F2	F2 F3	F3 F4
Sostituzione edilizia (Se)	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4*	F1	F2	F3	F4
Nuova edificazione (Ne)	F1	F2	F3	F4	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 e/o realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso/accesso, nuova viabilità forestale e antincendio,	F1	F1	F2	F3	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F2	F3
nuova viabilità, piazze, nuovi parcheggi e/o ampliamenti di parcheggi esistenti di dimensione superiore a 200mq, parcheggi in fregio ai corsi d'acqua	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3"	F4*"	F1	F2	F3	F4
<b>Altre attività che comportano impatto sulla stabilità dei terreni</b>												
scavi e sbancamenti di qualsiasi genere con <sup>(O)</sup> H<3,0 m. H>3,0 m.	F1 F1	F1 F2	F3 F3	F3 F3	F1 F1	F1 F1	F1 F1	F1 F1	F1 F1	F1 F2	F3 F3	F3 F3
rinterri, riporti e rilevati di qualsiasi genere con <sup>(O)</sup> : H<3,0 m. H>3,0 m.	F1 F1	F1 F2	F3 F3	F3 F3	F1 F1	F2 F2	F3 F3	F4* F4*	F1 F1	F2 F2	F3 F3	F3 F3
percorsi pedonali, ciclabili e ippovie, nuovi parcheggi e/o ampliamenti di parcheggi esistenti di dimensione inferiore a 200mq.	F1	F1	F3	F3	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F3	F3
Nuovi annessi rurali, garage, box auto, piscine, tettoie con: sup < 50 mq sup > 50 mq	F1 F1	F1 F2	F2 F3	F3 F4	F1 F1	F1 F2	F2 F3	F3 F4*	F1 F1	F1 F2	F2 F3	F3 F4
box per cavalli, stalle, serre, depositi all'aperto (esclusi locali di servizio), impianti fotovoltaici a terra, manufatti precari, con: sup < 50 mq 50 < sup > 200 mq sup > 200 mq	F1 F1 F1	F1 F2 F2	F2 F3 F3	F3 F3 F4	F1 F1 F1	F2 F2 F2	F3 F3 F3	F3 F4* F4*	F1 F1 F1	F1 F2 F2	F2 F3 F3	F3 F3 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	F1	F3	F3	F1	F2	F3	F4
laghetti per l'accumulo di acqua	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F2	F3	F1	F2	F3	F4

\* qualora ammessi dalla L.R.21/12

<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.156 punti 1 e 2 delle NTA, rispettivamente per F4 e F3.

Per la definizione della categoria di fattibilità degli interventi diretti si dovranno verificare tutte e tre le problematiche, geologiche, idrauliche e sismiche, considerando la categoria più alta delle quattro possibili.

2. Nel caso di varianti al Regolamento Urbanistico l'individuazione della categoria di fattibilità sarà ottenuta valutando la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area oggetto della variante con la tipologia dell'intervento ammesso secondo lo stesso schema a matrice indicato al punto precedente.

3. Per gli interventi unitari la cui realizzazione si attua mediante Progetti Norma e Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata (lottizzazioni, piani per l'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, piani particolareggiati, piani di recupero del patrimonio edilizio), interventi diretti convenzionati, per le aree di trasformazione, completamento e saturazione, sono definite le condizioni della fattibilità rispettivamente:

- nelle corrispondenti "Schede di fattibilità" geologica, idraulica e sismica per i Progetti Norma, i Piani Attuativi, gli Interventi diretti convenzionati, le Aree di trasformazione, completamento e saturazione;
- nella "Carta della fattibilità geologica, idraulica e sismica" (scala 1:5.000);

4. Per interventi di messa in sicurezza idraulica si intendono le opere strutturali di regimazione sui corsi d'acqua che salvaguardano il territorio dalle alluvioni che si verificano per eventi di piena duecentennali e trentennali; gli interventi locali interni o limitrofi all'area di edificazione che garantiscano la sopraelevazione dei vani abitabili, dei luoghi di lavoro, delle autorimesse, dei vani tecnici e delle pertinenze rispetto all'altezza d'acqua del battente idraulico determinato dagli eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni aumentato di un franco di sicurezza non inferiore a 30 cm.; gli interventi di auto-sicurezza sugli edifici inseriti nel tessuto insediativo esistente consistenti nell'adozione di porte e/o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori

e/o vani tecnici isolati idraulicamente che assicurino l'isolamento rispetto all'altezza del battente d'acqua atteso per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale aumentato di un franco di sicurezza non inferiore a 30 cm.

5. Per interventi di compensazione idraulica si intendono quelle soluzioni progettuali volte a garantire il non aggravio del carico idraulico nelle aree limitrofe per effetto delle sopraelevazioni del piano di campagna per il raggiungimento della quota di sicurezza idraulica. Tali interventi consistono, di norma, nella modellazione morfologica del piano di campagna in modo da contenere il volume d'acqua spostato dal nuovo rilevato. Il volume d'acqua da compensare sarà determinato dall'area della superficie del rilevato per l'altezza d'acqua corrispondente al solo battente idraulico atteso per gli eventi di piena duecentennali.

## Art.156 – Fattibilità geologica

### 1. Fattibilità limitata (F4)

L'eventuale attuazione di interventi di nuova edificazione e/o di nuova infrastrutturazione in aree a pericolosità geologica molto elevata (G.4) è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione dei dissesti individuati e successivi monitoraggi.

Tali interventi 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. Con gli 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.



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, dovranno 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. 14/1/08 e il DPGR.n.36/R/09, 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.157 – Fattibilità idraulica

Le norme indicate in questo articolo sono superate dalla disposizioni di cui alla LR.n.41/18

#### 1. Fattibilità condizionata (F4)

Nelle aree soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori o uguali a 30 anni (pericolosità I.4) fatte salve le norme di cui alla L.R.n.21/12 “Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua” che definiscono gli interventi ammissibili e le relative modalità di attuazione, è possibile realizzare:

- le nuove edificazioni e le nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio, finalizzati alla messa in sicurezza per eventi con tempi di ritorno di 200 anni, che non aumentino il livello di rischio nelle aree limitrofe e non determinino un incremento dei picchi di piena a valle;
- brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica previsti all'interno delle aree edificate, mediante la messa in sicurezza, rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni (altezza del battente idraulico duecentennale aumentato di un franco di sicurezza non inferiore a 30 cm.), conseguita anche tramite adeguati sistemi di auto-sicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali

accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), a condizione che sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, e che sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

- gli aumenti di superficie coperta fuori dalle aree edificate inferiori a 50 mq per edificio, previa messa in sicurezza, rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni (altezza del battente idraulico duecentennale aumentato di un franco di sicurezza non inferiore a 30 cm.), conseguita tramite sistemi di auto-sicurezza;

- nel caso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino anche o soltanto l'adeguamento, il rifacimento e/o la messa a norma degli impianti e dei servizi tecnologici interni, questi ultimi dovranno essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica raggiungibile anche attraverso sistemi di auto-sicurezza. Per gli scarichi in fognatura (nuovi allacciamenti e adeguamenti di scarichi esistenti) dovranno essere adottati sistemi anti-rigurgito;

- i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree; qualora ricadono all'interno delle aree caratterizzate da una velocità di scorrimento superiore a 1 m/s, come indicato nella "Carta delle velocità di scorrimento" delle acque di esondazione, con il battente idraulico superiore a 50 cm., questi parcheggi dovranno essere dotati di una barriera che impedisca alle auto di essere trasportate via (in caso di alluvione), senza che questa costituisca uno sbarramento per il deflusso delle acque. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 mq, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Della sussistenza delle condizioni di cui ai precedenti punti del presente comma deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree

risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità.

## 2. Fattibilità condizionata (F3)

Nelle aree soggette a inondazioni con tempi di ritorno compresi tra 30 e 200 anni (pericolosità I.3) gli interventi sono realizzabili alle seguenti condizioni:

- brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

- le opere di messa in sicurezza idraulica, definite sulla base di specifici studi idrologici e idraulici, a condizione che non provochino l'aumento del livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

- relativamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni (altezza del battente idraulico duecentennale aumentato di un franco di sicurezza non inferiore a 30 cm.) può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di auto-sicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), a condizione che sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, e che sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

- nel caso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino anche o soltanto l'adeguamento, il rifacimento e/o la messa a norma degli impianti e dei servizi tecnologici interni, questi ultimi dovranno essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica raggiungibile anche attraverso sistemi di auto-sicurezza. Per gli scarichi in fognatura (nuovi allacciamenti e adeguamenti di scarichi esistenti) dovranno essere adottati sistemi anti-rigurgito;

- della sussistenza delle condizioni di cui ai precedenti punti del presente comma deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- fuori dalle aree edificate sono fattibili gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 mq per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni (altezza del battente idraulico duecentennale aumentato di un franco di sicurezza non inferiore a 30 cm.), conseguita tramite sistemi di auto-sicurezza;
- all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 mq, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni (altezza del battente idraulico duecentennale aumentato di un franco di sicurezza non inferiore a 30 cm.). Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge; qualora ricadono all'interno delle aree caratterizzate da una velocità di scorrimento superiore a 1 m/s, come indicato nella "Carta delle velocità di scorrimento" delle acque di esondazione, con il battente idraulico superiore a 50 cm., questi parcheggi dovranno essere dotati di una barriera che impedisca alle auto di essere trasportate via (in caso di alluvione), senza che questa costituisca uno sbarramento per il deflusso delle acque.

- ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 mc in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 Km<sup>2</sup>, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 mc in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 km<sup>2</sup>, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 mc in caso di bacino sotteso - di dimensioni superiori a 10 km<sup>2</sup>;
- in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;
- per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

### 3. 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.

## Art.158 – 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.155 delle presenti NTA e alle indagini geognostiche previste dal D.M. 11/1/08 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.

### 2. Fattibilità condizionata (F3)

L'attuazione degli interventi nelle aree a pericolosità sismica elevata (S.3) deve essere supportata sia in sede di predisposizione dei piani attuativi che degli interventi edilizi diretti, oltre che dalle indagini geognostiche previste dal D.M.11/1/08 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.155 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 sono da realizzare adeguate indagini geognostiche e

geotecniche basate su sondaggi, analisi granulometriche su campioni di terreno e prove CPT finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni. Nel caso di opere di particolare importanza quali gli edifici e le opere infrastrutturali di interesse strategico e rilevante di cui all'allegato A del DPGR.n.36/R/09 saranno da privilegiare prove di laboratorio volte alla caratterizzazione dinamica in condizioni prossime alla rottura (prove triassiali cicliche di liquefazione o altre prove non standard), atte all'effettuazione di analisi dinamiche;

- 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 entro una profondità compresa tra 5 e 50 metri, è realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica 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.

### 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.

### Art.159 – Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Le norme relative alla parte idraulica sono superate dal PGRA.

1. Le norme di attuazione del P.A.I. sono contenute nel DPCM 6 Maggio 2005 ed essendo sovraordinate si aggiungono a tutte le prescrizioni riportate nell'articolo precedente relativamente alle aree soggette a pericolosità idraulica (P.I.4, P.I.3, P.I.2, P.I.1) e a quelle soggette a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.4, P.F.3, P.F.2, P.F.1) individuate negli stralci cartografici in formato A3 nn.37-49-50-65-228-258-259-326-327-328-362 relativamente alla pericolosità idraulica e gli stralci cartografici nn.37-49-50-65-227-228-258-259-260-261-292-293-294-326-328 relativamente alla pericolosità da frana.

2. Per tutti gli interventi che ricadono all'interno delle zone di pericolosità indicate nella cartografia del P.A.I., oltre alle condizioni di fattibilità contenute nella presente Parte quinta, si applicano le prescrizioni di cui all'Art.6 per le zone P.I.4; all'Art.7 per le zone P.I.3; all'Art.10 per le zone P.F.4 e all'Art.11 per le zone P.F.3 delle norme di attuazione del P.A.I. Relativamente alle problematiche idrauliche, analogamente a quanto riportato nella fattibilità idraulica F3 e F4, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno

delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di auto-sicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), a condizione che sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, e che sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree.

3. Per tutte le altre zone caratterizzate da pericolosità idraulica e da frana media e moderata (P.I.2; P.I.1; P.F.2; P.F.1) si applicano esclusivamente le norme di cui alla presente Parte quinta.

## Parte sesta Attuazione del Regolamento Urbanistico

### Art.160 – Dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico

1. I valori massimi ammissibili per gli interventi sono definiti in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale.

2. Le dimensioni massime ammissibili degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico sono riportate per l'intero territorio comunale e per ciascuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).

3. Il dimensionamento degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico e riportati nelle tabelle seguenti, secondo l'articolazione delle principali destinazioni d'uso in riferimento alle UTOE, è espresso in metri quadrati di superficie edificabile o edificata (SE) e in numero di posti letto per le attrezzature turistico-ricettive.

Per ogni singola destinazione d'uso sono consentiti trasferimenti di quantità tra differenti UTOE in percentuale non superiore al 10% del dimensionamento complessivo dell'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dall'art.114, comma 3 delle NTA del Piano Strutturale.

4. Le tabelle individuano le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti, suddivise tra recupero e nuova edificazione. Le dimensioni massime degli interventi di "recupero" previsti dal Piano per ciascuna UTOE potranno essere incrementate utilizzando parte delle quantità previste per la "nuova edificazione", secondo quanto previsto dall'art.114, comma 5 delle NTA del Piano Strutturale.

5. L'Amministrazione Comunale dovrà attivare il monitoraggio dell'attuazione degli interventi per verificare il rispetto del dimensionamento prescritto; dovrà inoltre

redigere un rapporto di sintesi annuale sugli esiti dello stesso monitoraggio, in base al quale valutare eventuali adeguamenti in relazione a quanto consentito al comma 3. Alla scadenza del quinquennio, il rapporto conclusivo sarà parte integrante dei documenti necessari alla revisione del Regolamento Urbanistico, con la relazione sul monitoraggio degli effetti prevista all'art.13 della L.R. 1/2005.

RIEPILOGO UTOE				
Superficie territoriale	ha	5'440	100%	
Abitanti 2006	n°		14'320	
Abitanti 2021	n°		15'159	
<b>Abitanti previsti (RU)</b>	<b>n°</b>		<b>14'953</b>	
Abitanti incremento	n°		633	
Funzioni		recupero	nuova ed.	Totale
Residenziale	slp	22'080	24'879	<b>46'960</b>
Industriale e artigianale	slp	0	22'279	<b>22'279</b>
Commerciale e Direzionale (L)				
Media struttura di vendita	slp	27.930	7'455	<b>35'385</b>
Direz. e attività private e di servizio				
Turistico – Ricettiva alberghiero	p.l	195	55	<b>250</b>
Turistico – Ricettiva extra alberghiero	p.l	95	20	<b>115</b>
Agriturismo	p.l	80	0	<b>80</b>
Standards urbani			Totale	mq/ab
Parcheggi	mq		<b>190'567</b>	12,7
Servizi istruzione di base	mq		<b>73'317</b>	5,0
Attrezzature d'interesse comune	mq		<b>45'663</b>	2,9
Spazi pubblici attrezzati	mq		<b>249'212</b>	16,6

6. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti residenziali.

DIMENSIONAMENTO RU: RESIDENZIALE			
UTOE	RU		
	recupero	nuova ed.	Totale
	slp	slp	slp
1 Vinci	0	6'012	<b>6'012</b>
2 Vitolini	3'051	3'051	<b>6'101</b>
3 Sovigliana-Spicchio-Mercatale	15'686	9'538	<b>25'223</b>
4 Frazioni	3'344	2'739	<b>6'083</b>
5 Nuclei Rurali	0	3'540	<b>3'540</b>
6 Territorio rurale	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>22'080</b>	<b>24'879</b>	<b>46'960</b>
	54%	46%	100%

7. Per la residenza il dimensionamento comprende:

- nelle aree urbane: le aree di trasformazione (tr, singole o comprese nel perimetro dei PN e dei PA o PA\*) appartenenti ai sistemi della Residenza e dei Luoghi centrali, con eventuali destinazioni integrative ammesse e compatibili (esercizi commerciali di vicinato, uffici privati e studi professionali, artigianato di servizio o artistico, ecc.);

Non concorrono alla verifica del dimensionamento per la residenza:

- le quantità derivanti da interventi di nuova edificazione nelle aree di completamento e saturazione siglate (ar) di cui al comma 8 dell'art.41 delle presenti norme, aree che non sono state inserite nel dimensionamento del Piano Strutturale e che comprendono anche quelle classificate come già concessionate o convenzionate negli elaborati dello stesso;

- le quantità derivanti da interventi con incremento del carico urbanistico: ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica, ampliamento, sostituzione edilizia, frazionamento delle unità immobiliari, mutamento di destinazione d'uso nelle aree urbane.

8. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti industriali ed artigianali.

DIMENSIONAMENTO RU: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE			
UTOE	RU		
	recupero	nuova ed.	Totale
	<i>Slp</i>	<i>Slp</i>	<i>Slp</i>
1 Vinci	0	0	0
2 Vitolini	0	0	0
3 Sovigliana-Spicchio-Mercatale	0	8'432	8'432
4 Frazioni	0	13'847	13'847
5 Nuclei rurali	0	0	0
6 Territorio rurale	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>22'279</b>	<b>22'279</b>
	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

9. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili per le attività commerciali (fino alle medie strutture di vendita), gli insediamenti direzionali, le attività private e di servizio.

DIMENSIONAMENTO RU: COMMERCIALE E DIREZIONALE (L) medie strutture di vendita / direzionale e attività private di servizio			
UTOE	RU		
	recupero	nuova ed.	Totale
	<i>slp</i>	<i>slp</i>	<i>slp</i>
1 Vinci	3'000	0	3'000
<i>max per medie strutture</i>	2'000	0	2'000
<i>max per direzionale</i>	1'000	500	1'500
2 Vitolini	1'100	0	1'100
<i>max per medie strutture</i>	800	0	800
<i>max per direzionale</i>	300	0	300
3 Sovigliana-Spicchio-Mercatale	21'330	7'054	28'384
<i>max per medie strutture</i>	16'480	6'000	22'480
<i>max per direzionale</i>	4'850	2'100	6'950
4 Frazioni	2'500	401	2'901
<i>max per medie strutture</i>	2'000	0	2'000
<i>max per direzionale</i>	500	401	901
5 Nuclei Rurali	0	0	0
<i>max per medie strutture</i>	0	0	0
<i>max per direzionale</i>	0	0	0
6 Territorio rurale	0	0	0
<i>max per medie strutture</i>	0	0	0
<i>max per direzionale</i>	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>27'930</b>	<b>7'455</b>	<b>35'385</b>
	<b>80%</b>	<b>20%</b>	<b>100%</b>

- la tabella individua le dimensioni massime ammissibili per le attività commerciali e direzionali previste nel sistema dei luoghi centrali (L), che è caratterizzato da entrambi questi usi principali: le quantità previste possono quindi essere utilizzate in relazione alle diverse esigenze, scalando dal dimensionamento complessivo i mq (Slp) necessari agli interventi, nel rispetto delle percentuali max ammesse.
- nel dimensionamento per le attività commerciali relativo alle medie strutture di vendita sono comprese anche le eventuali strutture di vendita in forma aggregata.

10. Per le attività commerciali il dimensionamento comprende:

- le aree di trasformazione (tr, singole o comprese nel perimetro dei PN e dei PA o PA\*) e gli interventi di recupero con mutamento di destinazione d'uso quando finalizzati a realizzare medie strutture di vendita.

Per le attività direzionali il dimensionamento comprende:

DIMENSIONAMENTO RU: TURISTICO - RICETTIVO											
UTOE	RU										
	recupero			nuova ed.			totale			TOTALE	
	n° posti letto			n° posti letto			n° posti letto			posti letto	slp (25mq x p.l.)
	alberghi	extra alb.	agritur.	alberghi	extra alb.	agritur.	alberghi	extra alb.	agritur.		
1 Vinci	70	30	40	35	0	0	105	30	40	175	4'375
2 Vitolini	0	30	20	0	0	0	0	30	20	50	1'250
3 Sovigliana-Spicchio-Mercatale	30	20	20	0	20	0	30	40	20	90	2'250
4 Frazioni	95	15	0	0	0	0	95	15	0	110	2'750
5 Nuclei rurali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Territorio rurale	0	0	0	20	0	0	20	0	0	20	500
<b>Totale</b>	<b>195</b>	<b>95</b>	<b>80</b>	<b>55</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>115</b>	<b>80</b>	<b>445</b>	<b>11'125</b>
	43%	21%	18%	12%	6%	0%	56%	26%	18%	100%	
<b>TOTALE</b>	<b>370</b>			<b>75</b>							
	<b>83%</b>			<b>17%</b>							

- le aree di trasformazione (tr, singole o comprese nel perimetro dei PN e dei PA o PA\*) e gli interventi di recupero con mutamento di destinazione d'uso quando interessino una superficie utile lorda (Sul)  $\geq$  250 mq.

11. La tabella seguente (in alto nella pagina) individua le dimensioni massime ammissibili per le strutture turistico ricettive, espresse in posti letto, differenziate tra attività alberghiere, extra alberghiere e agriturismo.

Il parametro dei posti letto si intende comprensivo dei servizi integrativi aggiuntivi e dei servizi interni necessari alla gestione.

12. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili degli abitanti, degli standard e degli interventi previsti nella UTOE 1: Vinci.

UTOE 2: VITOLINI				
<b>Superficie territoriale</b>	ha	38	0.70%	
Abitanti 2006	n°	751		
Abitanti 2021 (PS)	n°	835		
<b>Abitanti previsti (RU)</b>	n°	<b>833</b>		
Abitanti incremento (RU)	n°	82		
<b>Funzioni</b>		<b>recupero</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>Totale</b>
Residenziale	Slp	3'051	3'051	6'101
Industriale e artigianale	Slp	0	0	0
Commerciale e Direzionale (L)				
Media struttura di vendita	Slp	1'100	0	1'100
Direz. e attività private e di servizio				
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	0	0	0
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	30	0	30
Agriturismo	p.l.	20	0	20
<b>Standards urbani</b>				<b>Totale</b> mq/ab
Parcheggi	mq			6'867 8.2
Servizi istruzione di base	mq			5'423 6.5
Attrezzature d'interesse comune	mq			2'269 2.7
Spazi pubblici attrezzati	mq			31'059 37.3

UTOE 1: VINCI				
<b>Superficie territoriale</b>	ha	142	2.60%	
Abitanti 2006	n°	1'628		
Abitanti 2021 (PS)	n°	1'693		
<b>Abitanti previsti (RU)</b>	n°	<b>1'709</b>		
Abitanti incremento (RU)	n°	81		
<b>Funzioni</b>		<b>recupero</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>Totale</b>
Residenziale	Slp	0	6'012	6'012
Industriale e artigianale	Slp	0	0	0
Commerciale e Direzionale (L)				
Media struttura di vendita	Slp	3'000	0	3'000
Direz. e attività private e di servizio				
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	70	35	105
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	30	0	30
Agriturismo	p.l.	40	0	40
<b>Standards urbani</b>				<b>Totale</b> mq/ab
Parcheggi	mq			27'615 16.2
Servizi istruzione di base	mq			18'101 10.6
Attrezzature d'interesse comune	mq			4'377 2.6
Spazi pubblici attrezzati	mq			46'007 26.9

13. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili degli abitanti, degli standard e degli interventi previsti nella UTOE 2: Vitolini.

14. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili degli abitanti, degli standard e degli interventi previsti nella UTOE 3: Spicchio-Sovigliana-Mercatale.

UTOE 3: SOVIGLIANA - SPICCHIO - MERCATALE				
<b>Superficie territoriale</b>	ha	413	7.59%	
Abitanti 2006	n°	8'023		
Abitanti 2021 (PS)	n°	8'481		
<b>Abitanti previsti (RU)</b>	n°	<b>8'363</b>		
Abitanti incremento (RU)	n°	340		
<b>Funzioni</b>		<b>recupero</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>Totale</b>
Residenziale	Slp	15'686	9'538	25'223
Industriale e artigianale	Slp	0	8'432	8'432
Commerciale e Direzionale (L)				
Media struttura di vendita	Slp	21'330	7'054	28'384
Direz. e attività private e di servizio				
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	30	0	30
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	20	20	40
Agriturismo	p.l.	20	0	20
<b>Standards urbani</b>				<b>Totale</b> mq/ab
Parcheggi	mq			122'110 14.6
Servizi istruzione di base	mq			52'125 6.2
Attrezzature d'interesse comune	mq			17'398 2.1
Spazi pubblici attrezzati	mq			119'462 14.3

15. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili degli abitanti, degli standard e degli interventi previsti nella UTOE 4: Frazioni.



DIMENSIONAMENTO RU: STANDARDS URBANI ART.3 DM 1444/68															
UTOE	abitanti	Parcheggi (Pp)			Istruzione base (Sb)		Attrezzature d'interesse comune (Sa, Sd, Sr, Ss)			Spazi pubblici attrezzati (Pz, Ps, Vg, Vp, Vs)			Verifica standards urbani		
		Richiesti DM1444/68	Obiettivo PS	RU	Richiesti DM1444/68	RU	Richiesti DM1444/68	Obiettivo PS	RU	Richiesti DM1444/68	Obiettivo PS	RU	Totale DM1444/68	Totale PS	Totale RU
		2,5 mq/ab	6 mq/ab		4,5 mq/ab		2,0 mq/ab	2,5 mq/ab		9 mq/ab	17 mq/ab		18 mq/ab	30 mq/ab	
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1 Vinci	1'709	4'273	10'254	27'615	7'691	18'101	3'418	4'273	4'377	15'381	29'053	46'007	30'762	51'270	96'100
2 Vitolini	833	2'083	4'998	6'867	3'749	3'091	1'666	2'083	4'601	7'497	14'161	31'059	14'994	24'990	45'618
3 Sovigliana....	8'363	20'908	50'178	122'110	37'634	52'125	16'726	20'908	17'398	75'267	142'171	119'462	150'534	250'890	311'095
4 Frazioni	883	2'208	5'298	22'203	3'974	0	1'766	2'208	8'306	7'947	15'011	21'194	15'894	26'490	51'703
5 Nuclei rurali	398	995	2'388	5'509	1'791	0	796	995	1'916	3'582	6'766	4'420	7'164	11'940	11'845
6 Territorio rurale	0	0	0	6'263	0	0	0	0	9'065	0	0	27'070	0	0	42'398
Tot. ab. previsti DM1444/68	12'186	30'465			54'837			24'372			109'674		219'348		
Tot. Obiettivo PS			73'116					30'465			207'162		365'580		
Tot (esistente/progetto) RU				190'567		73'317			45'663			249'212			558'759

- Il computo dei parcheggi (Pp) nel RU include anche le superfici di quelli lungo strada (con il loro corredo di marciapiedi, aiuole, corsie, ecc..) che non erano stati inseriti nel calcolo del dimensionamento del PS; ciò spiega perché queste quantità risultino nella presente tabella superiori ai minimi richiesti.

- Per i parcheggi, come previsto ed ammesso dal PS, la quantità dell'UTOE 6 sono in parte distribuite nelle altre UTOE.

- L'istruzione di base (Sb) è stata verificata a livello comunale.

UTOE 4: FRAZIONI				
Superficie territoriale	ha	72	1.32%	
Abitanti 2006	n°		801	
Abitanti 2021 (PS)	n°		889	
<b>Abitanti previsti (RU)</b>	n°		<b>883</b>	
Abitanti incremento (RU)	n°		82	
Funzioni	recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Sip	3'344	2'739	6'083
Industriale e artigianale	Sip	0	13'847	13'847
Commerciale e Direzionale (L)				
Media struttura di vendita	Sip	2'500	401	2'901
Direz. e attività private e di servizio				
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	95	0	95
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	15	0	15
Agriturismo	p.l.	20	0	0
Standards urbani			Totale	mq/ab
Parcheggi	mq		22'203	25,1
Servizi istruzione di base	mq		0	0,0
Attrezzature d'interesse comune	mq		8'306	9,4
Spazi pubblici attrezzati	mq		21'194	24,0

(Apparita, Stella, Toiano, S. Ansano)

16. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili degli abitanti, degli standard e degli interventi previsti nella UTOE 5: Nuclei rurali.

UTOE 5: NUCLEI RURALI				
Superficie territoriale	ha	32	0.59%	
Abitanti 2006	n°		350	
Abitanti 2021 (PS)	n°		400	
<b>Abitanti previsti (RU)</b>	n°		<b>398</b>	
Abitanti incremento (RU)	n°		48	
Funzioni	recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Sip	0	3'540	3'540
Industriale e artigianale	Sip	0	0	0
Commerciale e Direzionale (L)				
Media struttura di vendita	Sip	0	0	0
Direz. e attività private e di servizio				
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	0	0	0
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	0	0	0
Agriturismo	p.l.	0	0	0
Standards urbani			Totale	mq/ab
Parcheggi	mq		5'509	13,8
Servizi istruzione di base	mq		0	0,0
Attrezzature d'interesse comune	mq		1'916	4,8
Spazi pubblici attrezzati	mq		4'420	11,1

(Barano, Tigliano, Mezzana, Valinardi, Collegonzi, Lugnano, Piccaratico, Villa, Virle, S.Lucia, Mignana)

17. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili degli abitanti, degli standard e degli interventi previsti nella UTOE 6: Territorio rurale.

UTOE 6: TERRITORIO RURALE				
Superficie territoriale	ha	4'743	87.20%	
Abitanti 2006	n°		2'767	
Abitanti 2021 (PS)	n°		2'861	
<b>Abitanti previsti (RU)</b>	n°		<b>0</b>	
Abitanti incremento (RU)	n°		0	
Funzioni	recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Sip	0	0	0
Industriale e artigianale	Sip	0	0	0
Commerciale e Direzionale (L)				
Media struttura di vendita	Sip	0	0	0
Direz. e attività private e di servizio				
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	0	20	20
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	0	0	0
Agriturismo	p.l.	0	0	0
Standards urbani			Totale	mq/ab
Parcheggi	mq		5'509	13,8
Servizi istruzione di base	mq		0	0,0
Attrezzature d'interesse comune	mq		1'916	4,8
Spazi pubblici attrezzati	mq		4'420	11,1

18. Le tabelle seguenti (in alto nella pagina e nella successiva) verificano le quantità minime di standard urbani e territoriali previsti dal Regolamento Urbanistico per l'intero territorio comunale e per ogni singola UTOE.

Art.161 – Censimento e Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche

1. Con riferimento all'art.55, comma 4, lettera f) della LR n.1 del 03/01/2005, il Regolamento Urbanistico è corredato:

- dal Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano, con le indagini svolte attraverso specifici sopralluoghi e rilievi di edifici, servizi, attrezzature e spazi aperti pubblici o di uso pubblico (di proprietà del Comune di Vinci e/o privati di interesse collettivo), collocati all'interno dei principali centri abitati, in particolare nelle aree e lungo gli assi dei "luoghi centrali";

**DIMENSIONAMENTO RU: STANDARDS TERRITORIALI ART.4 DM 1444/68**

UTOE	abitanti	istruzione superiore (Si)		attrezzature sanitarie e ospedaliere (Sa, Sh)		parchi e impianti sportivi (Pp, Pz, Ps, Sd, Ss, Vg, Vp, Vs)		verifica standards territoriali	
		richiesti DM1444/68	RU	richiesti DM1444/68	RU	richiesti DM1444/68	RU	Totale DM1444/68	Totale RU
		1,5 mq/ab		1 mq/ab		15 mq/ab		17,5 mq/ab	
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1 Vinci	1'709	2'564	0	1'709	3'893	25'635	53'406	29'908	57'299
2 Vitolini	833	1'250	0	833	0	12'495	0	14'578	0
3 Sovigliana-Spicchio-Mercatale	8'363	12'545	0	8'363	6'934	125'445	86'778	146'353	93'712
4 Frazioni	883	1'325	0	883	0	13'245	0	15'453	0
5 Nuclei rurali	398	597	0	398	0	5'970	0	6'965	0
6 Territorio rurale	2'861	4'292	0	2'861	0	42'915	430'757	50'068	430'757
Totale abitanti previsti		15'047							
Totale DM 1444/68		22'571		15'047		225'705		263'323	
Totale (esistenti / progetto) RU		0		10'827		570'941		581'768	

- le aree per l'istruzione superiore (Si) non sono presenti nel territorio comunale e fanno riferimento al livello sovracomunale
- le aree per le attrezzature sanitarie (Sa, Sh) sono state verificate a livello dell'ASL 11
- i parchi e gli impianti sportivi (Ps, Ss, Vp) sono stati verificati a livello comunale; in queste aree sono state computate anche altre superfici (Pp, Pz, Sd, Vg, Vs) quando di stretta pertinenza delle suddette strutture o quando considerate attrezzature di evidente interesse sovracomunale (regionale o nazionale)
- il computo dei parchi e degli impianti sportivi nel RU include anche le superfici dell'area sportiva di Petroio, dell'area sportiva - ricreativa del golf di Bellosguardo e quelle del giardino di Leonardo (PN2) che non erano state inserite nel calcolo del dimensionamento del PS; ciò spiega perché queste quantità risultino nella presente tabella superiori

- dal Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche, che stabilisce la priorità delle azioni necessarie e degli interventi da prevedere per la messa a norma di quelle stesse strutture.

2. Il censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano è stato effettuato durante l'elaborazione del presente RU, esso è costituito dai seguenti elaborati:

- relazione generale;
- schede di rilievo delle attrezzature rilevate, con riportata l'ubicazione, il grado di accessibilità e l'indicazione delle opere necessarie per rendere le strutture (edifici, spazi, strade) pienamente accessibili.

Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati: l'Amministrazione Comunale potrà estendere il censimento ad altri ambiti che contengano funzioni analoghe a quelle già censite e inserire nel programma interventi che interessino interi tratti della rete pedonale per consentire il miglioramento della fruizione nei diversi insediamenti.

3. Il Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche individua la strategia operativa per l'eliminazione delle stesse nelle strutture pubbliche e negli "spazi urbani condivisi" all'interno dei centri civici e dei luoghi centrali del territorio comunale.

Nel programma vengono selezionati gli interventi che l'Amministrazione Comunale provvederà di volta in volta ad inserire nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche e/o ad applicare e fare applicare (attraverso il rispetto degli indirizzi) nella manutenzione ordinaria e straordinaria delle proprietà comunali e private di interesse pubblico.

4. Gli interventi necessari per l'implementazione dell'accessibilità nelle attrezzature di interesse pubblico esistenti sono riconducibili alle seguenti tipologie operative:

- introduzione di rampe necessarie a superare i dislivelli delle soglie d'ingresso e adeguamento degli accessi attualmente presenti;
- individuazione, nelle aree di sosta, di posti auto dedicati ai portatori di handicap e realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale prevista;
- rifacimento della pavimentazione nelle aree di sosta;
- adeguamento dei percorsi di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi.



## **Parte settima**

### **Norme transitorie e finali**

#### **Art.162 – Misure di salvaguardie del Regolamento Urbanistico**

1. Ai sensi dell'art. 61 della LR n.1 del 03/01/2005 fino all'efficacia del Regolamento Urbanistico 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 Regolamento Urbanistico.

2. Le misure di salvaguardia di cui al precedente comma 1 non si applicano ai permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.

#### **Art.163 – Piano Strutturale**

1. Entro sei mesi dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico l'Amministrazione Comunale provvederà alla modifica della Tav.C5.1.1 "Invarianti strutturali e salvaguardie" del Piano Strutturale (come previsto al comma 2, dell'art.12 delle corrispondenti norme), per integrare l'elenco delle invarianti strutturali individuate sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" del RU. L'adeguamento della suddetta tavola non costituisce variante al Piano Strutturale.

2. Le tavole relative agli approfondimenti sulla geomorfologia e pericolosità geologica (Cartografie tematiche di dettaglio, scala 1:2.000, su "Toiano", Sant'Ansano, "Vinci") non costituiscono variante al Piano Strutturale e sostituiscono, relativamente al territorio

interessato, rispettivamente la Carta geomorfologica (Tav.B9.2 del QC del PS) e la Carta della pericolosità geologica (Tav.C6.1).

3. Gli aggiornamenti alle cartografie di pericolosità geologica, idraulica e sismica che si rendessero necessari a seguito del verificarsi di eventi naturali e/o di approfondimenti derivanti da studi tematici, rilievi e verifiche di dettaglio, potranno essere deliberati dal Consiglio Comunale, senza che l'adeguamento delle corrispondenti tavole costituisca variante al Piano Strutturale e/o al Regolamento Urbanistico.

#### **Art.164 – Regolamento edilizio**

1. Entro sei mesi dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico l'Amministrazione Comunale provvederà alla modifica del Regolamento Edilizio, al fine di uniformare le definizioni e adeguarlo alle norme contenute nello stesso e integrarlo con i contenuti del Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della L.R. 3.1.2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, cui sono allegate anche le definizioni tecniche di riferimento (allegato A).

2. In caso di discordanza tra il REC ed il RU si considera prevalente quest'ultimo.

#### **Art.165 – Situazione esistenti difformi da quelle previste**

1. Gli edifici, le unità immobiliari e le aree legittimamente adibite all'esercizio di attività, o a forme di utilizzazione, che risultino in contrasto con le previsioni e le destinazioni d'uso previste dal presente Regolamento Urbanistico e con le prescrizioni relative alle aree siglate PA, PA\*, PN, PX, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa limitatamente ad opere di consolidamento e sostituzione delle strutture verticali (continue e puntiformi) delle strutture orizzontali (piane e voltate), delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane) e/o adeguamenti a norme di sicurezza, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie; oltre agli interventi atti a garantire l'incolumità in caso di edifici danneggiati o pericolanti, la bonifica e/o la sostituzione di elementi dannosi per la salute (materiali inquinanti, amianto, ecc.), fatto salvo inoltre quanto previsto al comma 14, dell'art. 140, delle presenti norme.

2. Ai sensi dell'art. 97 della L.R.65/2014 i poteri di deroga al Regolamento urbanistico possono essere esercitati esclusivamente per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

3. In assenza di un piano attuativo nelle aree comprese entro il perimetro dei PX: 1, 6, 8, e PA: 13, 15, 17, 27, 29, 30, 34, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, sono consentiti negli edifici e negli spazi aperti gli interventi previsti e ammessi dalle rispettive categorie di intervento.

4. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti anche nelle aree inserite nelle Tavole: "Beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi", a condizione che venga stipulato un atto unilaterale d'obbligo, in base al quale il proprietario assicuri che provvederà a propria cura e spese alla rimozione delle opere realizzate, senza alcun indennizzo aggiuntivo per l'Amministrazione Comunale, nel caso l'immobile venga assoggettato ad esproprio.

#### Art.166 – Tutela dall'inquinamento elettromagnetico

1. Nelle fasce di rispetto per l'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza, riportate negli elaborati del Regolamento Urbanistico per gli elettrodotti ad alta tensione, che individuano le Distanze di Prima Approssimazione (Dpa), basate sull'obiettivo di qualità dei 3 microtesla (in riferimento al DPCM 08/07/2003 e al DM 29/05/2008), non è "consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore", secondo quanto previsto dalla L n.36/2001.

2. Il Regolamento Urbanistico stabilisce inoltre che qualora fosse richiesta l'edificabilità in zone che ricadono entro una distanza di 24 m. dalla linea di un elettrodotto a media e alta tensione, sarà obbligatorio chiedere al gestore il calcolo tridimensionale esatto del campo elettromagnetico indotto, per individuare con precisione il limite di esposizione precauzionale di 0.4  $\mu$ T, considerato un valore di attenzione utile e necessario per "sensibilizzare" il richiedente sui maggiori rischi di esposizione all'inquinamento elettromagnetico.

3. Per l'installazione degli impianti di radicomunicazione il Regolamento Urbanistico assume e conferma come idonee le aree già individuate nel "Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia cellulare". Per quanto riguarda i criteri di localizzazione dei suddetti impianti, si rimanda a quelli di cui all'art. 11 della LR 49/2011.

#### Art.167 – Norme transitorie e finali

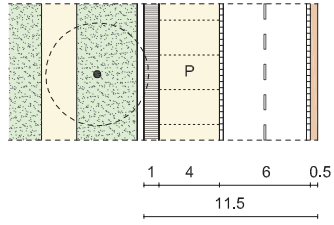
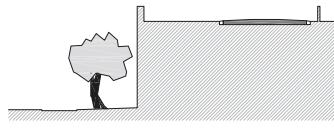
1. Sono fatti salvi i piani attuativi e i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.) approvati e convenzionati alla data di

adozione del presente Regolamento Urbanistico, il piano attuativo dell'area sportiva - ricreativa del golf di Bellosguardo (approvato successivamente all'adozione del RU e conforme alle presenti norme).

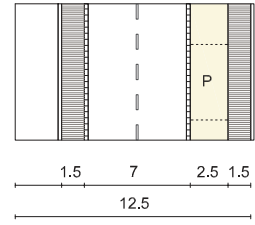
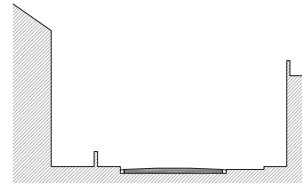
2. Gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari per aggiornare o integrare i riferimenti contenuti negli articoli delle presenti norme relativi a leggi, decreti, disposizioni statali o regionali, sono effettuati dall'Amministrazione Comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento Urbanistico.

## **Abaco degli interventi sulle strade**

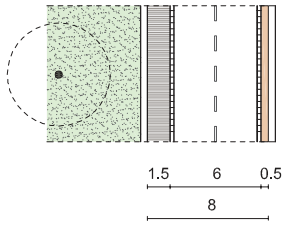
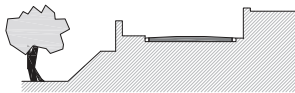
1



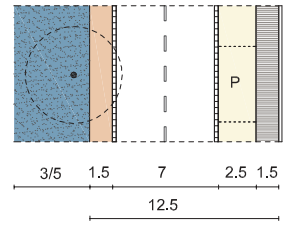
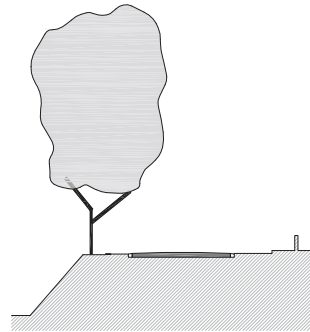
4



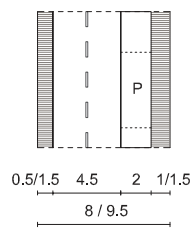
2



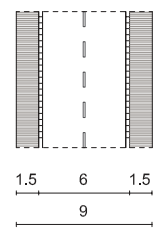
5



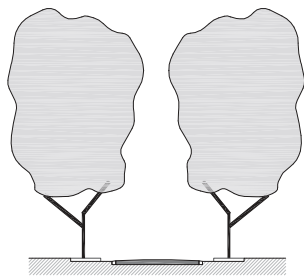
3



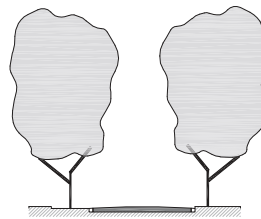
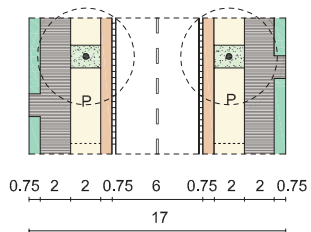
6



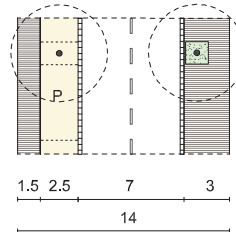




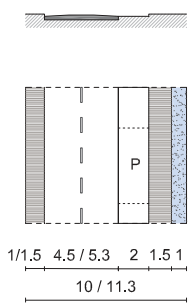
7



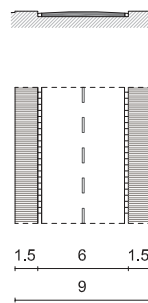
10



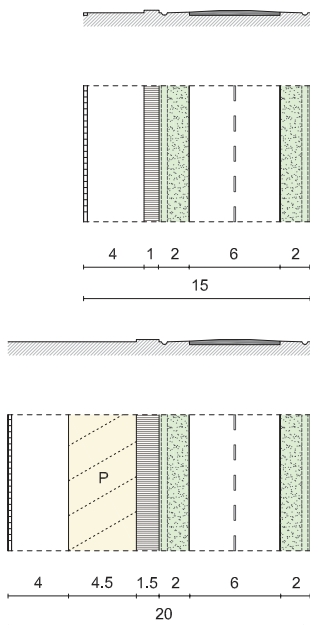
8



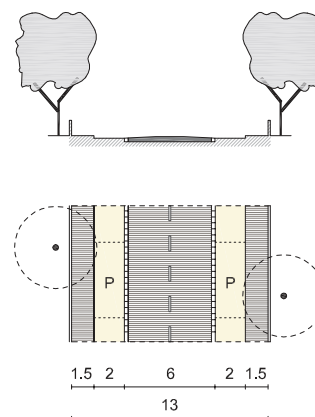
11



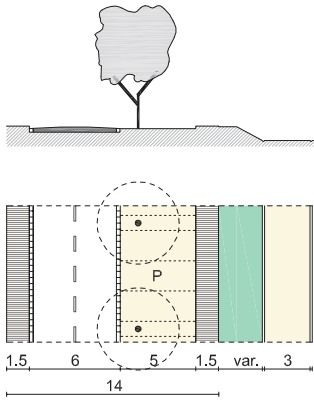
9



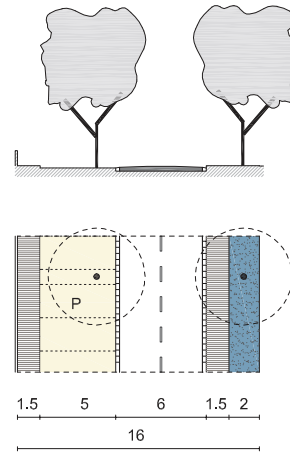
12



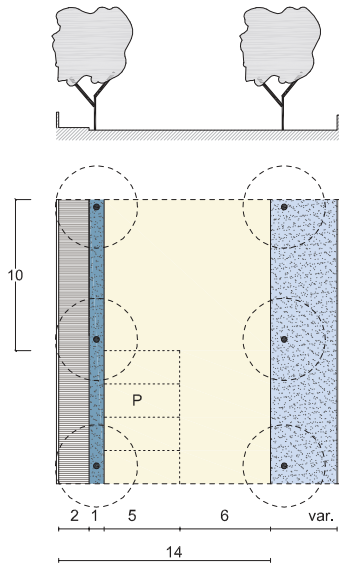
13



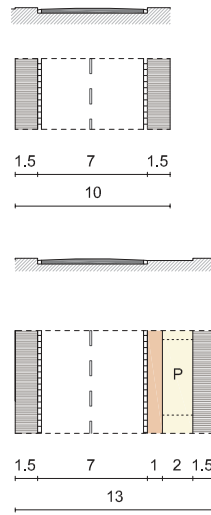
16



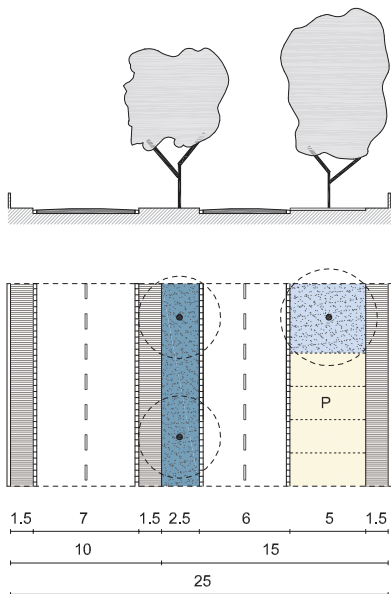
14



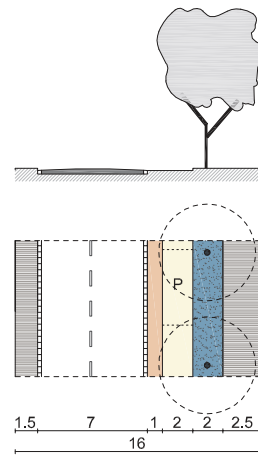
17

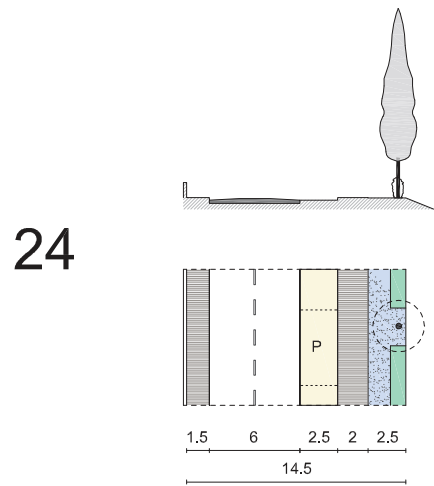
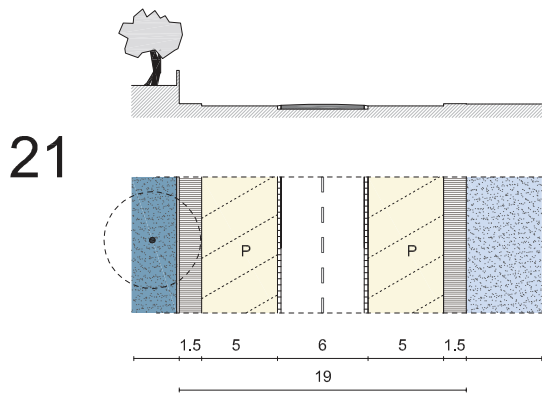
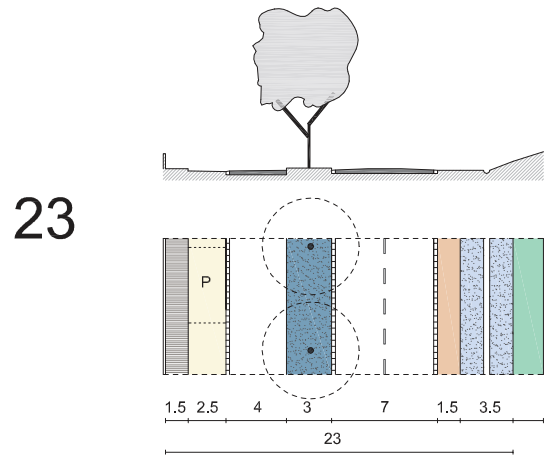
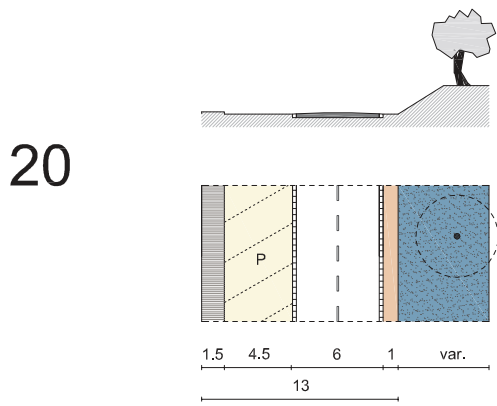
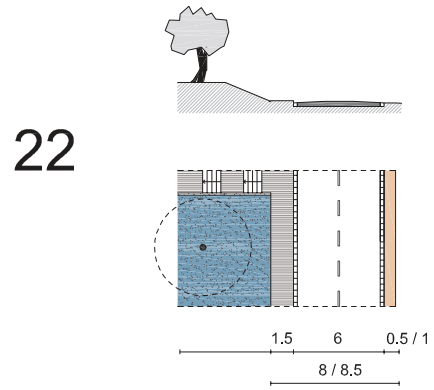
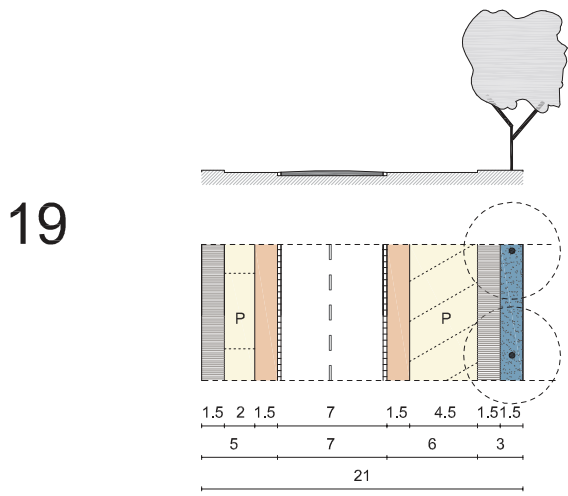


15

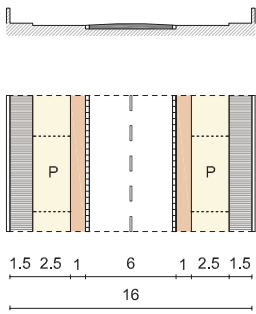


18

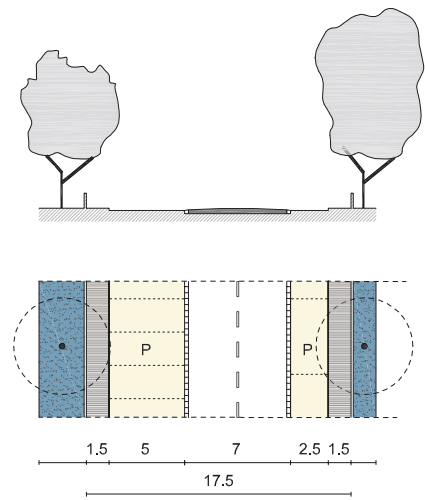




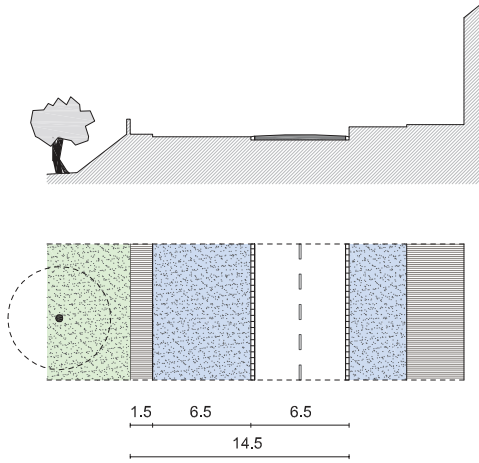
25



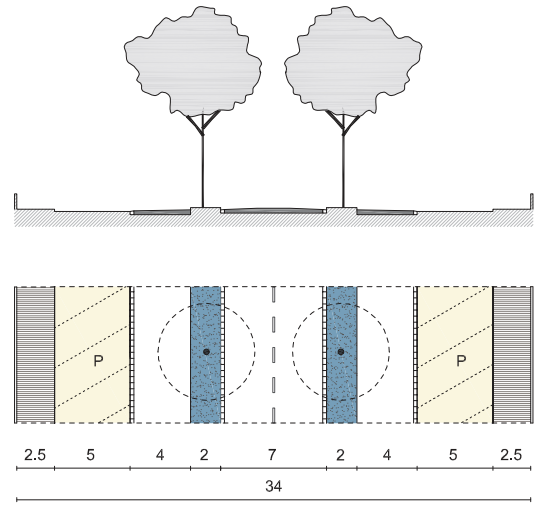
28



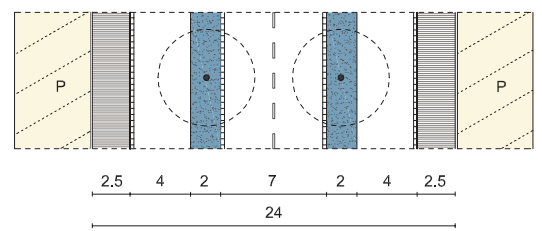
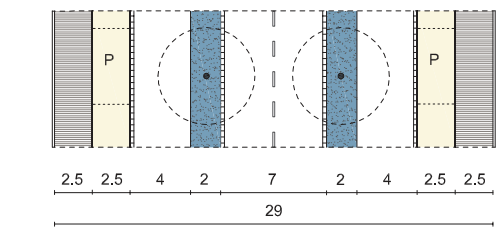
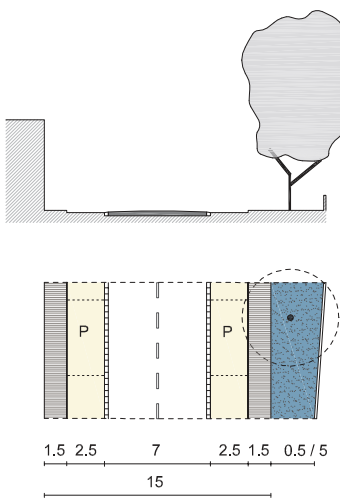
26

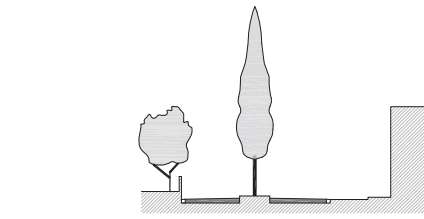


29

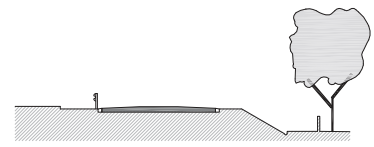
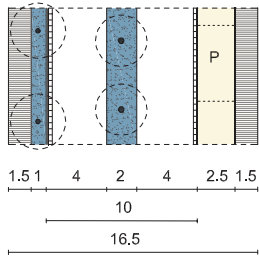


27

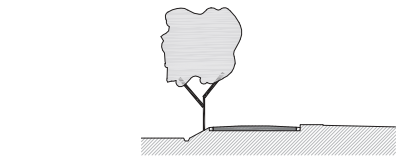
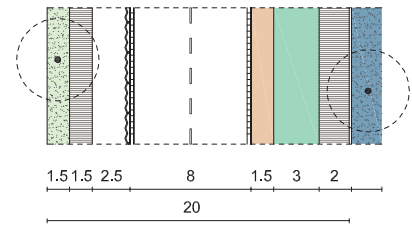




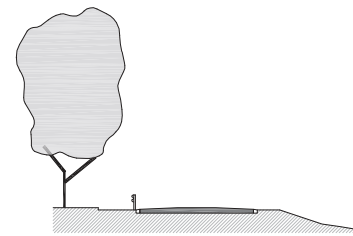
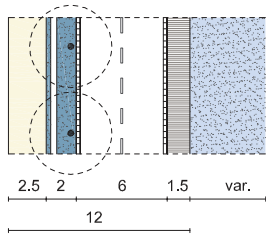
30



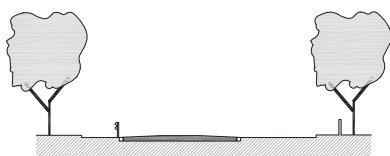
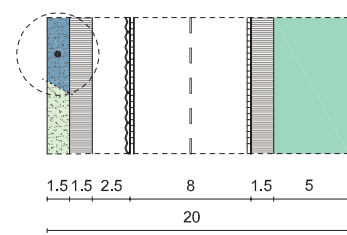
33



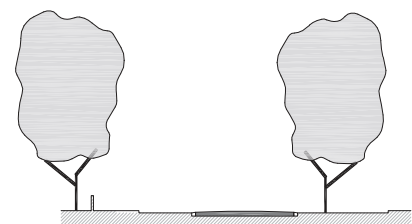
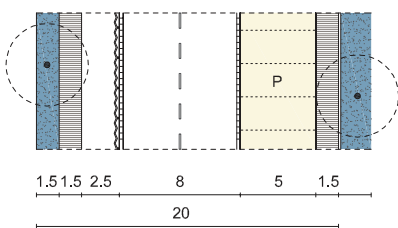
31



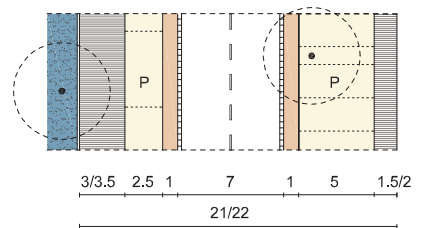
34



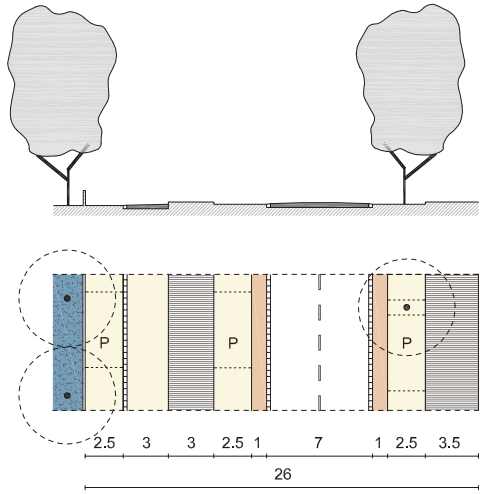
32



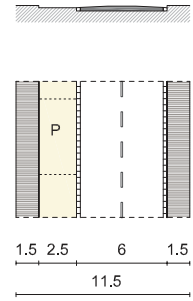
35



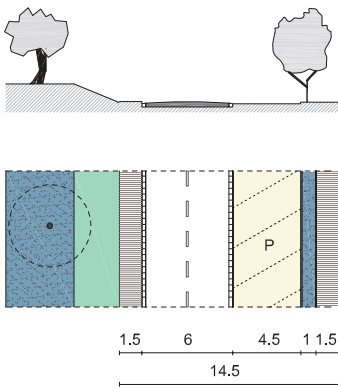
36



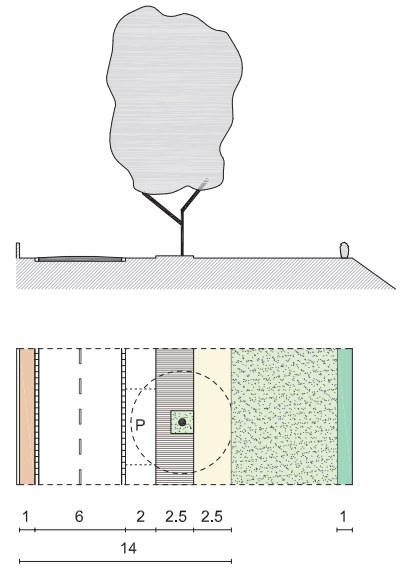
39



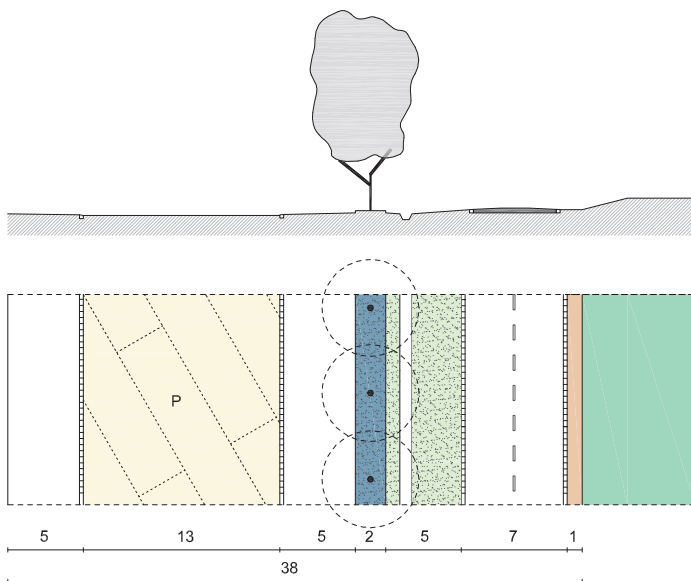
37



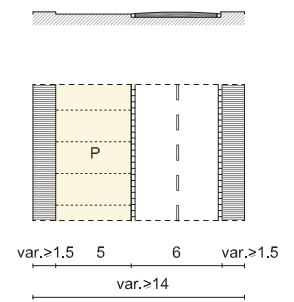
40



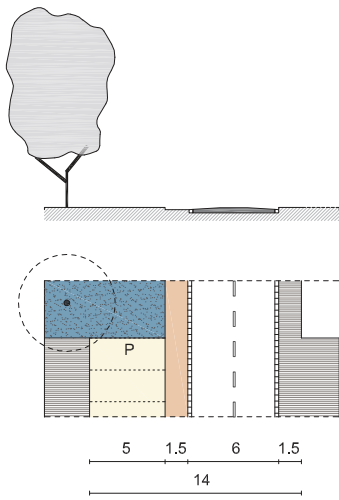
38



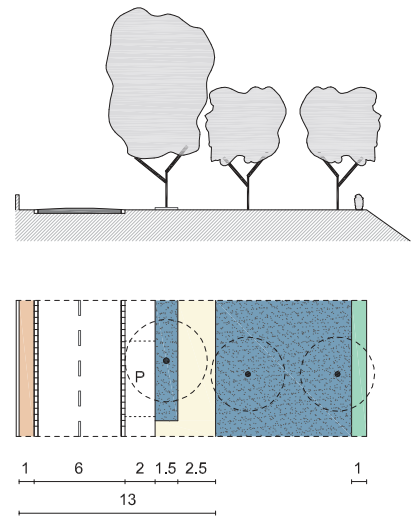
41



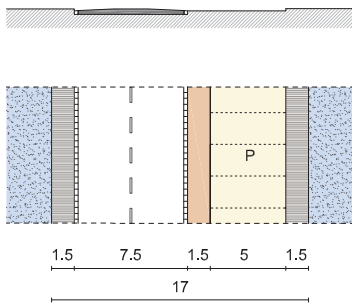
42



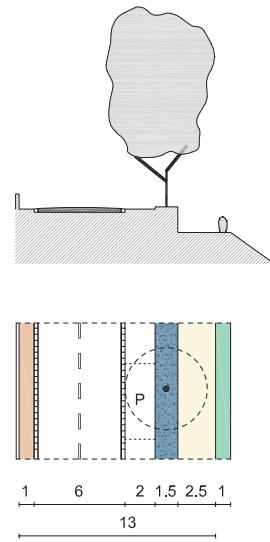
45



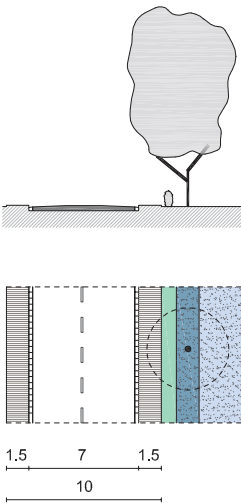
43



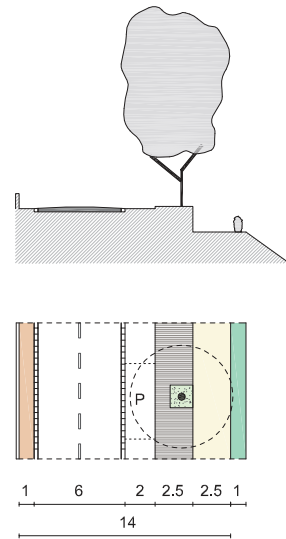
46



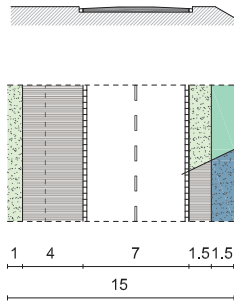
44



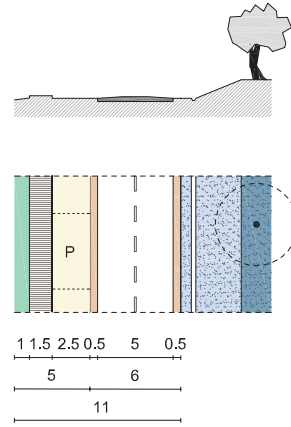
47



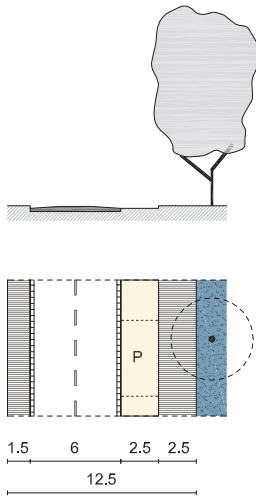
48



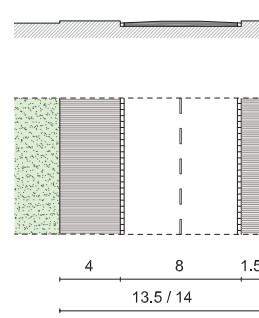
51



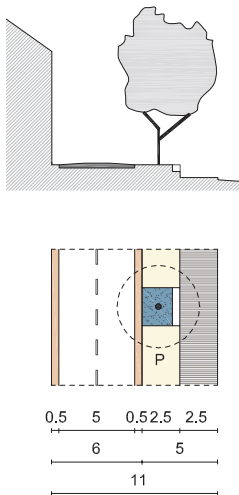
49



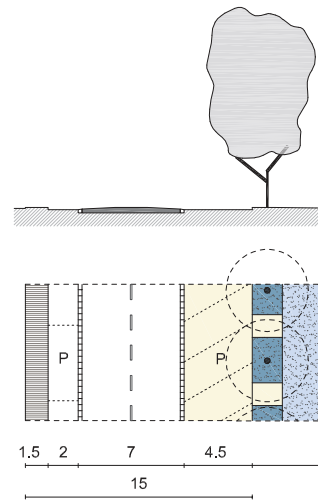
52



50

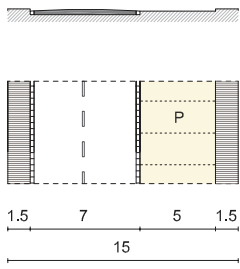


53

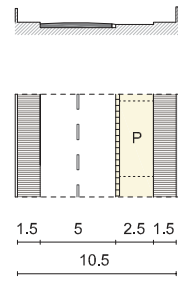




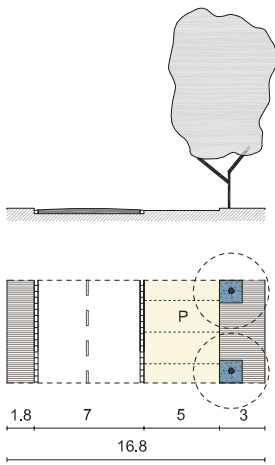
54



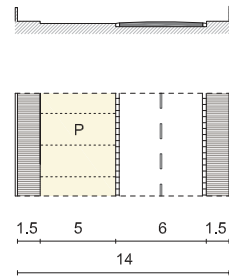
57



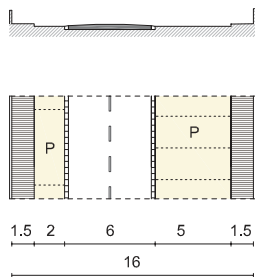
55



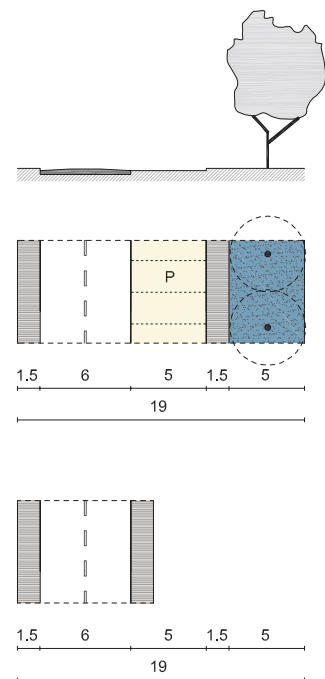
58

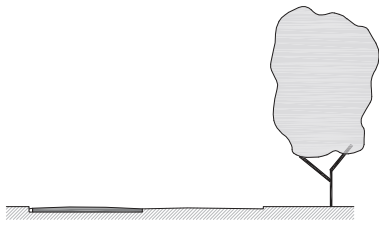


56

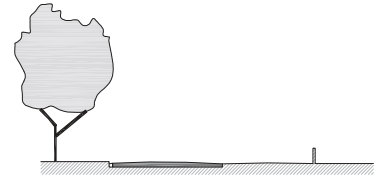
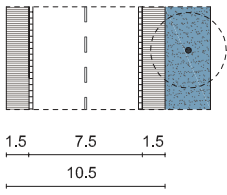
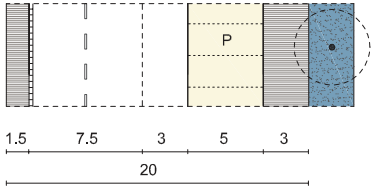


59

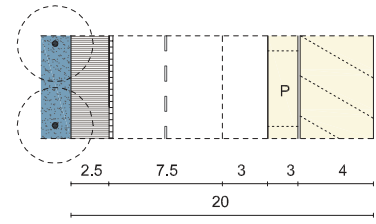
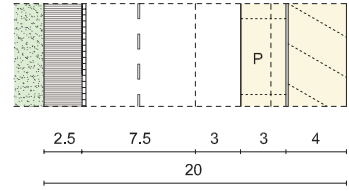




60



61



**- Allegato Ambito V5.5 / Art.107, comma 5**

norme di riferimento valide per l'area sportiva - ricreativa del golf di Bellosguardo (variante al PRG adottata contestualmente al piano attuativo con deliberazione di C.C. n.64 del 20.12.2013, approvata con deliberazione di C.C. n.77 del 19.12.2014; pubblicata sul B.U.R.T. n.3 de 21.01.2015)

- **AMBITO UNITARIO DI INTERVENTO GOLF DI BELLOSGUARDO** comprendente le  
**sottozone V.5.5 Area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo**

Gli interventi ammessi sono finalizzati alla valorizzazione del territorio di Bellosguardo mediante l'inserimento di un campo da golf nel territorio aperto e di attività e servizi connessi e pertinenti allo stesso, in conformità agli indirizzi e prescrizioni del Piano Strutturale vigente.

L'ambito unitario d'intervento comprende le sottozone V.5.5 - *area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo*.

L'attuazione delle previsioni è soggetta a Piano Attuativo convenzionato.

## **1. CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI**

Il Piano Attuativo, esteso all'ambito unitario d'intervento, comprendente la sottozona **V.5.5 - area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo**, dovrà tendere, attraverso il recupero urbanistico ambientale del patrimonio collinare e il suo sviluppo armonico, quale invariante strutturale come definita dal Piano di Indirizzo Territoriale, di cui alla DCR 72/2007 e DCR 32/09, alla realizzazione di attività sportive, per il tempo libero e ricreative di elevata qualità, che attraverso una gestione unitaria dell'ambito unitario d'intervento, consenta il suo recupero e la valorizzazione socio/economica, sportiva.

Il mantenimento dell'unitarietà dell'ambito comprendente, la sotto-zona V.5.5, garantisce la coerenza fra i diversi interventi ammessi, dal recupero del patrimonio edilizio esistente, al ripristino delle aree degradate, alla nuova edificazione, dalla creazione di nuove dotazioni territoriali infrastrutturali, alla tutela e manutenzione del patrimonio naturalistico e paesaggistico, e farà interagire le varie parti in un pluralità di offerte di risposta ricreativa per il tempo libero e turistica, in linea con quanto disciplinato dal Piano Strutturale vigente, così da permettere la rivitalizzazione e la valorizzazione del territorio di Vinci, in moduli coordinati, fra collina e arte, fra campagna e città, fra storia, architettura, agricoltura e tempo libero, benessere, privacy, sport.

A tali fini sono individuati ambiti sportivi e ricreativi V.5.5., le cui forme realizzative e gestionali saranno oggetto di apposita convenzione. Del complesso degli interventi fanno parte anche le attività agricole disciplinate dal P.A.P.M.A.A.; nonché gli interventi di tutela, manutenzione e valorizzazione del patrimonio ambientale naturalistico e paesaggistico individuate dalla VAS allegata al PUA vigente.

Gli interventi previsti per l'ambito unitario d'intervento sono soggetti a piano attuativo convenzionato disciplinato dal presente articolo e dalla scheda progettuale di indirizzo.

## **2. CONTENUTI E CARATTERI DEL PIANO ATTUATIVO**

### **2.1. Il Piano Attuativo dovrà contenere e rispondere alle seguenti finalità:**

- individuare la maglia insediativa caratterizzata dagli edifici, viabilità podere, case sparse, emergenze storico-insediative tipiche del paesaggio agrario, emergenze naturalistiche, secondo quanto individuato dalla V.A.S. della presente Variante, andando a costruire uno scenario di regole insediative che costituiscono l'identità funzionale, fisica e di immagine del territorio, sulle quali si fondano le ipotesi di intervento, che propongono il restauro e il recupero degli edifici, la nuova edificazione nei limiti dimensionali ammessi, la tutela e il recupero della viabilità esistente, compreso il ripristino del raccordo della strada vicinale oggi interrotta come indicato dal P.S., e scomparsa e la sua rifunzionalizzazione per la mobilità elementare, coerentemente con le indicazioni del P.S., il ripristino e il miglioramento delle risorse naturali (vegetazionali e idriche) e delle sistemazioni agro-ambientali, la tutela dei filari alberati e delle masse vegetazionali storicamente consolidati, l'accrescimento delle dotazioni territoriali infrastrutturali;
  - individuare le emergenze paesaggistiche e tutelare la percezione visiva e l'integrità fisica delle visuali, belvedere e crinali;
  - individuare gli ambiti caratterizzati da degrado paesaggistico e ambientale prevedendone la riqualificazione;
  - individuare le Unità Minime d'Intervento ( U.M.I.) funzionali all'attuazione omogenea in termini temporali

e di destinazione;

- prevedere un investimento territoriale di lunga durata, caratterizzato da modalità gestionali del campo di golf e dei servizi connessi ivi compresi quelli dell'offerta turistico ricettiva che poggia le proprie attese imprenditoriali sull'efficienza ambientale e paesaggistica degli interventi; proporre un piano industriale, descrittivo delle forme imprenditoriali e gestionali di realizzazione e conduzione, e la programmazione temporale degli interventi relativi alle dotazioni infrastrutturali, alle tutele e valorizzazioni ambientali, alle Unità Minime di Intervento (U.M.I.).

## 2.2. Articolazione del P.U.A.

L'ambito unitario d'intervento del P.U.A. comprende la sotto-zona:

Zona V5.5 – Campo di Golf quale ambito sportivo, ricreativo con Club-house, spazi ricreativi-sportivi, relax, servizi magazzino e rimessa attrezzi e macchine, impianti tecnici connessi e aree agricole residuali.

Il P.U.A. può prevedere Unità Minime di Intervento (U.M.I.) quali ambiti funzionali e omogenei attuativi.

## 2.3. Dimensionamento del P.U.A.

Il dimensionamento complessivo risulta il seguente:

P.R.G.	Sotto-zona	Riuso edifici esistenti		Nuovi edifici				Totale	
		Destinazione	Fuori terra	Destinazione	Fuor iterra	Interrati	Porticati		
			Slp mq.		Slp mq.	Slp mq.	Slp mq.	Slp mq.	
V.5.5	a) Campo Golf	Tettoie pratica	0	Tettoie pratica	205*				
		Locali tecnici	50*	Locali tecnici	50*				
		<b>SOMMANO</b>	<b>50*</b>		<b>255*</b>			<b>305*</b>	
	b) Club House	Club House	315	Club House	335		176		
		Centro Servizi	115	Centro Servizi	165	140	365		
		<b>SOMMANO</b>	<b>430</b>		<b>500</b>	<b>1.060</b>	<b>541</b>	<b>2.531</b>	
	c) Manutenzione			Manutenzione	540				
		<b>SOMMANO</b>			<b>540</b>			<b>540</b>	
		<b>TOTALE</b>		<b>430</b>		<b>1.040</b>	<b>1.060</b>	<b>541</b>	<b>3.071</b>

\*N.B. Queste superfici sono inserite a titolo informativo in quanto non concorrono alla determinazione della s.l.p. come specificato al punto 3.2 lett. a)

## 2.4 Modalità attuative del P.U.A.

Gli interventi sono assoggettati a preliminare approvazione di Piano Attuativo convenzionato, esteso a tutto l'ambito unitario d'intervento perimetrato nella cartografia di P.R.G.

Il P.U.A. è esteso a tutto l'ambito oggetto del presente articolo.

Il P.U.A. dovrà contenere un progetto unitario delle dotazioni infrastrutturali (viabilità, approvvigionamenti energetici e idrici, smaltimento rifiuti, etc) con programma della loro realizzazione, anche per stralci, purché funzionali agli stralci degli interventi riferiti alle unità minime di intervento.

Il P.U.A., ai fini della tutela delle componenti naturalistiche e paesaggistico, dovrà contenere i progetti e le azioni relative a:

- (ri)-costruzione della Rete Ecologica attraverso interventi:
  - di ricomposizione del corridoio ecologico integrando ove necessario con alberature di tipo spondale in prossimità dell'alveo situato all'interno del golf.
  - integrazione delle alberature nelle aree circostanti il laghetto al fine di favorire lo sviluppo di alcune specie vegetazionali igrofile per la tutela di habitat (anfibi, insetti).
  - l'eventuale abbattimento di alberi nelle UMI dovrà essere compensato con a piantagione di un numero superiore di piante di specie autoctone.
- Recupero/implementazione valori del paesaggio agricolo e delle emergenze attraverso l'integrazione di alberature autoctone.
- Tutela degli alberi di pregio o pseudo-monumentali, che pur non possedendo i parametri per rientrare nel novero degli alberi monumentali (LR 60/98), rappresentano elementi naturali e del paesaggio di rilevante valore. Per tali alberature è vietato l'abbattimento devono essere tutelati nelle operazioni agricole al fine di evitare lacerazioni al piede.

Possono essere abbattuti solo in caso di pubblica incolumità' o per esigenze fitosanitarie, e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In questo caso l'abbattimento viene autorizzato dal Comune ovvero dai soggetti gestori, previa acquisizione di una perizia tecnica e attraverso un impegno adeguato per il reimpianto compensativo.

Il P.U.A., ai fini della qualità paesaggistica degli interventi dovrà:

- utilizzare configurazioni insediative, tipologie architettoniche, componenti strutturali e finiture tali da assicurare la permanenza delle relazioni percettive storicamente determinatesi tra contesto agricolo e componente del sistema insediativo e la permanenza della tessitura agraria del paesaggio;
- rispettare i modelli insediativi delle case sparse e dei nuclei caratteristici della maglia storicamente consolidata, per conseguire la valorizzazione ed il recupero dei valori tipologici e architettonici propri del territorio non in termini stilistici ma piuttosto in modo da

legare le tipologie della tradizione con le forme della contemporaneità, con l'impiego di tecniche costruttive e materiali volti al contenimento dei consumi energetici sia in fase di

costruzione che di gestione, alla ricerca della migliore contestualizzazione anche in ordine

ai criteri di eco-sostenibilità nei confronti del contesto ambientale e paesaggistico e in coerenza con il regolamento della bioedilizia vigente.

Il P.U.A. che la convenzione dovranno assicurare l'unitarietà della gestione delle strutture e la pertinenzialità delle stesse al campo di golf.

Il P.U.A. potrà essere presentato dai proprietari, eventualmente riuniti in consorzio, o singoli rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, e potranno essere convenzionati con le modalità previste dall'art. 66, L. R. 1/2005.

In caso di inerzia dei proprietari il P.U.A. potrà essere adottato e approvato anche come piano di iniziativa pubblica.

### 3. AMBITO D'INTERVENTO

#### 3.1 SOTTO-ZONA V5.5 CAMPO DI GOLF E SERVIZI

E' costituita dall'ambito, individuato con specifica perimetrazione negli elaborati grafici del R.U., del Campo di Golf comprendente gli spazi sportivi, ricreativi e per il tempo libero, con Club-house, servizi, magazzino, rimessa attrezzi e macchine, impianti tecnici connessi e aree agricole residuali.

- *Modalità attuative:* Progetto unitario dell'intero ambito V.5.5 con possibilità di interventi stralcio funzionali individuati per singole U.M.I..

Il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le specifiche regole e prescrizioni di intervento risultano le seguenti:

#### a) Campo di golf

E' destinata alla realizzazione di un campo da golf di 9 buche e servizi accessori,

La realizzazione dell'impianto dovrà essere coerente con gli indirizzi e le prescrizioni delle presenti norme e con quelle del P.T.C. vigente e con le istruzioni tecniche di cui alla D.G.R. n. 646 del 22.6.1998.

#### - *Prescrizioni geologiche:*

L'area di gioco, data la sua estensione, comprende una varietà di elementi geologici e geomorfologici ai quali vengono riconosciute ed attribuite diverse classi di pericolosità e prescrizioni per le modalità di intervento. Le opere previste in quest'area sono strettamente connesse alla realizzazione del percorso di gioco sostanzialmente attraverso alcuni interventi di rimodellamento dei versanti. Per gli aspetti geologici, le aree a maggior criticità, sono individuate in corrispondenza di zone interessate recentemente da fenomeni franosi imputabili principalmente alla mancata regimazione delle acque superficiali in fase di precedenti interventi di movimento terre in presenza di litologie con assetto stratigrafico tabulare e netto contrasto di permeabilità. La parte restante dell'area interessata da rimodellamenti o in presenza di depositi di copertura superficiale viene segnalata come potenzialmente instabile, mentre non sono stati individuate particolari propensioni al dissesto per le zone di affioramento del substrato e nel fondovalle. Per la fattibilità geologica, riferita particolarmente ai movimenti terra, gli interventi saranno preceduti da opportune valutazioni geologiche basate su indagini geognostiche finalizzate alla verifica della stabilità dell'area allo stato attuale e di progetto con delimitazione delle aree di influenza e completati con la previsione di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali. Le acque drenate, convogliate direttamente all'interno del lago, potranno costituire una utile risorsa integrativa per l'irrigazione dell'area.

Tutti i movimenti terra dovranno comunque essere realizzati rispettando le distanze dai corsi d'acqua, senza alterarne il naturale percorso.

Allo stesso modo si rende necessario un approfondimento di tipo sismico in particolare laddove venga riscontrato uno spessore dei materiali di copertura superiore ai 5 metri, attraverso indagini geofisiche che consentano la ricostruzione del modello adeguato del sottosuolo; le verifiche di stabilità dei versanti dovranno oltremodo tener conto della stabilità dell'area in condizioni dinamiche.

Per quanto riguarda gli aspetti idraulici l'indagine non ha rilevato problematiche particolari; eventuali opere che possano coinvolgere il corso d'acqua, quali ad es. ponti od opere di attraversamento, necessiteranno di opportune verifiche idrauliche e la loro fattibilità sarà subordinata al preliminare rilascio delle autorizzazioni necessarie da parte degli enti competenti in materia.

#### - *Prescrizioni e indirizzi per la progettazione:*

- La quantità di acqua necessaria per l'irrigazione del campo da golf dovrà essere recuperata dal lago presente sul fondovalle alimentato principalmente tramite gli apporti meteorici raccolti all'interno del bacino idrografico ed

integrata con il recupero delle acque reflue depurate, con le acque meteoriche raccolte su coperture o aree impermeabilizzate in assenza di elementi potenzialmente inquinanti, con le acque di ruscellamento superficiale ed ipodermico provenienti dai sistemi di regimazione delle acque di ruscellamento sui versanti. Maggiori quantitativi della risorsa idrica possono essere resi disponibili mediante ampliamento del volume di invaso del lago esistente ai fini di un equilibrato bilancio idrico. Lo sfruttamento dei pozzi esistenti, già autorizzati per uso irriguo, dovrà svolgere unicamente una funzione integrativa limitata con particolare riferimento a stagioni particolarmente siccitose dimostrando comunque il mantenimento dell'equilibrio del bilancio idrico della falda sotterranea con prelievi limitati al periodo primaverile/estivo.

- La realizzazione del campo da golf dovrà essere indirizzata verso il concetto di ecocompatibilità della struttura con l'ambiente e il paesaggio tenendo di conto del valore paesaggistico delle aree interessate e gli interventi dovranno ridurre al minimo le trasformazioni morfologiche ed essere indirizzati:
- Ad armonizzare gli interventi artificiali attraverso una movimentazione del suolo ridotta all'indispensabile e una modellazione delle superfici quanto più possibile naturale
- A valorizzare le caratteristiche naturali del paesaggio e le emergenze storico-culturali- architettoniche (edifici, formazioni riparie e vegetazione, ecc);
- Ad evitare di erigere barriere artificiali, salvo nei casi di potenziali pericoli;
- A ridurre tutte le potenziali forme invasive nei confronti della flora e della fauna presenti;
- A prevedere ampi spazi di vegetazione naturale privi di qualsiasi tipo di manutenzione o intervento umano (corridoi ecologici per fauna, zone di riparo, ecc);
- A rispettare i corsi d'acqua naturali esistenti e le forme vegetazionali correlate;
- Ad evitare di realizzare interventi su aree di alto valore ambientale e/o culturale come individuate negli elaborati grafici allegati;
- A sviluppare nella progettazione soluzioni che permettano di costruire tappeti erbosi in grado di tollerare forte intensità di traffico e stress biotici e abiotici, e a consentire una sostanziale riduzione, nelle fasi di manutenzione, di uso di fertilizzanti, fitofarmaci e acqua per l'irrigazione, attraverso un'oculata scelta delle essenze per il tappeto erboso (con specie selettive antinfestanti e con ridotta necessità di acqua "macroterme").

Potranno essere utilizzate essenze autoctone tipo: *Cynodon spp.*(gramigna) tra le macroterme e *Festuca arundinacea* (*festuca falascona*) tra le microterme, entrambe molto competitive nei confronti sia delle erbe infestanti sia dei principali patogeni fungini, o *Bermuda cv. Riviera* e *Transcontinental* e *Tifway 419*

- Uso di pratiche di fertilizzazione e di diserbo nel rispetto del D.lgs. 11 maggio 1999, n.152, recante "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della Direttiva 91/271/CEE, concernente il trattamento delle acque reflue, e della Direttiva 91/676/CEE, relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato da nitrati provenienti da fonti agricole".
- Uso di tecniche e pratiche di cui al Codice di Buona Pratica Agricola in base alla Direttiva 91/676/CEE (D.M. MiPA del 19 aprile 1999) e Reg. CE 1250/99 e 1257/99;
- Uso dei "*Criteri per la definizione delle norme tecniche di difesa delle colture e controllo delle infestanti*" nell'ambito dell'applicazione del PSR 1257/99 Misure 214 Agro- ambientali relativamente alla riduzione di concimi e fitofarmaci.

- Le caratteristiche progettuali e la successiva realizzazione dei percorsi dovranno favorire una naturale integrazione ambientale sia mediante un congruente modellamento morfologico che consentendo una sostanziale riduzione, nelle fasi di manutenzione, di uso di fertilizzanti, fitofarmaci e acqua per l'irrigazione, attraverso un'oculata scelta delle essenze per il tappeto erboso (con specie selettive antinfestanti e con ridotta necessità di acqua "macroterme"), delle eventuali nuove essenze arboree e arbustive, e una adeguata progettazione dell'impianto di irrigazione.

- Il progetto d'insieme dell'impianto, oltre a definire i confini esatti dei green, dovrà definire impianti ed attrezzature sportive compatibili con l'attività golfistica quali campo pratica, tettoie di servizio pertinenti al campo di gioco, che non concorrono alla determinazione della s.l.p. fino alla superficie complessiva di mq. 200.

## **b) Club – House**

- *Destinazione d'uso:*



Club-house, uffici, spogliatoi, ristorante, bar, centro benessere, fitness e servizi connessi, impianti tecnici connessi al campo di golf, piscina, aree di sosta, ricreative e mini golf. L'edificio dovrà essere accorpato all'esistente e dovrà essere realizzata in parte fuori terra e in parte seminterrato

*- Interventi ammessi:*

Ristrutturazione edilizia e nuova edificazione:

SLP complessiva compreso l'esistente mq. 2.531

SLP fuori terra compreso l'esistente mq. 1.471

N. piani fuori terra 1 oltre il seminterrato

H. max fuori terra mt. 4,00 e mt. 6.00 limitatamente a ridotte porzioni di edificio per esigenze funzionali e/o architettoniche riconosciute, non superiori al 10% della s.l.p..

*- Prescrizioni geologiche:*

L'ubicazione morfologica su un crinale piuttosto ampio, costituito da substrato pliocenico sub- affiorante di discreto profilo meccanico, include l'area nelle zone a bassa propensione al dissesto. Gli interventi previsti in quest'area necessiteranno di adeguati approfondimenti geognostici per il corretto dimensionamento strutturale delle opere con particolare attenzione da rivolgere alle opere interrate in termini di valutazione della stabilità dei fronti di scavo e della stabilità generale del versante su cui l'intervento insiste in condizioni sia statiche sia dinamiche. I dati geognostici saranno integrati con valutazioni di natura geofisica basate sull'esito di specifiche indagini in situ; in particolare saranno analizzate situazioni potenzialmente soggette ad amplificazione sismica per effetti morfologici legati all'ubicazione su una zona di cresta.

Per gli aspetti idraulici, la posizione collinare non implica particolari limitazioni alla fattibilità degli interventi.

### **c) Area manutenzione**

*- Destinazione d'uso:*

magazzini, rimessa macchine, impianti tecnici e servizi connessi al campo di golf:

- *Interventi ammessi:* nuova edificazione:
- SLP fuori terra mq. 540
- N. piani fuori terra 1
- H. max mt. 4.00

E' ammessa la realizzazione di un'area scoperta di deposito e parcheggi scoperti con le caratteristiche di cui alle regole di tutela prescritte dalla presente. Il P.A. e il progetto edilizio dovrà prevedere idonee schermature vegetazionali per la riduzione della percezione di depositi di materiali all'aperto che comunque non dovranno interessare le visuali principali della viabilità pubblica.

*Prescrizioni geologiche:*

L'area destinata all'accoglimento delle opere per la manutenzione e gestione del campo da golf si inserisce in prossimità della linea di crinale del versante orientale, in corrispondenza di un'area priva di elementi di criticità per la stabilità dell'area che interessano in maniera diffusa un po' tutto il versante. Non risulta, pertanto, predisposta a fenomeni di dissesto particolari; per quanto riguarda gli aspetti geologici si richiede un approfondimento geognostico per il corretto dimensionamento delle opere.

Maggiori approfondimenti di indagine sono necessari per gli aspetti sismici per la presenza di terreni con caratteristiche fisico-meccaniche che in condizioni sismiche potrebbero dar luogo a cedimenti differenziali. Le verifiche geologiche, indagini geotecniche e geofisiche saranno finalizzate alla verifica del profilo meccanico delle litologie riscontrate e la loro risposta agli scuotimenti sismici.

Le prove in situ saranno utili per scongiurare eventuali coinvolgimenti con la geometria dei corpi franosi presenti nelle aree adiacenti.

Anche in questo caso sono esclusi possibili coinvolgimenti negli scenari legati alla problematiche idrauliche.

## **4.REGOLE E PRESCRIZIONI DI TUTELA**

### **4.1 RISORSE IDRICHE: FALDA ACQUIFERA, SORGENTI E POZZI**

La tutela della vulnerabilità delle risorse costituisce un obiettivo primario del progetto e tutti gli interventi di qualsiasi natura, che determinano l'uso o possono interessare la falda acquifera dovranno essere subordinati al mantenimento della sua consistenza e purezza.

Ogni previsione e localizzazione di nuovi insediamenti o infrastrutture dovrà essere definita con specifica considerazione di tali risorse e le realizzazioni concesse dovranno rispettare le limitazioni e adottare gli accorgimenti opportuni.

Le aree di ricarica delle falde non potranno essere interessate da interventi che comportino un elevato incremento delle superfici impermeabili.

Pozzi e sorgenti sono elementi da tutelare in quanto utilizzano una risorsa che è patrimonio dell'intera comunità e la sua utilizzazione può essere permessa purché siano osservate le distanze e le cautele prescritte dalla normativa vigente.

La realizzazione di nuovi edifici e manufatti deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 40% della superficie dell'area pertinenziale.

I nuovi spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati, per quanto possibile, con tecniche e con modalità e materiali che consentono l'infiltrazione delle acque, ma anche tutelare al tempo stesso l'inquinamento della falda.

Nella manutenzione o nel rifacimento delle viabilità esistenti si dovranno attuare gli interventi volti a favorire la penetrazione dell'acqua piovana nel sottosuolo.

### **4.2 IL SISTEMA IDROGEOPEDOLOGICO**

Per quanto riguarda i sistemi idrogeopedologici devono essere rispettate le seguenti regole per il mantenimento a cielo aperto dei corsi di acqua e nel corso naturale:

- regolamentazione dei rilievi;
- mantenimento e ove necessario, ripristino della vegetazione spondale del laghetto e riparia;
- difesa delle capacità di autodepurazione;
- difesa dall'insabbiamento dei corsi d'acqua;
- ammissibilità delle immissioni liquide nel rispetto della legislazione nazionale e regionale in materia.
- mantenimento della rete naturale di deflusso delle acque superficiali, garantendone la funzionalità idraulica
- rispetto delle distanze dal corso d'acqua previste dal RD 523/1904

### **4.3 LE MODIFICAZIONI DEL SUOLO**

Sono gli interventi di modificazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno. Essi comprendono la realizzazione di manufatti, infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità.

Gli interventi non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, e dovranno essere eseguiti secondo

quanto previsto dalle classi di fattibilità e dall'indagine geologico-tecnica, nonché nel rispetto della normativa tecnica vigente in materia (D.M. 14/01/2008 e successive circolari applicative dei LL.PP.).

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati senza ostacolare il naturale deflusso delle acque superficiali, prevedendone, ove necessario e soprattutto nelle aree di rimodellamento morfologico, una corretta regimazione tramite opere di drenaggio ed evitando che si creino aree di ristagno o erosione del terreno per ruscellamento diffuso ed in ogni caso si dovranno evitare situazioni che possano aggravare la dei stabilità dei versanti.

#### 4.4 *I sistemi vegetazionali, tutela del verde*

Nei complessi vegetazionali naturali e artificiali, di consolidato interesse paesaggistico, gli interventi devono assicurare la conservazione e la tutela tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali, stabilendo le seguenti indicazioni:

- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare;
- mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo quali: filari di alberi, cespugli, ecc., anche al fine di garantire "corridoi ecologici";
- divieto di essenze estranee e infestanti;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
- divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative, che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio;
- mantenimento e ripristino di percorsi pedonali;
- protezione e ricostruzione delle alberature lungo le strade;
- mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.
- 

Qualora, per motivi oggettivi, si debba provvedere alla riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive, ne dovranno essere reimpiantate di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene.

#### 4.5 *Indirizzi insediativi e morfo-tipologici*

Tutti gli interventi previsti non dovranno incidere negativamente sulla qualità del paesaggio e in particolare dovranno essere coerenti con i seguenti indirizzi e tutele:

- Localizzazioni compatibili con la natura del suolo e con le risorse naturali.
- Maglia insediativa coerente con quella caratteristica territoriale. In particolare le nuove strutture dovranno essere accorpate e non diffuse nel territorio;
- Gli interventi sugli edifici esistenti, oltre a quanto indicato in precedenza, dovranno prevedere la conservazione degli elementi tipologici costruttivi e decorativi di maggior valore.
- Uso di materiali costruttivi tradizionali e tipici dei luoghi coerenti con il regolamento della bioedilizia vigente.
- Uso di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue con la raccolta, stoccaggio e reimpiego delle acque piovane e la depurazione e trattamento idoneo al fine del loro riutilizzo ai fini irrigui;
- Le caratteristiche degli edifici dovranno essere per il tetto preferibilmente a più falde con copertura in cotto o materiali naturali, quali pietra e rame, per le facciate intonaci tinteggiati o con rivestimenti in pietrame o in cotto o in legno a faccia vista, per gli infissi materiali preferibilmente in legno o congrui alle caratteristiche architettoniche e ai materiali di finitura usati.
- Tutti gli elementi accessori e di arredo dovranno essere specificatamente previsti e progettati quanto a localizzazione, tipologia, uso dei materiali e colori;
- Tutti gli impianti tecnologici dovranno essere progettati al fine di ridurre i consumi energetici e idro-sanitari usando materiali le migliori tecnologie avanzate presenti sul mercato.
- Gli interventi nelle aree pertinenziali delle strutture si dovrà prevedere il mantenimento della morfologia del suolo attraverso la formazione di quinte vegetazionali di interesse ambientale e la tutela dei con visivi più significativi. Eventuali dislivelli dovranno essere contenuti mediante scarpate verdi con formazioni vegetazionali arbustive e mediante l'uso di tecniche di ingegneria ambientale.

- Gli interventi nelle aree pertinenziali delle strutture, inoltre, dovranno prevedere arredi e schermature vegetazionali, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi coerenti con l'ambito rurale e con le caratteristiche dei luoghi.

#### 4.6 Viabilità

Il recupero della viabilità minore e poderale che dovrà essere privilegiato in ogni intervento di riqualificazione funzionale per la migliore circolazione e per i collegamenti, è finalizzato a:

- mantenere attiva una rete viaria altrimenti destinata a ridursi o degradarsi;
- costituire una rete di collegamento "leggera" per permettere una fruizione di tutto il territorio, delle sue risorse paesaggistiche e storiche compatibilmente con le esigenze della sicurezza dei nuclei abitati e delle strutture ricettive nonché con quelle della tutela faunistica;
- costituire percorsi pedonali, e ciclabili.

Il sistema di relazioni costituito dai percorsi pedonali e ippovie deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni e scenari autonomi.

Dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

- utilizzo/recupero di tracciati storici esistenti o abbandonati;
- attraversamento marginale di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili;
- presenza lungo i percorsi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.

La realizzazione dei percorsi pedonali deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero con la possibilità di prevedere tratti di percorsi pedonali e ciclabili utilizzabili da mezzi meccanici per accedere direttamente con soccorso o protezione civile e con mezzi di manutenzione.

#### 4.7 RECINZIONI E ACCESSIBILITÀ AI TERRENI

E' consentita la realizzazione di recinzioni al fine della sicurezza della pubblica incolumità delle strutture ricettive, sportive, abitative. Tali recinzioni dovranno essere realizzate con sistemi congrui con l'ambiente circostante e i valori paesaggistici.

Deve essere sempre garantita l'attraversabilità delle strade, l'accessibilità alle emergenze storiche, culturali, architettoniche e ambientali e della libera circolazione della fauna.

#### 4.8 IMPIANTI SPORTIVI

La realizzazione di piscine ed attrezzature sportive in genere dovranno rispettare le prescrizioni seguenti:

- dovranno mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
- in nessun punto il bordo superiore della piscina non dovrà discostarsi di oltre 100 cm. dalla quota originaria del terreno;
- dovrà rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- eventuali schermature a verde e piantumazioni dovranno utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili. Il rilascio della autorizzazione è subordinato alla presentazione del rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'impianto nonché, per le piscine, alla dimostrazione delle modalità di approvvigionamento idrico autonomo dalla rete pubblica;
- gli eventuali locali per impianti tecnici dovranno essere preferibilmente seminterrati e commisurati alle effettive necessità in relazione alle caratteristiche dell'impianto. Comunque, se fuori terra, non dovranno avere una superficie coperta maggiore di mq 30 e un'altezza massima di mt. 2.40

I materiali del bordo dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto degli edifici con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) preferibili soluzioni a bordo sfioro che seguano l'andamento del terreno.

Il rivestimento interno della vasca dovrà essere di colore grigio perla o sabbia se realizzato in materiale plastico o vernice; colorazioni diverse potranno essere valutate nel caso di rivestimento ceramico.

#### **4.9 REQUISITI DEI PARCHEGGI**

Devono essere presenti, i parcheggi nella misura minima di un posto auto per ogni posto letto della foresteria e per ogni spogliatoio della club-house e uno per ogni due posti tavola del ristorante oltre a quelli minimi richiesti dalla L.122/89.

Dovranno essere previsti idonei spazi di parcheggio per le eventuali manifestazioni ed eventi sportivi rilevanti.

Il rispetto delle quantità minime dei parcheggi è obbligatorio e deve essere puntualmente verificato in sede di redazione e di rilascio dei titoli abilitativi.

La pavimentazione delle aree di parcheggio deve essere permeabile e realizzata con materiali che consentano il deflusso delle acque piovane e che nel contempo garantiscano un trattamento superficiale antipolvere.

E' vietato l'impiego di manti impermeabili continui, come asfaltatura e simili.

Le aree di parcheggio devono essere schermate e qualificate da idonee alberature quinte vegetazionali cespugliose sempreverdi, costituite da essenze arboree tipiche locali come di seguito definite.

In casi di accertata impossibilità del reperimento di aree a parcheggio durante eventi sportivi/culturali significativi può essere autorizzata la realizzazione temporanea di parcheggi scoperti, in aree limitrofe all'area del campo di golf, previa stipula di impegno/atto d'obbligo al fine del vincolo della destinazione d'uso e della inscindibilità dal campo di golf.

#### **4.10 REQUISITI DEGLI IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE**

La rete fognante e il sistema depurativo di servizio deve costituire il fondamentale ed obbligatorio elemento di raccolta e smaltimento dei liquami e degli scarichi in genere.

Gli scarichi di qualunque tipo devono essere convogliati tramite fognatura ad idonei impianti di depurazione che consentano lo smaltimento finale in acque superficiali e il loro riutilizzo ai fini irrigui nel rispetto delle norme vigenti in materia di igiene ambientale. Le acque meteoriche devono essere raccolte e recuperate in appositi depositi o nel bacino artificiale e riutilizzate ai fini irrigui.

#### **4.11 TUTELA E POTENZIAMENTO DEL PATRIMONIO VEGETAZIONALE**

In tutte le aree disciplinate dalle presenti norme deve essere attuata la tutela, la coltivazione e il potenziamento del patrimonio arbustivo, arboreo secondo le seguenti indicazioni:

- a. Alberi monumentali e/o tutelati nella schedatura specifica del P.S. per questi soggetti è prevista la tutela assoluta. E' vietato il loro abbattimento e il danneggiamento a seguito di operazioni culturali meccaniche. Potranno essere abbattuti solo in caso di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie, e comunque solo dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In questo caso l'abbattimento viene autorizzato dal comune ovvero dai soggetti gestori, previa acquisizione di una perizia tecnica che preveda anche il reimpianto a compensativo. L'eventuale abbattimento di alberi di qualsiasi tipo verrà compensato con la piantagione di un corrispondente numero di piante della stessa specie da mettere a dimora all'interno della proprietà.
- b. Arredo a verde in prossimità della nuova edificazione: questi interventi si basano principalmente sull'impianto e preferibilmente il trapianto di alberi di olivo a compensazione di quelli che non potranno essere mantenuti per

oggettivi motivi nelle aree di edificazione.

- c. Mantenimento e potenziamento della vegetazione e rafforzamento della fascia vegetativa ripariale del torrente di Bellosguardo, mediante utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone finalizzate alla continuità vegetazionale delle aree di collegamento ecologico funzionale.
- d. Mantenimento e potenziamento della vegetazione arborea e arbustiva di ripa, situata sugli argini del laghetto (bacino idrico), finalizzata ad aumentare la biodiversità.
- e. Mantenimento e potenziamento dei valori di paesaggio agrario attraverso l'integrazione di alberature autoctone di confine, di arredo e stradali.
- f. Laddove necessario e/o prescritto devono essere eseguiti interventi di miglioramento della flora mediante opere di manutenzione, coltivazione, e nuove piantumazioni con messa a dimora di essenze autoctone.

Le essenze tipiche locali a cui fare riferimento sono a titolo esemplificativo le seguenti:

***Alberi e Arbusti:***

*Alloro, Sambuco, Biancospino, Ligustro, Oleandro, Salice, Cerro, Ginepro, cipresso toscano, Ginestra odorosa, Ginestra spinosa, Rosmarino, salvia, lavanda Sughere, Corbezzolo, Fillirea, Erica, Olivastro, melograno ecc. Leccio, Ribes, Pioppo, Acero, Edera, viola mammola, rosa selvatica o rosa canina, fico, susino, mela cotogna, ciliegio, mandorlo.*

***Erbe:***

*Menta, Ruta, Nepitella, Mesembriante, Finocchio selvatico, finocchio marino o Critmo, Canna gentile*

#### **4.12 TUTELA E REQUISITI E TUTELA INQUINAMENTO LUMINOSO**

Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati nel rispetto delle linee guida, emanate con deliberazione di Giunta Regionale n. 962 del 27 settembre 2004, in applicazione della D.G.R. n.815 del 27 agosto 2004, nonché delle disposizioni di cui al Capo VI (Disposizioni per la tutela dell'inquinamento luminoso) della legge regionale n° 39/2005.

#### **5. INDAGINI GEOLOGICHE**

Le indagini geologiche sono parte integrante della presente variante.

#### **6. RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO E N.T.A. VIGENTI**

Le parti delle norme della presente variante prevalgono, se in contrasto, su quelle del Regolamento Edilizio e del N.T.A. vigenti.

#### **7. NORME TRANSITORIE E FINALI**

Entro sei mesi dalla stipula della convenzione della variante al R.U. dovrà essere approvata la variante al PAPMAA coerente con questa relativamente alle aree produttive agricole residue dell'azienda agricola di Bellosguardo.

La V.A.S., redatta in sede di variante al P.R.G. e P.U.A., fa parte integrante e sostanziale ai fini dell'attuazione delle previsioni.

In caso di cessazione delle attività, le aree ricadenti nell'ambito V.5.5. assumeranno la destinazione urbanistica di quelle contermini in relazione alle proprie caratteristiche morfologiche (in parte come Ambito V2.5. Aree di crinale di salvaguardia, in parte come Ambito V2.6. Aree di pendio e di fondovalle) e dovranno essere realizzate, contestualmente alla dismissione dell'attività, le necessarie bonifiche ambientali e il ripristino dei luoghi.